

SC SANNIS SRL
J08/2667/1992, CUI RO 3216638
Brasov, Str. Avram Iancu, nr. 48A, scara B, ap. 18
Tel./fax: 0368 002 231
Mobil: 0721 379 925
0721 379 926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE **P.U.Z. (Proiect Urbanistic Zonal)**
- ZONA TURISTICA – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA
(conform CU nr. 158 / 23.10.2025)

Amplasament: Str Vârful cu Dor, Nr. 1, CF. 102864, PREDEAL, jud. BV

Beneficiar: SC SPERANTA ELLA COMPROD IMPEX SRL
Municipiul Bucuresti, Sector 4, Str. Drumul Gilaului Nr.2
(J 40 / 6870 / 1996, CUI 8730710)

Proiectant general: S.C. SANNIS .R.L.
Arh. Sansebeș Georgeta
Dr. Arh. Sansebeș Radu-Mihai
Arh. Bereczk Lorand Alexandru

Număr proiect: 1 / 2025

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

Cuprins

– PREZENTAREA INVESTIȚIEI.....	3
1. INTRODUCERE.....	3
1.1. DATE GENERALE.....	3
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	3
Solicitări ale temei program.....	3
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	4
Baza proiectării.....	4
Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.....	5

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....	5
– MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI:.....	6
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	6
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	6
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	7
Poziția zonei față de intravilanul localității.....	7
Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, local.....	8
– PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ:.....	9
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	9
Valorificarea cadrului natural.....	9
Date geomorfologice geologice.....	9
2.4. CIRCULAȚIA.....	10
Identificare principalelor deficiențe ale traficului în zonă.....	10
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	11
Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....	11
Principalele disfuncționalități ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementări PUZ.....	11
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ.....	11
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	11
Relația cadru natural – cadrul construit.....	12
Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	12
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	12
Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.....	12
– OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ.....	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	12
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.....	13
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	13
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	14
Posibilitățile de valorificare a cadrului natural.....	14
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	14
Organizarea circulației auto, modernizarea și completarea arterelor de circulație.....	14
– INDICATORII PROPUȘI;.....	17
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	17
Alți indici urbanistici și reglementări:.....	20
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	23
3.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR.....	24
3.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR.....	24
3.8.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu.....	24
3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.....	25
3.8.3. Gospodărirea deșeurilor.....	26
3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	26
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	26
– CATEGORIILE DE COSTURI.....	27
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism.....	27
Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.....	28

SC SANNIS SRL
J08/2667/1992; CUI Ro 3216638
Braşov, Str. Avram Iancu, nr. 48A, scara B, ap. 18
Tel./fax: 0368 002 231
Mobil: 0721 379 925
0721 379 926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

– PREZENTAREA INVESTIȚIEI

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: ÎNTOCMIRE **P.U.Z. (Proiect Urbanistic Zonal)**
- ZONA TURISTICA – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA
(conform CU nr. 158 / 23.10.2025)

Amplasament: Str Vârful cu Dor, Nr. 1, CF. 102864, PREDEAL, jud. BV

Beneficiar: SC SPERANTA ELLA COMPROD IMPEX SRL
Municipiul Bucuresti, Sector 4, Str. Drumul Gilaului Nr.2
(J 40 / 6870 / 1996, CUI 8730710)

Proiectant general: S.C. SANNIS .R.L.
Arh. Sansebeş Georgeta
Dr. Arh. Sansebeş Radu-Mihai
Arh. Bereczk Lorand Alexandru

Număr proiect: 1 / 2025

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Se solicită **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru schimbarea funcţiunii zonei din zona cu funcţiune de locuit/locuinte/curti constructii, în zone reglementate pentru locuire, turism, dotări complementare pe terenul situat în Oras Predeal, judetul Brasov, aparţinând beneficiarului **SC SPERANTA ELLA COMPROD IMPEX SRL** cu sediul în Municipiul

București, Sector 4, Str. Drumul Gilăului Nr. 2, parter, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului București cu nr. J 40 / 6870 / 1996, cod unic de înregistrare fiscală (CUI) 8730710, cont RO03BTRL06501202R88218XX, deschis la Banca Transilvania, tel. 0768279902, email: alimoamo@yahoo.com prin reprezentant legal Necșoiu Ovidiu.

Beneficiarul dorește să reglementeze parcela, din punct de vedere urbanistic, pentru viitoarele intervenții, cu funcțiuni comerciale și turistice în conformitate cu exigentele actuale.

Zona studiată în proiect este aflată în intravilanul localității Predeal, proprietate privată a persoanei juridice conform extras CF cu suprafața totală reglementată de **1066 mp**, la care se adaugă pe latura de nord și este un teren domeniu public al Primăriei Predeal cu destinația de drum public – acces.

Se va reglementa inclusiv domeniul public aferent străzilor adiacente terenului (profil stradal). Zona de studiu aferentă PUZ se va extinde cu 20 m față de zona reglementată pentru tratarea relațiilor cu vecinătățile.

Prin P.U.Z. se va urmări fundamentarea următoarelor aspecte:

- Determinarea condițiilor pentru construirea obiectivelor noi și va conține elemente urbanistice care vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizațiilor de Construire pentru fiecare obiect menționat în documentația urbanistică în faza P.U.Z.;
- Delimitarea zonelor care trebuie să fie reglementate;
- Stabilirea de funcțiuni și reglementări specifice pentru teritoriul studiat;
- Relaționarea funcțională cu zonele învecinate și cu localitatea, studierea traficului în zonă;
- Rezolvarea acceselor carosabile și pietonale și racordarea la rețeaua stradală din zonă;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural și construit existent;
- Circulația juridică a terenurilor;
- Echiparea cu utilități edilitare a ansamblului și a parcelelor rezultate;
- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea de aliniamente, alinieri construcții, retrageri față de vecinătăți;
- Stabilirea regimului de înălțime.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza proiectării

În conformitate cu Ordonanța de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, articolul 32 (1) privind modificarea și completarea Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, este necesar întocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Documentațiile pe baza cărora s-a întocmit P.U.Z:

