

P54/2024/SLOT

Memoriu de prezentare Faza PUZ – Studiu de Oportunitate

Nume proiect: Elaborare PUZ (Plan Urbanistic Zonal): Construire restaurant cu spatii conexe

Adresa amplasament: PREDEAL, STR. M. SAULESCU, NR. 12C, JUD. BRASOV

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale de recunoastere a documentatiei

Date generale de recunoastere a documentatiei	
Denumirea proiectului	Elaborare PUZ (Plan Urbanistic Zonal): Construire restaurant cu spatii conexe
Amplasament	PREDEAL, STR. M. SAULESCU, NR. 12C, JUD. BRASOV
Beneficiar	SC NILCOM IMPEX SRL
CU	Nr CU 70/ 03.06.2026 eliberat de Primaria Orasului Statiune Predeal
Proiectant	SLOT Architects SRL BRASOV
Numar proiect	P 54/2024
Faza de proiectare	PUZ
Data elaborarii	OCT 2025 IUL 2026

1.2. Obiectul Lucrarii:

Obiectul lucrarii este intocmirea unei documentatii PUZ (Plan Urbanistic Zonal) in conformitate cu solicitarile enuntate in Certificatul de Urbanism numarul 70/2026, prin care sa se reglementeze din punct de vedere urbanistic terenul studiat. Terenul care a generat PUZ are o suprafata de 914 mp.

Prin PUZ se vor urmari:

- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- Integrarea si armonizarea noilor constructii in cadrul natural si construit existent;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare;
- Realizarea accesurilor;

1.3. Surse de documentare:

- Certificatul de Urbanism numarul 70/2026;
- PUG Orasul Predeal;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal" aprobat prin Ordinul MLPAT GM-010-2000;

- Legea 350/2001 cu toate modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 cu toate modificarile si completarile ulterioare;
- OMS 119/2014;
- Codul Civil;
- Studiul Geotehnic;
- Ridicarea topografica.

1.4. Incadrare in PUG Predeal:

Funcțiuni ale zonei studiate conform PUG Predeal nr.33079/2000, aprobat cu HCL 87/2000 cu valabilitatea prelungita prin HCL 352/2023: Conform PUG Predeal nr.33079/2000 terenul se afla in UTR 1A – zona centrala a localitatii, cu functiuni complexe, cu dotari de interes public. Terenul studiat se afla in intravilanul localitatii Predeal si este situat in zona de interdictie de construire pana la intocmire PUZ si este proprietate a persoanelor juridice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII:

2.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. M Saulescu de unde se realizeaza si accesul direct la terenul studiat si pe aliniamentul careia sunt edificate constructii.

2.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Avand in vedere ca terenurile adiacente terenului in studiu sunt construite, cat si a faptului ca prin PUG se interzice eliberarea de Autorizatii de Construire pana la aprobarea unor documentatii de urbanism de tip PUZ, Planul Urbanistic Zonal se va studia in limitele terenului aflat in proprietatea SC NILCOM IMPEX SRL, asa cum este specificat si prin certificatul de urbanism emis de Primaria Orasului Statiune Predeal.

Amplasamentul are o forma relativ dreptunghiulara, de o suprafata totala de 914 mp.

Parcela se invecineaza la Nord, si Sud cu proprietati private, pe latura Vestica, invecinandu-se cu Strada M Saulescu, din care se realizeaza accesul pietonal si carosabil, iar la Est cu zona destinata infrastructurii feroviare.

2.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere

Pe teren se afla construite doua corpuri de cladire, unul cu regim de inaltime P+M si o terasa acoperita, cu functiunea de alimentatie publica. Corpul de cladire cu regimul de inaltime P+M este inscris in Cartea Funciara, iar terasa acoperita este autorizata provizoriu prin AC 39 / 2019.

Prin documentatia PUZ se doreste reglementarea urbanistica a proprietatii initiatorului, si apoi obtinerea unei noi autorizatii de construire si apoi intabularea terasei acoperite.

