

urbanific

## **VOLUMUL 2**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM** **AFERENT PUZ**

ÎN SCOPUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN  
C.U. nr. 69 din 15.06.2022 prelungit până la data de de  
15.12.2024 și Certificatul de Urbanism emis cu preluarea  
avizelor anterioare având nr. 151/09.12.2024

**” ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ - CONSTRUIRE  
CLĂDIRE CU SPAȚIU COMERCIAL DESFIINȚARE  
CONSTRUCȚIE ”**

architecture

Județ Brașov, Oraș Predeal, Str. Mihai Săulescu, nr.26, nr.cad. 103055,  
Identificat prin extras cf. C.F. nr.103055, în suprafață de 978,00 mp.

# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### I.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL „ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ - CONSTRUIRE CLĂDIRE CU SPAȚIU COMERCIAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE”**

Amplasament: Intravilan oraș Predeal, jud. Brașov, Str. Mihail Săulescu, nr.26, nr.cad. 103055

Beneficiar: **BURCEA MIHAELA**

Proiectant general: **S.C. EQUILIBRIUM ARCHITECTURE & DESIGN S.R.L.-D.**

Proiectant de specialitate: **S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**

Nr. proiect: **NR. 10UAS/2020 prin Contract colaborare Nr. EQ-AD\_05/2022**

Faza: **Plan Urbanistic Zonal**

Data elaborării: **Ianuarie 2023**

#### **ABREVIERI**

P.U.G. - Plan urbanistic general

P.U.Z. - Plan urbanistic zonal

U.T.R. - Unitate teritorială de referință

C.U.T. - Coeficient de utilizare al terenului

P.O.T. - Procent de ocupare al terenului

C.U. - Certificat de urbanism

H.C.L. - Hotărârea Consiliului Local

### I.2. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (RLU)

1. Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care sta la baza reglementării urbanistice.
2. Acesta explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia.
3. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.
4. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUZ referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată/reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat în 2002.

5. Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administrației publice locale și cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a PUZ, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și execută în condițiile prevăzute de lege.
6. Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.
7. Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 103055. în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 69 din 15.06.2022 și Certificatul de Urbanism emis cu preluarea avizelor anterioare având nr. 151/09.12.2024, pentru **„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ - CONSTRUIRE CLĂDIRE CU SPAȚIU COMERCIAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE”**.

### **I.3. Baza legală a elaborării**

1. Elaborarea acestui regulament se realizează în conformitate cu prevederile legislației naționale și locale referitoare la urbanism și amenajarea teritoriului. Normele și reglementările incluse în acest document sunt conforme cu cerințele legale și se aplică strict în zona identificată și reglementată prin Certificatul de urbanism menționat, **după cum urmează:**
  - a. **Plan Urbanistic General** Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și aprobat prin HCL Predeal nr.87/2000, republicată prin HCL nr.163/2018.
  - b. **C.U. emis cu nr. 69 din 15.06.2022**
  - c. **C.U. emis cu preluarea avizelor anterioare având nr. 151/09.12.2024**
  - d. **Avizul de oportunitate NR.1/24.04.2024**
  - e. **Aviz oportunitate NR.1/21.02.2025**
2. **Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:**
  - a. Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
  - b. H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
  - c. Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 - Republicare;
  - d. Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
  - e. Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
  - f. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
  - g. Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;

- h. Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- i. Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- j. Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- k. Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- l. Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- m. Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- n. Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- o. Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- p. O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- q. O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- r. Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- s. Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- t. Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- u. Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului.

#### **I.4. Domeniul aplicării**

1. Regulamentul local de urbanism se aplica în împărțirea zonei studiate in zone funcționale ,proiectarea și realizarea tuturor contractelor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri.
2. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni si restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, în cadrul zonei studiate.
3. În cadrul P.U.Z.-ului s-a detaliat zona funcțională **1A1c - Zonă comercială** caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DISPOZIȚII GENERALE**

### **II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT**

1. În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale/culturale autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.
2. Zone de protecție pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecție: retrageri conform avizelor obținute. Zone cu interdicție temporară de construire: zona studiată, până la executarea lucrărilor edilitare necesare funcționării și racordării construcțiilor la rețelele edilitare.
3. Depozitarea deșeurilor se va realiza în incintă, iar evacuarea acestora se va face la un interval de timp stabilit prin contract de salubritate încheiat cu o firmă de specialitate. Deșeuri municipale amestecate, sunt cele provenite de la personalul stației și cele provenite de la magazin, precum și cele de la persoanele în tranzit care vor face cumpărături specifice magazinului, care comercializează produse alimentare sau nealimentare ambalate, precum și accesorii auto. Acestea vor fi colectate în pubele tipizate, cu capacitatea de 50 dm<sup>3</sup>, sau altele agreeate de către societatea de salubritate, care se vor colecta și depozita de către serviciul local de salubritate, pe bază de contract prestări servicii. Serviciile necesare funcționării construcțiilor propuse vor fi asigurate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și auto din zonă și să nu producă niciun fel de poluare.

### **II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC**

1. Măsurile de protecție pentru diminuarea și eliminarea surselor de poluare se vor lua pentru zona de studiu aferentă P.U.Z. . Construcțiile vor fi prevăzute cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru funcțiunea de zonă comercială, respectiv branșamente rețele tehnico-edilitare, realizare de accesuri, circulații pietonale propuse, locuri de parcare, spații verzi.

### **II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII**

1. Distanța față de limitele parcelei vor fi conform Codului Civil.
2. Amplasarea construcției pe parcelă se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil privind distanțele față de limitele laterale și posterioare ale proprietății. Având

în vedere că regulamentul permite realizarea unei singure construcții principale pe o parcelă unică, parcelarea ulterioară nu este admisă. **În acest context, nu se aplică prevederile referitoare la distanțele între mai multe construcții amplasate pe aceeași parcelă, deoarece este permisă edificarea unei singure clădiri.**

3. Amplasarea față de căile de circulație se va realiza astfel încât să fie asigurată vizibilitatea și siguranța traficului, inclusiv în cazul unor eventuale elemente de protecție vegetală sau construite conform planșei de reglementări propuse.

#### **II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII**

1. Se va asigura accesuri carosabile pentru terenul studiat, pentru beneficiari, lucrători, personalul administrativ și vizitatori precum și pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din parcaje, curți trebuie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
3. Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat astfel încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max . 5%, iar în profil transversal max. 2%. Rosturile dintre dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

#### **II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ**

1. Construcția se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse cf. Avizelor emise.
2. Realizarea de soluții de echipare tehnico-edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

#### **II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR**

1. Parcela se consideră construibilă dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - a. parcela are suprafața mai mare de 150 mp;
  - b. parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere.
2. Retragera față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice. Autorizarea executării construcției se va face cu respectarea indicatorilor urbanistici prevăzuți pentru U.T.R.-ul aferent. **Se permite edificarea unei singure construcții principale pe parcela unică, iar parcelarea ulterioară nu este permisă. În acest context, nu se aplică prevederile privind amplasarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă, deoarece se propune o singură construcție.** Clădirea propusă va respecta indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.)



conform reglementărilor aplicabile și planșei de reglementări urbanistice aferente documentației elaborate P.U.Z. .