- Tema de proiectare întocmită de către beneficiar;

- Certificatul de Urbanism nr. 158 din 23.10.2025 emis de către Primaria Orasului Statiune Predeal, jud. Brasov;
- Extras CF 102864, Cad. 102864;
- Legea nr. 350 / 2001 actualizată;
- Legea nr. 50 / 1991 actualizată;
- Legea nr. 24 / 2007 actualizata;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119 / 2014;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;
- HG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;
- Documentare la fața locului;

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) și R.G.U. aferent P.U.G. Predeal nr. 33079 / 2000, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Predeal nr. 87 / 2000, prelungit prin HCL nr. 352 / 2023;
- Plan de Amenajarea Teritoriului Județean (PATJ) Brașov, proiect elaborat de către Institutul de Proiectare din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București, proiect nr. 14 / 2002;
- Strategia de dezvoltare a Regiunii Centru, din cadrul Planului de Dezvoltare Regională 2007-2013;
- Planului Național de Dezvoltare 2007-2013;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) ale Zonei Metropolitane Brașov 2030.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Ridicare topografică pe coordonate STEREO 70 Marea Neagră cu situația actuală¹;
- Studiul geotehnic incipient;
- Studiu de alimentare cu energie electrica (se va intocmi ulterior avizului de oportunitate);
- Studiu arheologic (se va intocmi ulterior avizului de oportunitate);
- Studiu aviz Apele Romane (se va intocmi ulterior avizului de oportunitate).

¹ avizată de către Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate imobiliara Brașov pentru zona studiata

– MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI:

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona „Valea Prahovei” este în acest moment un pol de atracție turistică cu o notorietate aflată în creștere, atât datorită castelului Peleş (care este un obiectiv important mai ales pentru turiștii străini) cât și pentru peisajului natural și cultural pitoresc.

Așezările s-au format în timp, printr-un proces organic, creându-și o identitate proprie. Specificul unei zone se referă la acel caracter definitoriu, ușor de identificat, ilustrat într-o anumită unitate în diversitate. Peisajul cultural al zonei s-a conturat ca expresie a interacțiunii dintre factorul uman și cadrul natural.

Zona văii superioare a Prahovei a fost populată începând cu secolul al XVII-lea, când au început să se așeze scutelnicii de pe lângă mănăstirea Sinaia. Până în 1852, însă, punctul muntelesc de vamă între Țara Românească și Transilvania a fost la Breaza, în acel an mutându-se în comuna Predeal, impulsionând dezvoltarea turismului. Până în 1874 intravilanul de astăzi al Predealului făcea parte din domeniul comunei Podul Neagului (azi parte a orașului Comarnic), care cuprindea tot ținutul de pe valea superioară a Prahovei; comuna Predeal s-a înființat în 1864. când Podul Neagului și Posada s-au alipit comunei Comarnic, restul satelor formând comuna Predeal, cu reședința la Bușteni, apoi (după 1874) la Predeal și apoi la Azuga.

La 31 mai 1874 a fost semnată la București convenția dintre România și Austro-Ungaria privind construirea liniei ferate Ploiești-Brașov, cu joncțiunea la punctul Predeal. Așezarea Predeal s-a format prin construcția și darea în folosință a liniei ferate și a gării de la frontiera dintre România și Austro-Ungaria, Gara Predeal. În anul 1882 s-a făcut la Predeal joncțiunea liniei ferate Ploiești-Predeal-Timișu de Sus-Brașov.

În anul 1908 Buștenii și Poiana Țapului s-au desprins de Predeal, iar la 20 mai 1912 s-a desprins și Azuga, Predealul devenind comună autonomă, în plasa Peleş a județului Prahova, având în 1925 un număr de 1524 de locuitori.

În 1950, Predealul a devenit parte a orașului regional Stalin, din regiunea Stalin, denumite începând cu 1960 orașul regional Brașov și regiunea Brașov. În 1968, a fost organizat orașul Predeal în cadrul județului Brașov, Predealul primind în componență, pe lângă orașul propriu-zis, și satele Pârâul Rece, Timișu de Jos și Timișu de Sus.

Potențial de dezvoltare

- potențial natural foarte ridicat;
- teren liber neexploatat;
- posibilitatea echipării cu utilități prin extinderea rețelelor existente;
- accesibilitate din punct de vedere al circulației carosabile și pietonale;
- zona cu mare potențial turistic;
- lipsa funcțiunilor complementare din zona.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în extravilanul orasului Predeal, în apropierea zonei centrale a localității, legătura între zona studiată și restul localității se realizează prin rețeaua de drumuri care se descarcă în DN1.

Accesibilitate

Terenul studiat are acces direct la Strada Varful cu Dor, cu accesul indirect din Strada Poiana Narciselor ce se descarca în DN1 / E60 (ce străbate de-a lungul localitatea), și direct din sistemul de drumuri ce face legătura cu localitatea Strada Varful cu Dor / Strada Unirii. **La momentul actual drumul necesita lucrări de intervenție și modernizare (extinderea profilului stradal).** Drumul actual are un profil nestandardizat, format din 2 benzi de circulație pentru autoturisme și trotuare sau zone verzi bilaterale.



Pozitionare in raport cu localitatea - conform Google Earth

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, local

Pe teren s-au aflat construcții, dar demolate în prezent – teren liber.

Funcțiunea de locuință, nu mai servește intereselor beneficiarilor și le conferă posibilitatea dezvoltării turistice.

Funcțiunea turistică, dotări și funcțiuni complementare locuirii se potrivește mai bine zonei și a rezultat în urma unei analize independente, coroborate cu strategia de dezvoltare a localității, dovada fiind multitudine de conversii de acest tip și declararea „oraș stațiune”.

Terenul aflat în proprietatea beneficiarilor are o suprafață de $S = 1066$ mp:

Nr. Crt.	Nr. Top / Nr. C.F.	Suprafața din CF (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observații
1	102864	1066	Curți construcții	Da	<i>Nu sunt</i>

Pentru o analiza coerenta, la studiul actual se adaugă terenul învecinat, domeniu public al Primăriei Predeal – drum public adiacent.