POT existent = 46.70%

CUT existent = 0.5342

Rh = P+M

2.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiata face parte din intravilanul Orasului Predeal,avand un pronuntat caracter de zona centrala. Functiunile principale sunt cele publice: turism, alimentatie publica, comert, servicii dar si cladiri de locuit. Zona are un aspect destul de eterogen, dominant fiind prezente elemente de arhitectura de munte, cu finisaje specifice: lemn, tencuieli simple, tigla etc.

2.5. Destinatia cladirilor

Cladirile din imediata vecinatate, sunt cladiri cu functiuni de locuire / respectiv turistice.

2.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Terenul studiat are o suprafata de 914 mp si este in proprietate privata a persoanelor juridice.

2.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Din studiul geotehnic rezulta ca "terenul in amplasamentul cercetat nu pune probleme din punc de vedere al stabilitatii generale."

Terenul se incadreaza in categoria de terenuri cu risc geologic redus.

Adancimea de inghet: 1.00 m raportata la cota terenului amenajat.

Conditii de fundare: Df=1.20m, Pconv=200-300 kPa,

Terenul nu prezinta risc de inundatii.

2.8. Adancimea apei subterane.

In urma executarii forajelor pe amplasament, nu au fost identificate panze freatice pana la o adancime de 6 m.

2.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zonare seismica: $a_g=0.20g$; $T_c=0.7s$.

2.10. Analiza fondului construit existent

Pe nici o latura a terenului nu se gasesc constructii care sa fie afectate de cladirea proiectata. Cea mai apropiata cladire se afla la o distanta de aproximativ 4 m.

Cladirile din zona sunt cu functiuni publice sau de locuire, avand regim de inaltime P - P+3+M.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Cai de circulatie:

Circulatia principala se asigura din strada M Saulescu, printr-o banda cu latimea variabila intre 6.06 si 4.96 m latime. Zona estica, pe intreaga latura va fi amenajata ca si parcare, fiind asigurat un numar de 11 locuri.

Iesirea se face pe latura Sudica, printr-o bretea cu un sens, cu latimea intre 2.53 si 3.61 m.

3.2. Zonificare functionala - Obiective noi solicitate prin tema:

Obiectivul principal ce se va realiza pe amplasament este o cladire avand functiunea de **restaurant (alimentatie publica)**. Regimul maxim de inaltime va fi P+E+M Sau P+2E.

3.3. Modul de integrare a investitiei:

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Constructia ce va fi amplasata pe teren va avea ca si functiune principala, functiunea de restaurant (alimentatie publica). Este posibila amplasarea unor functiuni conexe: magazine, birouri, vestiare, camere pentru personal etc. Constructia principala va avea un aspect ce nu contravine caracterului si aspectului general al zonei. Functiunea propusa respecta caracterul general al zonei.

3.4. Capacitate, suprafata desfasurata, suprafata construita:

Se doreste realizarea unei unitati de alimentatie publica, avand regim de inaltime P+1+M sau P+2E.

Suprafata construita a restaurantului va fi de 426.89 mp. Suprafata desfasurata va fi de 488.32 mp.

$S_c \text{ max} = 426.89 \text{ mp}$

$S_d \text{ max} = 488.32 \text{ mp}$

3.5. Regimul de aliniere si retragere fata de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere existent in zona este in general pe aliniament. Se propune pastrarea acestui regim de aliniere.

Fata de limitele laterale, se propune retragerea constructiilor cu minim 2.5 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita posteriora, se propune retragerea constructiilor cu minim 9 m fata de limita posteriora de proprietate.

3.6. Inaltimea constructiilor:

Regimul de inaltime MAXIM propus este P+1E+M sau P+2E. Zona cu acest regim de inaltime este marcata in Plansa de reglementari urbanistice.