## **II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI**

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu obligația creării sau menținerii de spații verzi plantate conform P.U.G. în vigoare pentru construcții comerciale spațiul verde necesar este de 2-5%/teren. Terenul reglementat prin P.U.Z. are spațiu verde propus de 87,21 mp (8.90%), din suprafața parcelei.

## **III. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI**

### **III.1. PREVEDERI ALE P.U.G.**

1. Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.
2. Planul Urbanistic General prevede că această zonă este în intravilanul localității și se încadrează în UTR 1A. În conformitate cu prevederile anexei 2 cu privire la „PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI” al P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și republicat, **procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcția - „2.1.2. - Zone centrale 70%”.**

### **III.2. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE**

1. Prin documentația PLAN URBANISTIC ZONAL se propune:
  - a. Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
  - b. Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
  - c. Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.
2. Se propune detalierea zonei funcționale 1A care prin definirea subzonei funcționale este încadrată în UTR 1A1 – Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public, conform P.U.G. Predeal în vigoare, încadrând terenul prin **P.U.Z. reglementat în categoria „UTR 1A1c - Zonă comercială”.**

## **IV. PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

### **ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI**

#### **UTR - 1A1c - Zonă comercială**

#### **IV.1. SECȚIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

##### **1. ART.1 UTILIZĂRI ADMISE**

- a. Clădire cu spații comerciale;

##### **2. ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- a. Pot fi permise și alte utilizări complementare activităților comerciale, cum ar fi amenajarea spațiilor verzi, locuri de parcare, brânșamente utilități edilitare, realizare accesuri pietonale și carosabile sau alte amenajări specifice activităților comerciale desfășurate pe terenul respectiv, în conformitate cu prevederile legale și urbanistice aplicabile;

##### **3. ART.3 UTILIZĂRI INTERZISE**

- a. Orice utilizări, funcțiuni sau activități care nu sunt menționate ca admise sau condiționat admise în Articolele 1 și 2 ale Capitolului IV.1 din acest R.L.U..

#### **IV.2. SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

##### **ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

1. Întreaga suprafață a zonei studiate este structurată cu accesuri auto și pietonale către viitoarele construcții.
2. La amplasarea clădirii se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentul va respecta normele igienico-sanitare privitoare la: separarea funcțiunilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii și a funcțiunilor complementare ale acestora, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcarea autovehiculelor, amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoririi corespunzătoare atât pentru clădirea proiectată cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale, etc.).



## ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

1. Se va respecta următoarea distanță minimă față de aliniament:
  - a. **2.35 m față de de aliniament.**

## ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRII FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

1. Se vor respecta următoarele distanțe minime față de retragerile laterale și posterioare:
  - a. **SUD** - 8.00 m (față de limita laterală de proprietate din sudul parcelei)
  - b. **NORD** - 1.50 m (față de limita laterală de proprietate din nordul parcelei)
  - c. **EST** - 9.40 m (față de limita posterioară de proprietate)
2. **Nota 1:** Clădirile destinate echipamentelor tehnico-edilitare sunt exceptate de la cerințele privind retragerea minimă.
3. **Nota 2:** La limita sudică a proprietății, se interzice amplasarea suprafețelor vitrate mari care ar putea deranja proprietatea vecină; în schimb, sunt permise ferestre opace pentru ventilare. În situația în care se impune montarea suprafețelor vitrate, retragerea minimă necesară este jumătate din înălțimea clădirii, măsurată până la cornișă ( $h/2$ ).
4. Este permisă edificarea unei singure construcții principale pe parcela studiată, identificată cu nr. cad. 103055, iar parcelarea ulterioară a terenului nu este admisă. În acest context, nu se justifică includerea prevederilor referitoare la amplasarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă, întrucât regulamentul permite realizarea unei singure construcții.

## ART.7: CIRCULAȚII, ACCESURI

1. Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
2. Rețeaua de accesuri interioare parcelelor este dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza în faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice;
3. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
4. Accesurile și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
5. În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere;
6. Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona;
7. Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții amenajate cu insule de dirijare a circulației sau intersecții cu relație doar de dreapta.

## ART.8: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1. Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cat si la suprafața terenului amenajat. Accesurile către parcări se va face din incinta proprietății.
2. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
3. Se vor asigura minim 6 locuri de parcare care vor fi realizate respectând R.L.U. aferent Planului Urbanistic General al Orașului Predeal în vigoare, „Anexa 5 - Parcaje”, „5.3 Construcții” comerciale, *un loc de parcare la 100mp desfășurați pentru unități între 400 și 600 mp.*
4. În conformitate cu suprafața construită propusă și destinația funcțiunii de comerț, se realizează un număr total de **9 locuri de parcare**. Acestea vor permite o funcționare eficientă pentru **clienți, descărcare aprovizionare și personal**.
5. Pentru a permite o funcționare eficientă, se va asigura separat un loc de parcare, din cele 9 locuri pentru aprovizionare / personal.

## ART.9: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRII

1. Regim de înălțime maxim cf. PUG în vigoare: P+2E+M.
2. **Regim de înălțime maxim PROPUS P.U.Z.: P+1E.**
3. Înălțimea la cornișă cf. PUG în vigoare de P+2E+M, este de +11,00 m.
4. **Înălțimea la cornișă maxim PROPUS prin P.U.Z., este de +10,00 m.**
5. Înălțimea la coamă maxim cf. PUG în vigoare: nedefinit
6. **Înălțimea la coamă maxim PROPUS prin PUZ, este de +11,00 m.**

## ART.10: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pașișele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.
2. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.
3. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având in vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare.
4. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectiva descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare.
5. Orice construcție noua, trebuie sa se înscrie armonios în zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
6. Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămidă falsă, lemn fals,

- folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc)
7. Poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.
  8. La nivelul parterului se pot amplasa reclame cu caracter permanent ale funcțiunilor din imobilele respective.
  9. Pe clădiri cu alta destinație decât locuire, este permisă montarea de bannere, mesh-uri și similare.

#### ART.11: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Clădirea va fi racordată la rețele tehnico-edilitare
- Se interzice conducerea supratrană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel.
- Poziționarea traseelor rețelilor tehnico-edilitare în interiorul parcelei se va face coordonat cu poziția accesurilor auto și pietonale.
- Realizarea rețelilor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

#### ECHIPAREA EDILITARĂ CONFORM AVIZE FAVORABILE EMISE ÎN BAZA P.U.Z. CU RESPECTAREA CERINȚELOR

**Alimentarea cu apă** se va realiza din rețeaua centralizată a localității, prin conducta de distribuție apă PEHD Dn 110 mm, existentă pe strada Mihail Săulescu, conform adresei nr. 8368/2024 și a **avizul de amplasament PUZ emis cu nr. 11283/2024**, emisă de SC Raja SA Constanța. Acest aviz este emis ca aviz de amplasament fără drept de realizare a lucrărilor de branșare/racordare la rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

**Evacuarea apelor uzate menajere** se va efectua în rețeaua de canalizare menajeră, prin colectorul menajer Dn 300 mm B, existent pe strada Mihail Săulescu, conform aceleiași adrese nr. 8368/2024, și a **avizul de amplasament PUZ emis cu nr. 11283/2024**, emisă de SC Raja SA Constanța. Acest aviz este emis ca aviz de amplasament fără drept de realizare a lucrărilor de branșare/racordare la rețelele de alimentare cu apă și canalizare.