Suprafața care a generat PUZ este de $S = 1066$ mp.

Suprafața pentru care se întocmește PUZ este de $S = 1066$ mp.

Delimitarea terenului studiat

Terenul cu CF nr. 102864 se învecinează astfel:

- spre nord și est se învecinează cu drum public al Primăriei Predeal – Strada Vârful cu Dor (asfaltata);
- spre sud se învecinează cu teren si constructie regim P+2E proprietate privata - Nr. cad. 142/1/2 si Nr. cad. 142/2 - CF 1000784 Predeal;
- spre vest se învecinează cu teren si constructie regim P+M proprietate privata - Nr. cad. 64/2 - CF 101194 Predeal;
- spre sud-vest se învecinează cu teren si constructie regim D+P+E+M proprietate privata - Nr. cad. 90/3 - CF 104158 Predeal;

Cooperare în domeniul edilitar

Exista rețele edilitare pe strada principala. În plus există posibilitatea extinderii acestor rețele. Detaliile tehnice și informațiile se vor completa conform avizelor de amplasament emise de către furnizori.

Soluțiile se vor integra în planul de reglementari edilitare.

Servirea cu instituții de interes local

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire (locuințe individuale).

În zona lipsesc funcțiuni complementare necesare unui cartier precum: funcțiuni

comerciale, de cult, învățământ, sănătate, sport, alimentație publică, însă exista un flux de investiții în domeniul turismului, localitatea fiind tot mai căutată de la an la an.

Zone protejate

Terenul nu se afla în interiorul unei zone construite protejate sau în vecinătatea unei zone naturale protejate, însă localitatea este declarată oraș-stațiune.

Terenul se afla în afara zonelor construite în stil tradițional, fiind înconjurat de parcelari noi sau relativ recent realizate, cu construcții deja edificate.

Construcțiile noi se vor realiza pentru încadrarea în specificul local.

– PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ:

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este de formă neregulată delimitat de vecinătăți și drum. El este ușor accesibil din strada principală – Strada Vârful cu Dor și legătură indirectă cu DN1.

Terenul studiat este denivelat cu panta mica (1034,95 la 1033,36) de la est la vest (înalt la vest), determinat și de văile de scurgere a apelor. Peisajul oferă posibilitatea unei amenajări sustenabile, fiecare element fiind studiat în relație cu cadrul natural și contextul local.

Pentru valorificarea cât mai eficientă a cadrului natural la executarea construcțiilor și a căilor de acces se propun următoarele:

- drumul de acces modernizat să respecte cât mai mult traseul actual;
- spațiile verzi de la interiorul parcelei vor avea o pondere mai mare, prin stabilirea unor procente de ocupare ale terenului conforme normelor turistice;
- organizarea circulației cu accent pe organizarea fluxurilor pietonale - intervențiile fiind dedicate pietonilor, impun o viteză mai mică de parcurgere a zonei și îndeamnă la observarea cadrului natural.

Date geomorfologice geologice

Datele se vor completa ulterior din studiul geotehnic.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona studiată, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de -1.00m raportată la cota terenului natural.

Intensitatea seismică

Conform normativului P100-1 / 2013 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor,

perimetrul cercetat se încadrează în zona caracterizată prin coeficientul $ag = 0.20$ g. Din punct de vedere al perioadelor de colț $T_c = 0.7$ sec.

Condiții generale de fundare

La proiectarea clădirilor se vor lua în calcul următoarele date:

- Cota de fundare se va da în funcție de natura terenului, minim de la cota -1,10 m C.T.N. (C.T.A.) în jos;
- Fundațiile se vor proteja cu trotuare de gardă;
- Cota $\pm 0,00$ m a fiecărei clădiri se va corela cu C.T.A. a zonei și a străzii.

Riscuri naturale

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge. Se va asigura colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, drenaje, pante corespunzătoare, etc.).

Aceste elemente sunt caracteristice documentațiilor tehnice și vor fi tratate în detaliu la etapele DTAC / PAC și DT / PT.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul și circulația în zonă sunt asigurate direct prin Strada Varful cu Dor, cu accesul indirect din Strada Poiana Narciselor și Strada Unirii ce se descarca în DN1 / E60 (ce străbate de-a lungul localitatea).

La momentul actual drumul necesita lucrări de intervenție și modernizare (extinderea profilului stradal). Drumul actual are un profil nestandardizat, format din 2 benzi de circulație pentru autoturisme și trotuare sau zone verzi bilaterale.

Drumul necesita modernizare și adoptarea unui profil corespunzător.

Dacă este nevoie, pentru zona studiată se va întocmi un studiu de trafic pentru identificarea aspectelor critice privind circulația rutieră și pietonală. Studiul de trafic va sta la baza măsurilor de modernizare ale circulației auto și pietonale în zonă și face parte integrantă din prezenta documentație PUZ.

Identificare principalelor deficiențe ale traficului în zonă

Drumul din această zonă prezintă probleme din punct de vedere al infrastructurii: drumuri existente sau în curs de amenajare nu au lățimi suficiente, în plus în unele zone s-a identificat lipsa trotuarului pietonal. Iluminatul insuficient pe timp de noapte și profil neconform reprezintă un alt pericol care poate duce la accidente.

În prezent, localitatea Predeal nu dispune de spații și alei special amenajate pentru biciclete.

Accesul și circulația în zona (nivel macro) sunt asigurate de drumul național DN1 / E60 ce se congestionează în perioada sărbătorilor și în majoritatea weekend-urilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Predeal – curți construcții.

Se solicită: construire PENSIUNE TURISTICĂ.

Destinația zonei, potrivit PUG: zona locuințe și dotări aferente.

Deoarece se solicita o alta destinație față de cea prevazuta în PUG, se va întocmi Plan Urbanistic Zonal.

UTR 3b - ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE: Regim de înălțime maxim: P+2E, POT= max. 30%, C.U.T. = max. 0,6.