Pentru zona cu $R_h = P$:

$H_{\text{Coama}} = 5.00 \text{ m}$ $H_{\text{Streasina}} = 4.00 \text{ m}$

Pentru zona cu $R_h = P+E+M$ sau $P+2E$:

$H_{\text{Coama}} = 12.50 \text{ m}$ $H_{\text{Streasina}} = 10.00 \text{ m}$

3.7. Procentul de ocupare a terenurilor

Procent de ocupare P.O.T. existent = 46.70% %

P.O.T. = 46.70 %.

3.8. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.5342

C.U.T. = 0.7826 (0.80)

Bilant Teritorial Existent:

BILANT TERITORIAL SITUATIE EXISTENTA (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	914.00	100	46.70%	0.5342
Suprafata construita la sol	426.89	-		
TOTAL S.C.	426.89	46.70		
TOTAL S.D.	426.89	-		
Circulatii pietonale	28.61	3.13		
Circulatii auto si parcare	427.08	46.72		
Spatii verzi	31.42	3.45		

Bilant Teritorial propus:

BILANT TERITORIAL SITUATIE PROPOS				
Parcela	PROPOS		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	914.00	100	33.12%	0.57
Suprafata construita la sol	426.89	46.70		
Suprafata desfasurata	488.32	-		
Zone verzi	31.42	3.45%		

3.9. Parcare:

Conform HG 525/1996, au fost prevazute 11 locuri de parcare in incinta proprietatii.

4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Cladirea (cladirile) sunt racordate la retele edilitare (apa, canalizare, electric, gaz) ale localitatii.

Alimentarea cu apa: bransament existent din reseaua de pe strada M Saulescu.

Canalizarea: Racord existent la reseaua centralizata de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica: Racord existent la reseaua publica

Incalzire: Se realizeaza prin intermediul unei solutii locale de incalzire, pe gaze. Racord existent.

5. PROTECTIA MEDIULUI

Proprietarul va lua toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, si are urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- Sa depoziteze deseurile controlat, respectand normele sanitare;
- Sa amenajeze suprafetele de zone verzi, si plantatii, conform HG 525/1996;
- Sa respecte conditiile din Decizia Etapei de Incadrare emisa de APM Brasov, si a Avizului de Gospodaria Apelor emis de SGA Brasov.

Deseurile menajere se colecteaza in europubele din PP amplasate pe o platforma betonata in interiorul proprietatii sau intr-un spatiu special proiectat in interiorul cladirii, si vor fi evacuate periodic de furnizorul de servicii de salubritate din zona pe baza de contract.

Sunt asigurate zone verzi minim de 31.42 mp respectiv 3.45 % din suprafata parcelei.

6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Terenul studiat este in proprietate privata, de interes local, si situat in intravilan.

7. CATEGORIILE DE COSTURI NECESARE IMPLEMENTARII INVESTITIEI

Toate costurile necesare implementarii investitiei vor fi suportate de proprietarii din zona studiata.

8. OPORTUNITATEA INVESTITIEI:

Zona in studiu este construita, fiind asa cum a fost descris anterior populata cu cladiri avand functiuni publice si de locuire. Construirea unui obiectiv de alimentatie publica nu depreciaza zona, nu aduce trafic auto mare, si se incadreaza in specificul zonei.

Consecinte economice si sociale la nivelul UTR-ului: Prin realizarea investitiei propuse, creste valoarea terenului in studiu. Regulamentul de urbanism urmareste fidel caracterul general al zonei, facand imposibila construirea unor imobile agabaritice sau care sa nu se incadreze in zona.

8. CONCLUZII:

Investitia propusa se incadreaza in dinamica fireasca a dezvoltarii localitatii. Astfel, nu va fi agresat mediul sau vecinatatile, realizandu-se o investitie discreta, atractiva si cu personalitate.

Prezentul memoriu este un extras al Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, care va fi prezentat in etapele urmatoare de avizare/aprobare.

Intocmit:
Arh Tudor Sfarghiu

Sef proiect
Arh Magdalena Aczberger