**Apele pluviale** colectate de pe acoperișurile construcției vor fi dirijate prin jgheaburi și burlane, cu descărcare liberă la nivelul solului.

**Apărarea împotriva inundațiilor** este asigurată, amplasamentul nefiind situat în zona inundabilă pentru un debit cu probabilitate de depășire de 1%.

Pentru soluțiile de alimentare cu apă, evacuare a apelor uzate menajere și pluviale, titularul proiectului a obținut **Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 230 din 27.11.2024, emis de SGA Brașov.**

**Alimentarea cu energie electrică** a construcției se va realiza prin racordarea la rețeaua stradală de energie electrică, conform **Avizului CTE nr. 71/06/054 din 19.02.2025**, emis de Distribuție Energie Electrică România. Avizul este valabil însoțit de: contractul de angajament nr. 7010250100580/ TS 3967 /11.03.2025, Studiul de coexistență nr. 376/2024, planșa nr. 2 și, contractul pentru eliberarea amplasamentului și/sau pentru realizarea condițiilor de coexistență.

**Alimentarea cu gaze naturale** a terenului reglementat prin P.U.Z. este autorizată prin avizul favorabil P.U.Z. cu nr. 51388/319937238/11.06.2024 RG, emis de DISTRIGAZ SUD Rețele.

**Depozitarea și colectarea deșeurilor** se va realiza în incinta proprietății, iar evacuarea acestora se va efectua în baza unui contract de salubritate încheiat cu o firmă de specialitate. Deșeurile municipale amestecate, generate de activitatea personalului și de clienții magazinului, vor fi colectate în pubele tipizate, cu o capacitate de 50 dmc sau alte recipiente agreeate de societatea de salubritate, fiind gestionate prin serviciul local de salubritate, pe baza contractului de prestări servicii.

**Serviciile necesare funcționării construcției propuse vor fi organizate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și auto din zonă și să nu genereze poluare de niciun fel.**

#### **ART.12: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE**

- Suprafața minimă zone verzi: 8.90%
- Se va planta minim un arbore la fiecare 100.00mp de spațiu liber
- Se va planta un arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate în exterior

#### **ART.13: ÎMPREJMUIRI**

- Împrejmuirile imobilelor se va realiza pe limita de proprietate. Spre aliniament, pot fi realizate împrejmuiri transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime maximă de 1.80m. Folosirea elementelor de material plastic sau tabla pentru împrejmuiri nu sunt permise.

### **IV.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR PROPUSE**

#### **ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI PROPUSE -P.O.T.**

1. POT<sub>max</sub>= 37,33%;

#### **ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUSE - C.U.T.**

1. CUT<sub>max</sub>= 0,75 mp A.D.C / mp. teren;  
*Înălțimea la cornișă maxim PROPUS prin P.U.Z., este de +10,00 m.*  
*Înălțimea la coamă maxim PROPUS prin PUZ, este de +11,00 m.*

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### V.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

1. Se propune reglementarea terenului în :

**UTR 1A1c cf. P.U.Z. - Zonă comercială;**

#### BILANȚ TERITORIAL TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

	Situatie existentă		Situatie propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
UTR 1A cf. P.U.G.	978,00	100%	–	–
UTR 1A1c cf. P.U.Z. - Zonă comercială	–	–	978,00	100%
Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.	<b>978,00</b>	<b>100%</b>	<b>978,00</b>	<b>100%</b>

#### BILANȚ SUPRAFEȚE - MOBILARE URBANISTICĂ - Imobil nr.cad. 103055

SUBZONE FUNCȚIONALE	Situatie existentă		Situatie propusă	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Circulații carosabile		0,00%	<b>318,99</b>	<b>32,62</b>
Circulații pietonale		0,00	<b>78,31</b>	<b>8,05</b>
Spațiu verde		0,00	<b>87,21</b>	<b>8,90</b>
Parcaje clienți / platformă de descărcare		0,00	<b>108,78</b>	<b>11,10</b>

Platformă colectare deșeuri		0,00	19,71	2,00
Spații destinate zonei comerciale din imobil propus		0,00	290,00	29,65
Spații destinat depozitării /spații tehnice din imobil propus		0,00	75,00	7,68
<b>Amprenta sol imobil a imobilului propus (P+1E)</b>		<b>0,00</b>	<b>365,00</b>	<b>37,33</b>
Teren viran		100,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>978,00</b>	<b>100%</b>

## VI. PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN P.U.Z.

### VI.1. CARACTERISTICILE PROIECTULUI - OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **plan urbanistic zonal** în conformitate cu cerințele **Certificatului de urbanism obținut cu nr. 69 din 15.06.2022**, pentru **„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ - CONSTRUIRE CLĂDIRE CU SPAȚIU COMERCIAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE”**, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 103055.

În conformitate cu prevederile P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și aprobat prin H.C.L. Predeal nr.87/2000, republicată prin H.C.L. nr.163/2018, amplasamentul pentru care se întocmește documentația P.U.Z. se află în UTR 1A - Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public.

**Terenul ce a generat P.U.Z. are suprafața de 978,00 mp, având categoria de folosință curți construcții. Terenul este liber de construcții.**

Solicitarea temei-program constă în construirea unei clădiri cu spațiu comercial. **Construcția va dispune de 580,00 mp destinate pentru spații comerciale din imobil propus care vor găzdui magazine**, în timp ce restul de 150,00 mp construiți, din totalul de 730,00 mp, vor adăposti spații destinate depozitării, grupuri sanitare și spații tehnice. În conformitate cu suprafața construită propusă de 590,00mp cu destinația funcțiunii de comerț, **se realizează un număr total de 9 locuri de parcare**. Acestea vor permite o



funcționare eficientă pentru clienți, descărcare aprovizionare și personal, locurile de parcare fiind marcate pe planșa „**U04. Reglementări Urbanistice Propuse**”, în partea de Sud și Est a parcelei. Accesul la teren se realizează din Str. Mihail Săulescu, nr.26.

În etapa finală de aprobare a fazei P.U.Z., investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Într-o prima etapă vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza D.T.A.C. și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei P.U.Z. aprobate.

Terenul se află situat în zona centrală a localității Predeal, într-o zonă unde se găsesc dispersat locuințe individuale, cu majoritate de inserții noi cu rol funcțiuni comerciale și servicii.

Accesul la terenul în cauză, cu nr. cad. 103055, se realizează din Str. Mihail Săulescu, nr.26.

**Planul urbanistic zonal propus** stabilește următoarele <sup>1</sup>:

- teritoriul care urmează să fie reglementat de P.U.Z.;
- categoria de folosință a terenului privind emiterea autorizației de construire;
- categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;
- indicatorii urbanistici obligatorii;
- dotările de interes public necesare, asigurarea accesurilor, parcajelor, utilităților.

**Planul urbanistic zonal** va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.Z. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea de destinație a funcțiunii de comerț;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T.<sup>2</sup>, coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.<sup>3</sup>, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- realizarea infrastructurii edilitare, organizarea rețelei de drumuri dacă este cazul, statutul juridic și circulația terenurilor, măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice.

<sup>1</sup> Așa cum sunt prevăzute la art. 32 alin (5) lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

<sup>2</sup> Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Conform Anexa nr. 2 „DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE” din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).