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei: orice construcție va fi amplasată față de limita proprietății funciare la o distanță de minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 m.

Prin PUZ nu se poate modifica CUT cu mai mult de 20% fata de cel enunțat în regulamentul de urbanism PUG.

Se vor respecta toate reglementările din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 actualizat.

Se vor asigura locurile de parcare necesare în interiorul proprietății.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort.

Zona fiscala B conform zonificării Orașului Predeal, aprobată cu HCL nr. 272/2013.

Principalele disfuncționalități ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementări PUZ

- Existența unor reglementări urbanistice nedetaliat și neactualizate privind regimul de construire - risc de ocupare a terenurilor neconform;
- Drumurile existente, în mare parte, urmează o tramă stabilită în trecut și nu sunt amenajate conform normelor actuale, cu posibilități limitate de modernizare;
- Nu s-a executat o sistematizare a terenului și o amenajare peisajeră.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona amplasamentului există utilitățile: apă, canalizare, energie electrică. Informațiile privind posibilitatea de racordare și reglementări pentru soluții tehnice se vor detalia după obținerea avizelor de utilități și întocmirea studiilor de specialitate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme deosebite legate de protecția mediului. Prin amenajările care urmează a se face se urmărește și înlăturarea efectelor activităților umane necontrolate asupra terenurilor.

Fondul construit existent, în zonele adiacente, este reprezentat de locuințe la sud și vest, precum și vis-a-vis de drum.

Pe amplasamentul studiat se propun funcțiuni de turism, funcțiuni complementare

locuirii (comerț, prestări servicii, alimentație publică), ce nu intră în conflict din punct de vedere al funcționalității cu zonele adiacente.

Relația cadru natural – cadrul construit

În perimetrul analizat, nu există valori de patrimoniu natural care să necesite măsuri speciale de protecție. În perimetrul studiat nu există elemente ale cadrului construit care necesită măsuri de protecție și conservare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Prin documentația PUZ se va întocmi studiu ce se va aviza de către DSP și APM ce va evidenția măsurile de protecție necesare ce aduc un motiv suplimentar de oportunitate a intervenției.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Inițiatorul proiectului, în calitate sa de beneficiar, este direct interesat de întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă. Aceasta intenție va fi adusă la cunoștința publicului în publicațiile media locale, pe amplasament și la avizierul primăriei localității Predeal.

Zona oferă un suport ideal pentru dezvoltare, ce are rolul de a exploata eficient caracterul actual al acestei zone transformând-o într-un pol turistic contemporan cu spații și dotări reprezentative.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin documentația P.U.Z. se propune amenajarea terenului în vederea construirii unor clădiri cu destinația turistică, funcțiuni complementare locuirii.

– OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul pentru care se întocmește PUZ este de $S = 1066$ mp, conform extras CF nr. 102864 din tabelul de mai sus și este proprietatea SC SPERANTA ELLA COMPROD IMPEX SRL. Terenul care se va analiza la etapa PUZ este de $S = 1066$ mp, inclusiv drumul adiacent, precum și studiarea impactului și a relației cu vecinătățile.

Funcțiunea actuală a terenului: curți construcții - locuințe.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G.

Zona studiata are stabilite reglementari conform PUG Predeal, documentației de urbanism nr. 33079 / 2000, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Predeal nr. 87/2000, cu valabilitatea prelungita prin HCL nr. 352 / 2023.

Destinația zonei, potrivit PUG: zona locuințe și dotări aferente.

UTR 3b - ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI AFERENTE:

Regim de înălțime maxim: P+2E,

POT= max. 30%,

C.U.T. = max. 0,6.

Distanțele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei: orice construcție va fi amplasată față de limita proprietății funciare la o distanță de minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 m.

Prin PUZ nu se poate modifica CUT cu mai mult de 20% fata de cel enunțat în regulamentul de urbanism PUG.

Se vor respecta toate reglementările din Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525 / 1996 actualizat.

Se vor asigura locurile de parcare necesare în interiorul proprietății.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort.

Schimbarea zonei funcționale se realizează prin etapa PUZ și implică stabilirea unor noi indici urbanistici specifici zonei funcționale și organizarea spațiilor într-o formă coerentă.

Zona studiată / adiacenta terenului are funcțiunea dominantă de locuire (la sud si vest).

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Situația juridică a terenurilor va fi reglementată prin acte juridice ce vor avea la bază documentații topografice și reglementările urbanistice din prezentul proiect.

Pentru propunerile de conversie urbană și remodelare a zonei s-au avut în vedere următoarele criterii:

- Respectarea, cât mai mult posibil, a limitelor de proprietate existente;
- Propunerea de dezmembrare care are ca scop configurarea drumurilor ce vor deveni domeniu public are caracter de obligativitate;
- Posibilitatea de modernizare a infrastructurii rutiere în viitor;
- Implementarea unor standarde moderne;
- Profile stradale adaptate nevoilor contemporane;
- Măsuri de protecție împotriva apelor și alunecărilor de teren.

Beneficiarul dorește reinterpretarea elementelor tradiționale locale și edificarea unor

construcții noi cu design contemporan, astfel reconstrucția și revitalizarea unor simboluri locale specifice zonei.

Zona se dezvoltă treptat într-un nou centru turistic. Funcțiunea hotelieră va încuraja vizitarea localității și va crea un flux corespunzător de vizitatori, inclusiv înspre Brașov și localitățile învecinate, prin intermediul rețelei carosabile publice.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Possibilitățile de valorificare a cadrului natural

Potențialul natural al zonei este dat de:

- terenul relativ plan;
- accesibilitatea (accesul direct la drum, dar în afara traficului major);
- lipsa funcțiunilor complementare în vecinătate;
- potențial natural și comercial/turistic.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației auto, modernizarea și completarea arterelor de circulație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Amenajarea carosabilului înseamnă modernizarea străzii prin adoptarea unui profil corespunzător. Dacă Primăria Predeal a aprobat un profil diferit pentru Strada Vârful cu Dor acesta se va integra în prezenta documentație.