<sup>3</sup> Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Conform Anexa nr. 2 „DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE” din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).

**Reglementările urbanistice** vor prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea accesurilor auto și pietonale;
- asigurarea parcajelor auto și de aprovizionare;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

## **VII. CAPITOLUL - INDICATORII PROPUȘI**

### **VII.1. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- ♦ stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- ♦ stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- ♦ rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui imobil reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

În conformitate cu prevederile *a.Plan Urbanistic General Predeal aprobat prin H.G. 525/1996*, actualizat și aprobat prin HCL Predeal nr.87/2000, republicată prin HCL nr.163/2018, amplasamentul pentru care se întocmește documentația P.U.Z. se află în zona **„UTR 1A1 - Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public”** cu regim de construire admis  $H_{max} = P+1E - P+3E$ ,  $POT=30.00\%$ ,  $CUT= 0,75mp ADC/mp teren$ .

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 103055. în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism obținut cu nr. 69 din 15.06.2022 și Certificatul de Urbanism emis cu preluarea avizelor anterioare având nr. 151/09.12.2024, pentru **„ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ COMERCIALĂ - CONSTRUIRE CLĂDIRE CU SPAȚIU COMERCIAL DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE”**. Unitatea teritorială în care se va încadra noua documentație de urbanism P.U.Z. care este în corelare cu documentația de urbanism P.U.G. Predeal în vigoare, se va denumi **„UTR 1A1c - Zonă comercială”**.

## **INDICATORI ȘI INDICI URBANISTICI EXISTENȚI cf. P.U.G.**

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

**UTR 1A1 - Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public - indicatori urbanistici admiși conform P.U.G. localitatea PREDEAL:**

- ♦  $H_{max} = P+1E - P+3E$ ;
- ♦  $POT = 30.00 \%$  ;
- ♦  $CUT = 0,75mp \text{ A.D.C. / mp teren .}$

## **INDICATORI ȘI INDICI URBANISTICI PROPUȘI prin P.U.Z.**

Terenul reglementat prin această documentație va fi încadrat în UTR-ul denumit „**UTR 1A1c - Zonă comercială**”, prin care se propun următorii indicatori urbanistici:

- ♦ **P.O.T. max. reglementat prin P.U.Z.** = **37,33 %**
- ♦ **C.U.T. max. reglementat prin P.U.Z.** = **0,75 mp A.D.C / mp teren ;**
- ♦ **RH max. reglementat prin P.U.Z.** = **P+1E ;**
- ♦ **H max. propus la streșină** = **+ 10,00 m ;**
- ♦ **H max. propus la coamă** = **+ 11,00 m ;**
- ♦ **Suprafața sp. verzi** = **minimum între 2,00% - 5,00%, propus 8,90%.**

Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următoarele retrageri minime privind edificabilul maxim, față de limitele de proprietate astfel:

- ♦ **SUD - 8.00 m (limită laterală)**
- ♦ **NORD - 1.50 m (limită laterală)**
- ♦ **VEST - 2.35 m față de str. Mihail Săulescu (retragere față de aliniament)**
- ♦ **EST - 9.40 m (față de limita posterioară de proprietate)**

## **VII.2. BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ P.U.Z.**

<b>BILANȚ TERITORIAL TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.</b>				
	Situatie existentă		Situatie propusă	
	Suprafață(mp)	Procent (%)	Suprafață(mp)	Procent (%)
UTR 1A1 - Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public - cf. PUG Predeal	<b>978,00</b>	<b>100%</b>	–	–
<b>UTR 1A1c - Zonă comercială- cf. PUZ</b>	–	–	<b>978,00</b>	<b>100%</b>
<b>Suprafața totală teren ce a generat P.U.Z.</b>	<b>978,00</b>	<b>100%</b>	<b>978,00</b>	<b>100%</b>

### VII.3. BILANȚ TERITORIAL - REGLEMENTARE URBANISTICĂ P.U.Z.

<b>BILANȚ TERITORIAL - Imobil nr.cad. 103055</b>				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
Circulație carosabilă	0,00	0.00%	318,99	32.62%
Circulație pietonală	0,00	0.00%	78,31	8.05%
Spațiu verde	0,00	0.00%	87,21	8.90%
Parcaje clienți / platformă descărcare	0,00	0.00%	108,78	11.10%
Platformă colectare deșeuri	0,00	0.00%	19,71	2.00%
Spații destinate zonei comerciale din imobil propus	0,00	0.00%	290,00	29.65%
Spații destinat depozitării/spații tehnice din imobil propus	0,00	0.00%	75,00	7.68%
Amprenta sol imobil a imobilului propus (P+1)	0,00	0.00%	365,00	37.33%
Teren viran	978,00	100.00%	0,00	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>978,00</b>	<b>100.00%</b>	<b>978,00</b>	<b>100.00%</b>

## VIII. CAPITOLUL - MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

### VIII.1. INTEGRAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

Investiția propusă, constând în construirea unei clădiri cu spațiu comercial și amenajare spații verzi, locuri de parcare, accesuri carosabile și pietonale, pe teren situat în centrul localității Predeal, județul Brașov, se va integra în zona centrală a localității, caracterizată prin funcțiuni comerciale și mixte.

Amplasamentul pentru care se întocmește documentația P.U.Z. se propune a fi reglementat ca „UTR 1A1c – Zonă comercială”, în corelare cu Planului Urbanistic General (P.U.G.) în vigoare al localității Predeal, zonă care permite desfășurarea funcțiunilor comerciale și a celor complementare acestora. Pentru terenul identificat cadastral cu nr. 103055, în conformitate cu prevederile regulamentului urbanistic aferent acestei zone și cu documentația P.U.Z. propusă, se stabilesc următorii indicatori și parametri urbanistici: P.O.T. maxim propus: 37,33 %; C.U.T. maxim propus: 0,75 mp A.D.C./mp teren; Regim de înălțime propus: Parter + 1 Etaj (P+1E); Înălțimea maximă propusă la streșină: +10,00 m; Înălțimea maximă propusă la coamă: +11,00 m; Suprafața spațiilor verzi propusă: 8,90 %, depășind minimul prevăzut în regulament (între 2 % și 5 %).

Retragerile minime propuse pentru edificarea construcției față de limitele de proprietate sunt următoarele: Limita sudică (limită laterală): 8,00 m; Limita nordică (limită laterală): 1,50 m; Limita vestică (față de Strada Mihail Săulescu, retragere față de aliniament): 2,35 m; Limita estică (față de limita posterioară a proprietății): 9,40 m.

Prezenta documentație P.U.Z. are ca obiect reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 103055, realizată în conformitate cu cerințele și condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 69 din data de 15.06.2022, precum și prin Certificatul de Urbanism nr. 151/09.12.2024, cu preluarea avizelor anterioare. De asemenea și avizele de oportunitate emise pentru documentația de față P.U.Z., avizul de oportunitate NR.1/24.04.2024 și aviz oportunitate NR.1/21.02.2025. Noua documentație urbanistică propusă este în deplină corelare cu Planul

Urbanistic General al localității Predeal în vigoare, iar terenul va fi încadrat în unitatea teritorială denumită „UTR 1A1c - Zonă comercială”.