Prin proiect nu se propune modernizarea străzii întrucât înseamnă dezmembrări ce vor afecta întreaga zonă.

Toate străzile vor avea îmbrăcăminte de asfalt, racordate la rețeaua stradală existentă.

Accese carosabile

Spre incintele proprietăților accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces.

Circulația pietonală

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățimea de minim 1,00 m + rigole de scurgere a apelor și ziduri de sprijin. Momentan acestea nu au o continuitate.

Spații verzi adiacente drumului

Întreaga suprafață de teren rămasă liberă va fi considerată și amenajată drept spațiu verde. Aceasta va fi însemăntată cu iarbă / gazon, asigurându-se în prealabil stratul vegetal corespunzător, după sistematizarea verticală propusă.

Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație

În profil longitudinal drumurile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Ca regulă generală, în profil transversal s-a propus realizarea unei părți carosabile de minim 5,50 m având două benzi de circulație cu pante transversale ce asigură dirijarea, colectarea și descărcarea apelor de suprafață, zone verzi și trotuare bilaterale

PROFILUL 1-1

Caracteristic pentru strada principala Vârful cu Dor – existent

- sens dublu de circulație -

Constă în (profil preluat din teren – situația existentă):

- 2 benzi de circulație de 2,75-3,00 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu lățimea de 1,00 m (lipsesc în unele parti);
- rigole și/sau ziduri de sprijin, adiacente străzii, cu lățimea de 0,50 m²;
- astfel spațiul destinat circulației are lățimea variabilă între 5,50 m și 9,00 împreună cu amenajările necesare (rigole, ziduri de sprijin, zone verzi,) după caz.

PROFILUL 2-2

Caracteristic pentru strada Vârful cu Dor – propunere posibilă, doar cu rol informativ

- sens unic de circulație -

Constă în (doar cu acordul viitor al Primăriei Predeal):

- 1 bandă de circulație de 3,00-4,50 m, pentru autoturisme;
- trotuar stradal asfaltat, adiacent străzii, cu lățimea de 1,00-1,50 m;
- rigole și/sau ziduri de sprijin, adiacente străzii, cu lățimea de 0,50 m³;
- astfel spațiul destinat circulației are lățimea variabilă între 5,50 m și 9,00 împreună cu amenajările necesare (rigole, ziduri de sprijin, zone verzi,) după caz.

sau

- alee semicarosabilă cu circulație de 5,00 m, pentru autoturisme și pietoni;
- spațiul verde existent să rămână bilateral, în forma existentă, dar amenajat;

² trotuarele stradale cu rigole și/sau ziduri de sprijin vor avea lățimea de 1,50 m

³ trotuarele stradale cu rigole și/sau ziduri de sprijin vor avea lățimea de 1,50 m

- posibilitate amenajare pista de bicicleta.

Amenajarea accesului poate avea si alta configuratie, dar trebuie sa tina cont de:

- traseul si conformarea drumului existent;
- realizarea unei alei semicarosabile, cu circulație de minim 3,50 m pentru autoturisme si circulație de minim 1,50 m pentru pietoni;
- realizarea unei zone largite de intoarcere;
- realizarea unui tronson largit care sa permita depasirea de minim 5,00 m.

Acesta este profilul generic este prezentat doar cu rol informativ si pentru stabilirea unui cadru coerent de dezvoltare.

Solutia de modernizare se va actualiza in urmatoarea etapa cu profilul stradal indicat de Primaria Predeal.

Sistematizare verticală

Elaborarea fazei D.T. / P.T. (documentație tehnică / proiect tehnic) va necesita analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin adaptarea corecta a construcțiilor la teren. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală se va avea în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijării, colectării și evacuării apelor de suprafață.

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face:

- pe platforme de parcare la nivelul solului;
- în parcări subterane sub construcțiile propuse, la subsol.

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei/zonei funcționale studiate, sau grupate pe o platforma amplasata în lungul drumului pe zona carosabilă acolo unde sunt prevazute în proiect.

Structura rutieră

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat în faza de proiect tehnic.

Documentația va fi elaborată în concordanță cu reglementările din legislația privitoare la încadrarea și proiectarea căilor de comunicație rutieră și a angajării vehiculelor pe drumurile publice și incinte economice, precum și cu respectarea Legii nr. 50 / 1991 actualizată privind autorizarea executării construcțiilor.

– INDICATORII PROPUȘI;

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Se solicita întocmire PUZ pentru stabilirea de reglementari pentru transformarea zonei industriale în locuințe colective și funcțiuni complementare prin crearea unui cartier de locuințe cu apartamente și funcțiuni turistice.

Suprafața terenului deținută de beneficiari este de 1066 mp.

Suprafața terenului reglementata prin PUZ este de 1066 mp.

I. ZT - ZONA FUNCȚIUNI TURISTICE

Funcțiunea dominantă: zona funcțiuni turistice, funcțiuni complementare, comerț prestări servicii, subzona mixtă cu funcțiuni și dotări caracteristice turismului;

Localizare: parcela CF 102864;

Regim de înălțime: max. $(S/D +) P + 2E$

POT max. = 30%;

CUT max. = 0,72;

Înălțimea maxima: 12 m (la coamă)

Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Suprafața minimă parcelă: 1000 mp.

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- turism;
- comerț;
- alimentație publică;
- prestări servicii;
- locuire - locuințe de vacanță, locuință administrator (cu condiția ca funcțiunea turistică să fie complementară locuirii);
- anexe gospodărești (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- spații verzi amenajate;
- locuri de joacă pentru copii;
- spații de agrement și sport;
- servicii profesionale nepoluante.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- Alimentația publică se admite amplasarea doar la parterul construcțiilor ZT cu condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- Servicii profesionale nepoluante - se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit sau la distanțe mai mici de 15m fata de locuinte;
- Construcții cu destinația de sport și agrement, săli cu aparate de forță și alergare, bazin de înot, spa și masaj;
- Spații comerciale tip: mini-market (de mici dimensiuni) – maxim 100 mp ACD⁴;
- Pentru construcțiile propuse se impune protejarea fundațiilor și eventualul nivel subteran cu hidroizolație dacă studiul geotehnic identifică ape în subsol;
- Forma acoperisului respecta specificul local, astfel ca nu se vor accepta construcții cu pante mici. Acolo unde normele o impun sau unde se adoptă o altă abordare stilistică se vor realiza etaje retrase și acoperisuri terasă.
- Mansarda se poate organiza în spațiul rezultat pe maxim 2 nivele - acolo unde este specificat și pentru spațiile cu funcțiuni complementare, în volumul acoperisului, datorită lățimii mai mari, cu respectarea normativului de amenajare a mansardelor, prin amenajarea unor apartamente tip penthouse cu scară interioară, cu acces de la etajul anterior.
- Fundațiile și dimensionarea construcțiilor din această zonă vor ține cont de natura terenului în pantă.

Funcțiuni interzise pentru zonele și subunitățile aferente - pentru ZT:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție ori prin deșeurile produse;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de șantier, pe durata existenței șantierului;
- depozitare de orice tip;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre-colectarea deșeurilor;
- Spații comerciale medii sau mari;
- Stații de întreținere auto;
- surse de poluare chimică;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile adiacente.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel.

⁴ ACD = arie construită desfășurată

Nu se vor accepta construcții cu pante mici ale acoperișului și elemente nespecifice zonei. Acoperișul terasă se accepta pentru construcțiile care prevad masuri PSI și / sau normativele nu recomandă soluția acoperișului mansarda.

Reglementari și precizări suplimentare

Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca spațiu verde. Spațiile verzi vor fi în procent de minim 30% din suprafața terenului. Aceasta constituie zona liberă aferentă fiecărei zone funcționale.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

III. Zona circulații – modernizare strada principală, carosabil și pietonal

Zona de circulații se compune din drumuri carosabile și pietonale.

Se propune modernizarea drumului actual (fără categorii) la strada de categoria a III-a cu două benzi, cu trotuare bilaterale, rigole și zid de sprijin (cada este cazul) profil ce se va indica de către Primăria Predeal.

Acces:

Spre incintele proprietăților, accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces și amenajare de podețe, prevăzute cu pante proiectate care să asigure dirijarea colectarea și descărcarea apelor de suprafața spre zonele verzi.

Circulația pietonală:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,00 m. În incinta proprietăților, circulația pietonală se va realiza prin sectoare pavate.

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face în garaje amplasate la parterul sau demisolul / subsolul construcțiilor și pe platforme de parcare.

Accesele în incinte se vor face: direct din drum prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces sau prin strada/fundatura de acces propusă.

În profil longitudinal străzile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Locurile de parcare se vor dimensiona astfel încât să respecte:

- pentru spațiile cu funcțiuni complementare se va asigura minim 20% locuri suplimentare pentru vizitatori (minim 1 loc de parcare);
- pentru spațiile comerciale se vor prevedea 1/2 locuri de parcare raportate la numărul de angajați (dacă nu se poate asigura altfel transportul);

- pentru spațiile cu funcțiunea de comerț și alimentație publică se vor prevedea suplimentar 1/4 locuri de parcare raportate la numărul clienților estimați (minim 3 locuri de parcare);

Acestea se vor detalia la etapele viitoare, după consultarea avizelor de specialitate.

Mobilierul urban

Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc. Mobilierul urban poate fi format și din mobilier pentru locurile de joacă pentru copii și platformele pentru sport.

Zona verde – teren liber amenajat

Fără a fi clar definită ca zonă funcțională „zonă verde”, terenul liber de construcții, amenajat ca spațiu verde va fi de minim 20% din suprafața lotului și are ca finalitate asigurarea calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației.

Administrarea spațiilor verzi prevăzută în prezenta documentație, revine în întregime proprietarului sau administratorului terenului, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare.

Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca spații verzi.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice sau juridice au următoarele obligații:

- să nu depoziteze deseuri, pe spațiile verzi;
- să respecte regulile de protecție împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- să nu producă tăieri neautorizate de arbori;
- să asigure protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a mediului și a calității vieții;

Alți indici urbanistici și reglementări:

Regimul de aliniere

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (alinimentul stradal, acul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente, împrejuririle etc.).

Retragerile și regimul de aliniere sunt prevăzute pe planșa de reglementări și în profilele stradale. În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de

minim 5,00 m pentru construcțiile noi.

Retragerea construcțiilor se impune astfel pentru:

- Evitarea efectului de tunel dat de înălțarea construcțiilor aliniate la strada;
- Crearea de spații verzi plantate, alveole cu vegetație și mobilier urban – păstrarea sau plantarea de vegetație de aliniament;
- Crearea unui culoar pentru asigurarea utilitatilor;
- În profil transversal, alinierea / amplasarea construcțiilor se va face astfel încât înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform art. 23, paragraf (2) din Regulamentul General de Urbanism.

Înălțimea construcțiilor nu trebuie să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Înălțimea maximă a clădirii măsurată la nivelul terenului la cornisa va respecta înălțimea maximă prevăzută prin indicii prezentați la zonificarea funcțională.

Alinierea în interiorul parcelei

În funcție de numărul de construcții care se vor amplasa în interiorul parcelei se vor respecta:

- Normele de însorire și iluminat natural - respectă aliniatul (1) al art. 3 al **ordinului nr. 119 / 2014** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și anume “*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*” și aliniatul (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)*”.
- Retragerile minime obligatorii: 4,00 m față de aliniamentul reglementat prin prezentul PUZ;
- Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei: orice construcție va fi amplasată față de limita proprietății funciare la o distanță de minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,00 m;
- Pentru alte situații specifice se vor respecta inclusiv distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 2,00m, dacă pe fațada respectivă sunt prevăzute ferestre și 0,60 m, dacă pe fațada respectivă nu sunt ferestre;
- Conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației - “spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit”.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime de maxim 1,80 m, cu un soclu de maxim 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- Împrejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Împrejmuirile vor fi supuse autorizării în aceleași condiții cu clădirile.