## **VIII.2. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona studiată, situată în centrul orașului Predeal, se află într-un proces continuu de transformare și revitalizare, orientat spre consolidarea funcțiunii comerciale și a serviciilor urbane. Această zonă centrală, tradițional caracterizată printr-o diversitate de utilizări mixte, capătă o coerență funcțională crescută, reflectând nevoile unei comunități active și a unui flux constant de turiști și locuitori.

Amplasamentul beneficiază de o accesibilitate excelentă, fiind conectat direct la principalele artere de circulație din oraș și situat în proximitatea punctelor cheie de interes public și comercial. Această poziție centrală facilitează dezvoltarea unei funcționalități comerciale diverse, care cuprinde spații pentru comerț de proximitate, servicii, restaurante și alte activități economice cu impact pozitiv asupra vieții urbane.

Reglementarea propusă urmărește susținerea unui model de dezvoltare urbană integrată, care să promoveze un pol comercial activ și adaptabil la cerințele dinamice ale pieței și ale comunității locale. Se pune accent pe crearea unui mediu urban atractiv și funcțional, care să stimuleze circulația pietonală, accesul facil și complementaritatea între diversele tipuri de activități economice, contribuind astfel la creșterea vitalității și atractivității centrului orașului Predeal.

## **VIII.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI**

Amplasamentul studiat este situat în centrul orașului Predeal, pe Bulevardul Mihail Săulescu, nr. 24, beneficiind de o poziționare strategică, cu acces direct la artera principală de circulație a localității. Zona este caracterizată printr-o mixitate funcțională bine consolidată, incluzând unități comerciale, servicii, vile și spații de cazare, fiind totodată în proximitatea unor puncte de referință majore, precum Gara Predeal și diverse structuri hoteliere.

Accesul principal la terenul reglementat prin documentația P.U.Z. se realizează direct din Bulevardul Mihail Săulescu, printr-o stradă de categoria a III-a, cu o lățime de 7,00 m, conform ridicării topografice și planșei „U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE”. Această cale de acces asigură o conexiune fluentă și eficientă atât cu DN1, cât și cu rețeaua locală de circulație, facilitând astfel integrarea funcțiunilor comerciale în fluxul urban existent.

Pentru optimizarea accesibilității și a funcționării viitoarelor spații comerciale, pe terenul reglementat vor fi amenajate 9 locuri de parcare, corespunzător dimensionate și amplasate strategic pentru a facilita accesurile vehiculelor și aprovizionarea eficientă. De asemenea, vor fi prevăzute zone destinate întoarcerii și manevrelor specifice, contribuind la un flux de circulație optim și la evitarea aglomerării în proximitatea bulevardului.

Împrejmuirea proprietății va fi realizată conform reglementărilor urbanistice propuse, cu o înălțime maximă de 1,80 m, respectând limitele de proprietate și planșa „U04 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE”. Această organizare a circulației și delimitarea corespunzătoare a parcelei contribuie la integrarea armonioasă a noii dezvoltări comerciale în contextul urban existent, susținând totodată o creștere a atractivității și accesibilității zonei centrale din Predeal.

De asemenea se vor respecta și avizele favorabile CFR emise cu nr. 77 din 26.02.2024 privind avizarea documentației cf. C.U. nr.69 din 15 iunie 2022 și nr. 120/5/469/19.02.2025 privind finalizarea documentației de avizare cf. C.U. nr.151 din 09.12.2024, din punct de vedere



al vecinătății cu liniile de cale ferată a Companiei Naționale de Căi ferate „CFR” S.A. .

#### **VIII.4. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

În cadrul documentației P.U.Z., se propune racordarea construcției la rețelele tehnico-edilitare existente în zona studiată, după cum urmează:

**Alimentarea cu apă** se va realiza din rețeaua centralizată a localității, prin conducta de distribuție apă PEHD Dn 100 mm, existentă pe strada Mihail Săulescu, conform adresei nr. 8368/2024, emisă de SC Raja SA Constanța.

**Evacuarea apelor uzate menajere** se va efectua în rețeaua de canalizare menajeră, prin colectorul menajer Dn 300 mm B, existent pe strada Mihail Săulescu, conform aceleiași adrese nr. 8368/2024, emisă de SC Raja SA Constanța.

**Apele pluviale** colectate de pe acoperișurile construcției vor fi dirijate prin jgheaburi și burlane, cu descărcare liberă la nivelul solului.

**Apărarea împotriva inundațiilor** este asigurată, amplasamentul nefiind situat în zona inundabilă pentru un debit cu probabilitate de depășire de 1%.

Pentru soluțiile de alimentare cu apă, evacuare a apelor uzate menajere și pluviale, titularul proiectului a obținut **Avizul de Gospodărire a Apelor nr. 230 din 27.11.2024, emis de SGA Brașov.**

**Alimentarea cu energie electrică** a construcției se va realiza prin racordarea la rețeaua stradală de energie electrică, conform Avizului nr. 70/34/45904.09.2024, emis de Distribuție Energie Electrică România.

**Alimentarea cu gaze naturale** a terenului reglementat prin P.U.Z. este autorizată prin avizul favorabil P.U.Z. cu nr. 51388/319937238/11.06.2024 RG, emis de DISTRIGAZ SUD Rețele.

**Depozitarea și colectarea deșeurilor** se va realiza în incinta proprietății, iar evacuarea acestora se va efectua în baza unui contract de salubritate încheiat cu o firmă de specialitate. Deșeurile municipale amestecate, generate de activitatea personalului și de clienții magazinului, vor fi colectate în pubele tipizate, cu o capacitate de 50 dmc sau alte recipiente agreeate de societatea de salubritate, fiind gestionate prin serviciul local de salubritate, pe baza contractului de prestări servicii. Conform avizului de prestări servicii de salubritate Compania Romprest Service SA nr. AV00083PRE din 29.05.2024.

**Serviciile necesare funcționării construcției propuse vor fi organizate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și auto din zonă și să nu genereze poluare de niciun fel.**

#### **VIII.5. PROBLEME DE MEDIU**

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- ◆ Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- ◆ Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității.

Conform **Deciziei etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Brașov nr. 12710 din 09.01.2025**, proiectul nu necesită evaluare de mediu și nu impune realizarea evaluării adecvate, urmând a fi supus adoptării fără aviz de mediu.



## IX. CAPITOLUL - PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### IX.1. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri, circulații pietonale, terase.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața minimă între 2,00% - 5,00% cf. UTR din PUG, propus prin documentația de urbanism elaborată PUZ este de 8,90% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, reprezentată grafic în planșa denumită „U04- REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE”.

### IX.2. PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT

În conformitate cu prevederile P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat și aprobat prin H.C.L. Predeal nr.87/2000, republicată prin H.C.L. nr.163/2018, amplasamentul pentru care se întocmește documentația P.U.Z. se află în UTR 1A - Zona centrală a localității cu funcțiuni complexe, cu dotări de interes public.

În conformitate cu prevederile anexei 2 cu privire la „PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI” al P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996 actualizat și republicat, **procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasate construcția - „2.1.2. - Zone centrale 70%”.**

În conformitate cu prevederile anexei 5 cu privire la „PARCAJE” al P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996 actualizat și republicat, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute **câte „un loc de parcare la 100 mp suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600mp”** pentru clienți.