Însorirea construcțiilor

Analizarea însoririi se face pe baza unui studiu specific a părților umbrite și însorite ale construcției, perioada de însorire precum și umbra purtată a construcției față de clădirile învecinate.

Acțiunea bactericidă și antirahitică a razelor soarelui este eficientă când fațadele construcției sunt expuse radiațiilor solare timp de 2-3h /zi la solstițiul de iarnă.

Lumina solară primită de o construcție poate fi:

- directă
- difuză
- reflectată (neglijabilă în calculul însoririi)

Lumina directă și difuză asigură iluminatul natural.

Lumina difuză este constantă, vine din toate direcțiile și este în funcție de suprafața vizibilă a bolții cerești.

Asigurarea duratei de însorire se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea corectă a construcției.

Durata minimă de însorire în cadrul orientării Nord-Sud este de 1½ h la solstițiul de iarnă pentru clădirile de locuit și 1h. pentru celelalte clădiri.

BILANȚ TERITORIAL pentru suprafața studiată S = 0,55 ha

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1	TEREN LIBER (intravilan) ZL – ZONA DE LOCUINTE ȘI DOTARI AFERENTE (reg. preluate din PUG) Localizare: parcela CF 102864 Regim de înălțime: (S/D+) P+2E POT max. = 30% CUT max. = 0,6 (majorat cu max 20%)	1066	100	-	-
2	ZT - ZONA FUNCȚIUNI TURISTICE Localizare: parcela CF 102864 Regim de înălțime: (S/D+) P+2E POT max. = 30% CUT max. = 0,72 Înălțimea maximă: 12 m Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde. Suprafața minimă parcelă: 1000 mp.	-	0	1066	100
	Din care: - construcții 30%	-	-	319,8	30
	- circulații interioare 40%	-	-	426,4	40
	- zona verde / alte amenajări 30%	-	-	319,8	30
TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ		1066	100	1066	100

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**Echiparea cu utilități:**

Se va studia posibilitatea extinderii rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații) până la obiectivele propuse.

Studii și avize:

Se vor întocmi studii adiacente, dintre care menționăm:

- studiu topografic;
- studiu geotehnic;
- studiu de alimentare cu apă și canalizare;

- studiu de alimentare cu energie electrică.

Aceste studii se vor completa în etapele viitoare cu studii privind utilizarea de energii alternative, alimentare cu gaze naturale și pentru introducerea rețelelor de comunicații.

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism și se vor introduce în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

3.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care fac obiectul planurilor de gestionare a deșeurilor sunt:

- deșeuri menajere rezultate în urma activităților casnice (resturi alimentare);
- deșeuri vegetale rezultate din întreținerea zonelor verzi amenajate;
- ambalaje (sticle și pungi de plastic, cutii de aluminiu, etc.);
- deșeuri din construcții și demolări rezultate în perioada execuției;

Chiar dacă o parte din deșeurile menționate mai sus sunt biodegradabile, prin procesul de putrefacție zona poate deveni un pericol bacteriologic. De asemenea depozitarea improprie a deșeurilor afectează negativ mediul și imaginea ansamblului.

În zonă nu există deșeuri periculoase.

În prezent, nu există o stație de sortare a deșeurilor menajere.

Se propune amenajarea de platforme de colectare selectivă a deșeurilor în containere îngropate, amplasate în apropierea căilor de acces, în zone ușor accesibile, protejate cu perdele de vegetație, conform normelor în vigoare.

3.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR

3.8.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu

În prezent, zona nu prezintă surse majore de poluare.

Măsurile de protecție se vor completa o dată cu începerea demersurilor de avizare și obținere a avizelor: DSP, SGA și Mediu, pentru care este necesar obținerea avizului de oportunitate.

Surse de poluanți pentru sol și subsol nu există, toate construcțiile fiind obligatoriu aliniate normelor existente.

Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului:

- Evacuarea gazele arse provenite de la centralele termice proprii se face în atmosferă, noxele conținute de gazele de ardere după pătrunderea în atmosferă și dispersia lor încadrându-se în limitele admise pentru concentrațiile din aer și de la sol.
- Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecției Mediului.
- Investitorii au următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare;
- apele uzate menajere sunt evacuate în canalizarea menajeră. Toate construcțiile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de canalizare ce vor fi extinse pentru a servi nevoilor întregului amplasament;
- depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, pe platforme dedicate, respectând toate normele sanitare;
- se vor organiza suprafețe pentru spații verzi prin plantarea de copaci, arbuști, gard viu, înierbare și aliniamente plantate de protecție pe minim 30% din suprafața terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maximă a terenului existent. Toată suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și a circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde.

3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare, fundare.
- La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118 / 99, Ord. 60 / 97; Ord. 87 / 2001; Ord. 775 / 98.
- Categoria de importanță a clădirilor cu funcțiunea de locuințe este „C” (importanță normală) și „D” (importanță redusă).
- Clasa de importanță a clădirilor cu funcțiunea de locuințe va fi „III” (importanță normală) și IV (importanță redusă).
- Categoria de importanță a clădirilor și clasa de importanță a clădirilor cu funcțiunea complementară se stabilește conform cu Hotărârea nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 352 din 10 decembrie 1997.
- Proiectarea și execuția instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendii datorită instalațiilor:
 - instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086 / 2005;
 - instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01 / 2004.
- Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate în pericol, iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distante cât mai scurte.
- Riscul de incendiu în astfel de zone este mic datorită reglementărilor detaliate și a vecinătății factorilor de control. Construcțiile noi vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistență la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.
- Pentru prevenirea și stingerea incendiilor se prevede echiparea cu rețea de hidranți stradali.
- Măsurile de protecție se vor completa o dată cu începerea demersurilor de avizare și obținere a avizelor, pentru care este necesar obținerea avizului de oportunitate.