În conformitate cu prevederile anexei 6 cu privire la „SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE” al P.U.G. Predeal aprobat prin H.G. 525/1996 actualizat și republicat, pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - **„2-5% din suprafața totală a terenului”.**

În conformitate cu suprafața construită propusă de 590,00mp cu destinația funcțiunii de comerț, se realizează un număr total de **9 locuri de parcare**. Acestea vor permite o funcționare eficientă pentru clienți, descărcare aprovizionare și personal, locurile de parcare fiind marcate pe planșa „U04. Reglementări Urbanistice Propuse”, în partea de Sud și Est a parcelei.

### IX.3. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unor construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;

- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

Se va asigura necesarul de spații verzi pe terenul în cauza identificat prin nr.103055 va fi amenajat cu suprafața minimă între 2,00% - 5,00% cf. UTR din PUG, iar propus prin documentația de urbanism elaborată **PUZ este de 8,90%** din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, reprezentată grafic în planșa denumită „U04- REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE”.

În urma analizării planurilor de încadrare în raport cu poziționarea față de ariile naturale protejate, s-a constatat că amplasamentul nu se află în interiorul și nici în vecinătatea vreunei arii naturale protejate, conform Deciziei etapei de încadrare a Agenției pentru Protecția Mediului Brașov nr. 12710 din 09.01.2025.

#### **IX.4. OBIECTIVITATE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Din punct de vedere al proprietății, terenul cuprins în zona studiată P.U.Z. este:

- teren aparținând proprietății private a persoanelor/persoanei fizice sau juridice;
- Nu există terenuri ce urmează să își schimbe statutul juridic.

#### **IX.5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Amplasamentul studiat, situat în centrul orașului Predeal, pe Bulevardul Mihail Săulescu, beneficiază de un potențial semnificativ pentru dezvoltarea de servicii, comerț și alte funcțiuni complementare, având în vedere poziționarea centrală și funcțiunile existente în zonă. Propunerea de reglementare urbanistică prin documentația de tip P.U.Z. urmărește diversificarea și creșterea ponderii activităților economice și comerciale, contribuind astfel la consolidarea infrastructurii turistice, de cazare și de servicii.

Implementarea și finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație vor genera o dezvoltare funcțională mixtă, integrată armonios în contextul urban existent. Reglementările urbanistice propuse prin încadrarea terenului în

**UTR 1A1c - Zonă comercială** permit:

- ♦ P.O.T. max. reglementat prin P.U.Z. = 37,33%
- ♦ C.U.T. max. reglementat prin P.U.Z. = 0,75 mp A.D.C./mp teren
- ♦ Regim de înălțime maxim propus = P+1E
- ♦ Hmax propus la streșină = +10,00 m
- ♦ Hmax propus la coamă = +11,00 m
- ♦ Suprafața spațiilor verzi = minimum între 2,00% și 5,00%, **propus 8,90%**.

În comparație cu indicatorii urbanistici existenți, stabiliți prin **P.U.G. pentru UTR 1A1 - Zonă centrală cu funcțiuni complexe**, propunerea prin P.U.Z. optimizează utilizarea

terenului, contribuind la o dezvoltare eficientă și coerentă a zonei centrale a orașului Predeal.

Realizarea investiției va genera o serie de beneficii economice importante pentru comunitatea locală, printre care:

- ♦ Creșterea investițiilor locale, prin achiziția de materiale de construcții și contractarea de servicii de specialitate din zonă;
- ♦ Crearea de locuri de muncă, atât în etapa de execuție a construcției, cât și ulterior, în activitățile comerciale și de întreținere aferente;
- ♦ Stimularea economiei locale, prin dezvoltarea infrastructurii de comerț și servicii, care va atrage un flux crescut de vizitatori și turiști în centrul orașului;
- ♦ Contribuții fiscale sporite la bugetul local, susținând alte inițiative de dezvoltare comunitară și modernizare urbană.
- ♦ Din punct de vedere social, dezvoltarea propusă va avea un efect pozitiv asupra calității vieții locuitorilor și vizitatorilor prin:
  - ♦ Crearea unui spațiu comercial modern și accesibil, adaptat nevoilor comunității și cerințelor turistice din zonă;
  - ♦ Îmbunătățirea accesibilității și a infrastructurii locale, prin modernizarea drumurilor de acces și racordarea la rețelele de utilități (apă, gaze, canalizare, electricitate);
  - ♦ Consolidarea identității urbane a centrului Predealului, prin integrarea armonioasă a noilor construcții în țesutul urban existent și dezvoltarea unor funcțiuni complementare turismului și serviciilor;
  - ♦ Creșterea atractivității turistice a zonei, prin facilitarea accesului către unități comerciale, de cazare și servicii care să răspundă nevoilor unui număr tot mai mare de vizitatori.

În concluzie implementarea proiectului propus prin P.U.Z. în zona centrală a orașului Predeal va genera un impact favorabil și sustenabil asupra economiei locale și asupra coeziunii sociale. Dezvoltarea unui spațiu comercial modern, integrat funcțional și estetic în contextul urban existent, contribuie semnificativ la consolidarea unui model de dezvoltare durabilă. Aceasta va sprijini diversificarea economică, creșterea atractivității turistice și îmbunătățirea calității vieții la nivelul unității teritoriale de referință.

## **IX.6. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Opțiunile și observațiile populației au fost analizate în cadrul procedurii de implicare și consultare publică desfășurată pe parcursul celor trei etape de informare, conform prevederilor legale specifice pentru elaborarea documentațiilor de tip P.U.Z. În urma publicării anunțurilor oficiale, nu au fost înregistrate solicitări sau obiecții din partea vecinilor, persoanelor fizice sau juridice interesate.

De asemenea, notificarea proprietarilor din proxima vecinătate a terenului, realizată în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare, nu a generat cereri de modificare sau propuneri de schimbare a vreunui aspect al proiectului supus reglementării prin P.U.Z. Această lipsă de contestații sau observații confirmă acceptarea generală a propunerii de dezvoltare urbanistică și permite continuarea procedurilor de avizare și autorizare, urmând

etapa de elaborare a documentației tehnice pentru autorizarea construcției (D.T.A.C.) după aprobarea documentației de urbanism P.U.Z..

## **IX.7. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Din punct de vedere al circulației pentru strada Mihai Săulescu se menține profilul stradal existent, cu o lățime de 7,00 m, configurată astfel: 3,50 m pentru fiecare bandă de circulație (câte una pe sens), 1,00 m alocat spațiilor verzi și 2,00 m destinat trotuarului.

Accesurile principale, atât carosabil, cât și pietonal, către parcela reglementată prin prezenta documentație de urbanism tip P.U.Z., se va realiza din strada Mihai Săulescu, în conformitate cu prevederile Planului Urbanistic General (P.U.G.) al orașului Predeal.

Pentru suprafața construită propusă de 590,00 mp, cu destinație comercială, se asigură un număr total de 9 locuri de parcare. Acestea vor facilita o funcționare optimă pentru clienți, operațiuni de descărcare pentru aprovizionare și accesul personalului. Locurile de parcare sunt amplasate conform planșei „U04. Reglementări Urbanistice Propuse”, în zonele sudică și estică ale parcelei.