3.8.3. Gospodărirea deșeurilor

- Din activitatea desfășurată rezultă doar deșeuri menajere, constituite din resturi menajere, hârtie, carton. Deșeurile menajere se colectează în containere metalice sau de plastic și vor fi ridicate periodic și transportate de către o firmă de salubritate, pe bază de contract.
- Deșeurile se vor colecta selectiv în pubele separate pe categorii.
- Pe spațiul public se vor amplasa de asemenea coșuri de gunoi pentru vizitatori / pietoni, prin corpuri de mobilier urban individuale sau amplasate pe stâlpii de iluminat. Se recomandă selectarea pe categorii de deșeuri și folosirea unor culori care să nu afecteze vizual – specifice zonei.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Suprafața de teren ce face obiectul acestui PUZ este proprietate privată a persoanei juridice SC SPERANTA ELLA COMPROD IMPEX SRL. Zona studiată include și un teren domeniu public al Primăriei Predeal – drum Strada Varful cu Dor.

Situația juridică a terenurilor va fi reglementată prin acte juridice ce vor avea la bază documentații topografice și reglementările urbanistice din prezentul proiect PUZ.

Terenul aflat în proprietatea Primăriei Predeal, se va moderniza și va avea destinația drum, aflat în domeniul public - conform recomandarilor.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Planul Urbanistic Zonal aprobat devine instrumentul tehnic în activitatea Consiliului Local Predeal, pe problemele legate de gestiunea și dezvoltarea urbanistică a localității. Pe baza acestuia se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Categoriile principale de intervenție sunt structurate și precizate de-a lungul materialului prezentat privind organizarea urbanistică, zonificarea funcțională a teritoriului, dezvoltarea activităților economico-sociale, echiparea tehnico-edilitară, înlăturarea disfuncționalităților, relațiile în teritoriu și investițiilor publice. Acestea reprezintă măsuri de canalizare a eforturilor în vederea materializării programului de dezvoltare.

Priorități de intervenție:

- reglementarea circulației;
- stabilirea aliniamentelor;
- echiparea cu utilități;
- executarea de construcții și amenajări propuse.

Terenul studiat fiind proprietatea particulară a persoanelor juridice, investițiile sunt

susținute financiar de către proprietarii tabulari ai terenurilor. Pentru obținerea autorizației de construire se vor realiza lucrările necesare de extindere a rețelelor de utilități și trama stradală.

Zona va deveni un punct de interes turistic cu acces indirect dinspre Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav și viitoarea autostradă, în legătură cu dotările existente.

Construcțiile propuse prin acest PUZ, vor avea un procent de ocupare al terenului mic, pentru a permite o amenajare peisajeră specifică unor construcții moderne de nivel premium, cu spații verzi amenajate, locuri de joacă pentru copii și zone de agrement și sport. Regimul de înălțime și procentul de ocupare al terenului sunt o propunere pentru etapa aviz de oportunitate și se vor studia mai în detaliu la etapa următoare de întocmire și avizare PUZ.

Se dorește o organizare a spațiilor pe verticală (deci, o ridicare a regimului de înălțime al clădirilor), pentru a elibera cât mai mult din teren pentru funcțiuni recreative și amenajări peisajere.

Restricțiile date de panta terenului au determinat forma actuală a amenajării.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Pentru detalii suplimentare și o bună înțelegere a soluției prezentate la faza PUZ s-au realizat detalii cu ilustrarea de tema aferentă propunerilor. O atenție deosebită se va rezerva imaginii generale astfel încât amenajările și finisajele construcțiilor noi propuse să fie în armonie cu zona și cadrul natural și peisajul construit.

Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu.

Se vor realiza procedurile de informare și consultare a populației în etapele: pregătitoare, elaborarea propunerilor supuse spre avizare precum și în etapa finală.

Construcțiile vor fi placate cu piatra + lemn și constituie o reinterpretare a elementelor de design tradițional manifestate pe plan local, reinterpretarea șurilor tradiționale săsești. Amenajarea se afla în afara zonelor centrale, tradiționale sau a zonelor protejate, astfel ca nu perturbă specificul local.

Marea majoritate a spațiilor vor servi funcțiunea de locuințe folosite preponderent în scop turistic, dar și funcțiuni specifice complementare.

– CATEGORIILE DE COSTURI

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism

Conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2000* privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobarea PUZ:

- lucrări cadastrale de dezlipire a suprafețelor de teren necesara modernizării drumurilor și pentru crearea circulațiilor interioare;
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de proiectare, avizare și execuție a obiectivelor de investiții propuse.

Terenul studiat fiind proprietate particulara, investițiile vor fi susținute financiar din bugetul privat al beneficiarului.

Drumurile publice și lucrările la rețelele publice sunt responsabilitatea administrației locale, oportunitatea investiției fiind hotărâta în consiliile locale și aprobate în bugetele anuale ale instituției.

Drumurile și rețelele din interiorul perimetrului PUZ, fiind pe proprietate privata, realizate pentru interese private se vor amenaja pe cheltuiala beneficiatului investiției.

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar – SC SPERANTA ELLA COMPROD IMPEX SRL.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor.

Prezenta documentație vizează și terenuri din domeniul public - drumul.

După obținerea avizului de oportunitate se vor înainta studii și documentații pentru obținerea de avize și acorduri pentru definitivarea acestor informații.

Prezenta documentație nu are termen de valabilitate, însă perioada estimată de implementare a investițiilor are în vedere o perioada de 5 ani cu posibilitate de prelungire.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Categorii de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona analizata.	Fonduri private
A2. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții private .	Fonduri private
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă ; Drenarea terenului (dacă este	Fonduri private

necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private.	
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private.	Fonduri private
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții publice realizate pe domeniul privat	Fonduri private

Următoarea faza de proiectare va fi cea de demarare a proiectului P.U.Z. pentru care este necesar avizul de oportunitate. După aprobarea în Consiliul Local Predeal a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Întocmit,
dr.arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
arh. Georgeta Sansebeș