Circulații și accesuri:

- ♦ Parcela este construibilă doar în condițiile asigurării unui acces carosabil de minimum 3,5 m, direct dintr-o arteră publică sau prin drept de trecere legal obținut pe una dintre proprietățile adiacente.
- ♦ Pentru toate categoriile de construcții și amenajări, vor fi prevăzute accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normativelor pentru trafic greu.
- ♦ Circulațiile carosabile și accesurile trebuie să rămână libere și neobstrucționate de mobilier urban, fiind menținute accesibile în permanență.

Implementarea obiectivului de investiție nu va afecta semnificativ fluenta traficului și condițiile de siguranță rutieră din zona studiată.

## **IX.8. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ ÎN SISTEM GEOREFERȚIAT în sistem STEREO 70

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic și digital pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicarea topografică actualizată, vizată OCPI Brașov, și realizată în coordonatele din sistemul național de referință Stereo 1970.

## X. CAPITOLUL - CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

### X.1. CATEGORIILE DE COSTURI

Implementarea investiției propuse prin documentația P.U.Z. - construcția unui spațiu comercial în centrul orașului Predeal, județul Brașov, pe Bulevardul Mihail Săulescu nr. 24 - se va realiza exclusiv din fonduri private, fără a implica resurse financiare din partea administrației publice locale.

Costurile estimative pentru realizarea obiectivului de investiție includ:

- ♦ **Amenajarea circulațiilor de incintă și a accesurile carosabile** - asigurarea infrastructurii interne necesare funcționării optime a spațiului comercial, inclusiv realizarea locurilor de parcare aferente, marcate și dimensionate conform planșei „U04. Reglementări Urbanistice Propuse”;
- ♦ **Racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă** - bransamente la rețelele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică, în conformitate cu avizele obținute de la autoritățile competente;
- ♦ **Autonomia funcțională și asigurarea utilităților** - toate rețelele tehnico-edilitare vor fi realizate pe cheltuiala investitorului, fără costuri suplimentare pentru administrația publică locală;
- ♦ **Execuția efectivă a construcției** - edificarea spațiului comercial cu respectarea indicatorilor urbanistici stabiliți prin P.U.Z.: P.O.T. de 37,33%, C.U.T. de 0,75 mp A.D.C./mp teren și un regim de înălțime de P+1E, cu Hmax la streșină de +10,00 m și Hmax la coamă de +11,00 m;
- ♦ **Amenajarea spațiilor verzi și a circulațiilor pietonale** - în conformitate cu reglementările urbanistice, suprafața alocată spațiilor verzi va reprezenta un minimum de 8,90%, contribuind astfel la estetica și funcționalitatea ansamblului comercial.

La data întocmirii documentației de urbanism, nu sunt prevăzute investiții din fonduri publice pentru realizarea infrastructurii sau pentru alte lucrări aferente proiectului. Întreaga investiție va fi finanțată din surse private puse la dispoziție de către investitor, cu posibilitatea atragerii de fonduri complementare - inclusiv granturi nerambursabile sau finanțări europene - destinate creșterii eficienței energetice și sustenabilității construcției comerciale.

Cheltuielile legate de elaborarea documentației urbanistice și de autorizarea lucrărilor vor fi suportate integral de către investitor/proprietar. De asemenea, în etapa de execuție a construcției și în vederea dezvoltării unor funcțiuni complementare, pot fi inițiate parteneriate private cu actori economici locali, în funcție de oportunitățile identificate.



În concluzie, realizarea spațiului comercial propus prin P.U.Z. în centrul orașului Predeal nu implică cheltuieli din bugetul local și nu generează sarcini bugetare pentru administrația publică, fiind un proiect integral susținut din fonduri private, cu potențial de atragere de investiții și dezvoltare economică locală.

## **X.2. CATEGORIILE DE COSTURI**

**Etapale de implementare și categoriile de lucrări necesare pentru realizarea investiției comerciale din Predeal**, județul Brașov după aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în cadrul Consiliului Județean Brașov, proiectul pentru realizarea spațiului comercial situat în centrul orașului Predeal, pe Bulevardul Mihail Săulescu nr. 24, va avansa către etapa de emitere a Certificatului de Urbanism și obținerea Autorizației de construire. Acestea vor sta la baza elaborării documentației tehnice și a proiectelor necesare pentru avizarea P.U.Z.-ului, urmate de etapa de autorizare și execuție a lucrărilor de construire.

### **Categoriile de lucrări necesare pentru realizarea investiției**

#### **➤ Construcție nouă:**

- Spațiu comercial modern, cu regim de înălțime P+1E, având o înălțime maximă la streșină de +10,00 m și la coamă de +11,00 m, conform reglementărilor urbanistice propuse prin P.U.Z.;
- Soluția arhitecturală propusă va reflecta un design contemporan, adaptat specificului local, contribuind la integrarea armonioasă în contextul urban central al orașului Predeal și stimulând atractivitatea turistică și comercială a zonei.

#### **➤ Sistemizarea verticală a terenului și organizarea de șantier:**

- Pregătirea amplasamentului pentru construcție, conform planșelor urbanistice anexate;
- Organizarea platformelor de lucru și a spațiilor de depozitare a materialelor de construcție.

#### **➤ Amenajarea accesului și circulațiilor:**

- Realizarea accesului carosabil și pietonal din Bulevardul Mihail Săulescu, conform prevederilor P.U.Z. și P.U.G. Predeal;
- Profilul străzii se va menține la 7,00 m (3,50 m pe sens), cu spațiu verde de 1,00 m și trotuar de 2,00 m;
- Amenajarea drumurilor de incintă, locurilor de parcare (un total de 9 locuri, marcate corespunzător în planșa „U04. Reglementări Urbanistice Propuse”) și zonelor de aprovizionare.

#### **➤ Amenajarea spațiilor verzi și iluminat arhitectural:**

- Spațiile verzi vor ocupa un minimum de 8,90% din suprafața terenului, contribuind la estetica și sustenabilitatea proiectului;
- Iluminat public și arhitectural pentru asigurarea vizibilității și a siguranței pietonale în zona comercială.



➤ **Branșamente și racorduri la rețelele tehnico-edilitare:**

- Racordarea construcției la rețelele de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate, conform avizelor obținute;
- Extinderea infrastructurii tehnico-edilitare, dacă se constată necesitatea suplimentării capacităților existente.

➤ **Împrejmuirea terenului:**

- Împrejmuire perimetrală realizată conform reglementărilor urbanistice, pentru delimitarea clară a proprietății și protecția spațiului comercial.

**Intervenții și cerințe tehnice pentru implementarea proiectului:**

- **Asigurarea accesului auto și pietonal** – proiectul prevede căile de acces necesare atât pentru clienți, cât și pentru aprovizionare, fără a perturba circulația existentă;
- **Autorizarea construcției** – toate lucrările se vor realiza conform reglementărilor urbanistice aprobate prin P.U.Z., respectând indicatorii urbanistici propuși;
- **Respectarea gradului de ocupare și a regimului de înălțime** – indicatorii urbanistici se vor respecta conform planșei „U04. Reglementări Urbanistice Propuse”;
- **Asigurarea circulațiilor eficiente și a spațiilor verzi** – platformele de parcare și zonele pietonale vor fi dimensionate și marcate corespunzător pentru a facilita accesul și circulația;
- **Racordarea la utilități** – toate rețelele de apă, canalizare, gaze și energie electrică vor fi racordate la terenul studiat prin PUZ pentru a corespunde noilor cerințe funcționale.

**Etapile de realizare a investiției realizate și cele care vor urma:**

**Realizate**

1. **Emiterea Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate;**
2. **Elaborarea documentației tehnice de urbanism;**
3. **Emiterea avizelor favorabile conform certificatului de urbanism;**
4. **Realizarea etapelor de consultare a populației;**
5. **Reviuirea și transmiterea către Consilul Județean Brașov a documentației de urbanism PUZ**

**Etape următoare**

6. **Aprobarea P.U.Z. în cadrul Consiliului Județean Brașov;**
7. **Emiterea Autorizației lucrărilor de construire;**
8. **Execuția construcției și a categoriilor de lucrări necesare;**
9. **Racordarea la utilități și amenajarea incintei;**
10. **Recepția lucrărilor și deschiderea spațiului comercial.**

În concluzie proiectul de realizare a unui spațiu comercial modern în centrul orașului Predeal reprezintă o investiție privată, integral susținută financiar de către dezvoltator, fără implicarea fondurilor publice. Acesta va contribui semnificativ la

creșterea atractivității economice și turistice a zonei centrale, generând noi locuri de muncă și facilitând accesul la servicii comerciale de calitate, într-un context urbanistic modern și bine integrat în specificul local.

### **X.3. CONCLUZII ASUPRA INVESTIȚIEI PROPUSE**

Prin urmare, etapizarea și finanțarea lucrărilor, cu respectarea obligațiilor precizate prin Caietul de Sarcini, se găsește în tabelul următor:

<b>A. CHELTUIELI PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAȚILOR TEHNICO ECONOMICE</b>		<b>RESPONSABIL</b>
<b>TIP LUCRARE</b>	<b>DOCUMENTAȚII NECESARE PRIVIND REALIZAREA INVESTIȚIEI</b>	<b>INVESTITOR / FINANȚATOR</b>
Elaborarea documentațiilor de proiectare	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ întocmire documentații necesare</li> <li>▪ Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.)</li> <li>▪ Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare</li> <li>▪ Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini</li> <li>▪ Expertize, Verificări de proiect</li> </ul>	Titularul P.U.Z.
Consultanță și asistență tehnică	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cheltuieli pentru consultanță</li> <li>▪ Cheltuieli pentru asistență tehnică</li> </ul>	Titularul P.U.Z.
Realizare / Obținere avize	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cheltuieli pentru consultanță</li> <li>▪ Cheltuieli pentru realizare documentații avize cf. C.U.</li> </ul>	Titularul P.U.Z.
Consultanță și contract de realizare prestări servicii de proiectare	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare</li> </ul>	Titularul P.U.Z.
<b>B. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI</b>		<b>RESPONSABIL</b>
<b>TIP LUCRARE</b>	<b>PROCEDURI NECESARE PRIVIND REALIZAREA INVESTIȚIEI</b>	<b>INVESTITOR / FINANȚATOR</b>
Realizarea investiției	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Documentații proiectare P.U.Z. / D.T.A.C. / D.T.A.D.;</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau ulterior arhitectul care va colabora cu beneficiarul prezentei documentații
Amenajarea terenului	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reglementarea privind amenajarea terenului;</li> <li>▪ Reglementarea privind amenajare accesuri, circulații carosabile și pietonale în incintă;</li> <li>▪ Drenarea terenului (dacă este necesar);</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reglementarea privind amenajări exterioare pentru protecția mediului.</li> </ul>	
Asigurarea utilităților necesare obiectivului	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate;</li> <li>Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;</li> <li>Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Asigurarea investițiilor de bază	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construcții și instalații aferente spațiului comercial propus;</li> <li>Dotări;</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Alte cheltuieli / taxe	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizare de șantier;</li> <li>Comisioane, taxe;</li> <li>Cheltuieli diverse și neprevăzute;</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
C. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR		RESPONSABIL
TIP LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR / FINANȚATOR
Solicitarea și Obținere Certificat de Urbanism (pentru construcție)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 - 2 luni de la aprobarea documentației de urbanism, fără a se limita la întreaga perioadă de valabilitate a P.U.Z. determinată prin HCL</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Obținere Autorizații de Construire	<ul style="list-style-type: none"> <li>cca. 4 - 5 luni de la obținerea Certificatului de Urbanism,</li> <li>dar nu mai târziu de 6 luni de la aprobarea documentației de urbanism - pentru unitatea propusă, de tip centru comercial nepoluant</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 - 3 luni de la obținerea Autorizației de Construire</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției	<ul style="list-style-type: none"> <li>12 luni de la anunțul privind începerea lucrărilor de construire, dar nu mai târziu de 24 de luni de la obținerea Autorizației de Construire</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Recepție lucrări construire și intabulare în Cartea Funciară	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 - 4 luni de la încheierea lucrărilor de execuție</li> </ul>	Titularul P.U.Z. sau terți privați interesați (dacă este cazul)

#### **X.4. CONCLUZII ASUPRA INVESTIȚIEI PROPUSE**

În urma analizei detaliate a amplasamentului și a contextului urban din centrul orașului Predeal, proiectul propus prin documentația P.U.Z. reprezintă o investiție strategică și oportună pentru dezvoltarea localității. Realizarea spațiului comercial cu funcțiuni complementare pe Bulevardul Mihail Săulescu contribuie semnificativ la revitalizarea zonei centrale, promovând un model de dezvoltare urbanistică modern și bine integrat în contextul local.

Propunerea arhitecturală și volumetrică a clădirii comerciale este concepută pentru a răspunde atât cerințelor pieței locale, cât și fluxului turistic din Predeal, având un impact pozitiv asupra economiei locale și asupra imaginii urbane. Reglementările urbanistice stabilite **prin documentația P.U.Z.** sunt în deplină concordanță cu direcțiile de dezvoltare urbanistică prevăzute de Planul Urbanistic General (P.U.G.), încadrând **terenul reglementat în categoria „UTR 1A1c - Zonă comercială”**. Astfel, proiectul se aliniază unei viziuni coerente de creștere a mixității funcționale a zonei centrale a orașului Predeal, integrând spații comerciale, servicii cu facilități moderne, într-un mod sustenabil și eficient.

În etapa finală de aprobare a P.U.Z., investitorul va demara procedurile necesare pentru realizarea investiției, conform reglementărilor urbanistice stabilite. Prima fază va include elaborarea proiectelor de execuție - proiectul tehnic, faza D.T.A.C. și detaliile de execuție - în strictă conformitate cu normele tehnice și cerințele urbanistice adoptate prin documentația de urbanism. Proiectul este proiectat să asigure un impact pozitiv atât din punct de vedere economic, prin atragerea de noi investiții și crearea de locuri de muncă, cât și din punct de vedere social, prin diversificarea serviciilor și modernizarea infrastructurii comerciale din centrul orașului Predeal.

În concluzie, investiția propusă prin P.U.Z. are potențialul de a contribui la dezvoltarea urbană echilibrată și la creșterea atractivității turistice a zonei centrale din Predeal, consolidând astfel rolul localității în cadrul economic și turistic al județului Brașov.

#### **ÎNTOCMIT:**

Arh. **GEORGE-TEODOR CALIN**

dr.urb., arh. **George - Gabriel MARIN**

Drd.Urb. **ALEXANDRU-GABRIEL MILEA**

