
ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA

intravilan loc. Timisu de Sus, oras Predeal, str. Bradului, nr. 4, jud. Brasov, CF 102845

**Beneficiar: DRUTA ANDREEA ADRIANA
DRUTA IONEL**

CONTINUT

PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL :

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

ANEXE:

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 114 / 6.07.2023
EXTRAS CF 102845

PIESE DESENAATE:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | SC. 1 : 5000/1: 20000 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA - REGLEMENTARI CONFORM PUG | SC. 1 : 500 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE | SC. 1 : 500 |
| 4. ILUSTRARE URBANISTICA | SC. 1 : 500 |
| 5. REGLEMENTARI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARA | SC. 1 : 500 |
| 6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR | SC. 1 : 500 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a) Denumire proiect: **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA**
- b) Adresa: **intravilan loc. Timisu de Sus, oras Predeal, str. Bradului, nr. 4, jud. Brasov, CF 102845**
- c) Proiectant: **S.C. URBA SISTEM S.R.L.
Arh Urbanist DIMITRIU ELENA
S.C. CASIO- BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
Arh. Andreea Cantaragiu**
- d) Beneficiar: **DRUTA ANDREEA ADRIANA
DRUTA IONEL**
- e) Data: **2025**
- f) Nr. Proiect **15/ 2023**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul lucrarii il constituie o parcela avand o suprafata de 750 mp situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus, str. Bradului, jud. Brasov, in UTR 1 *zona unitati de cazare si dotari turistice*. Parcela este proprietate privata a beneficiarului Druta Andreea Adriana si Druta Ionel, conform Extrasului de Carte Funciara.

In Certificatul de Urbanism nr. 114 / 06.07.2023 eliberat de Primaria Orasului Statiune Predeal, s-a impus elaborarea PUZ, deoarece zona studiata nu este reglementata d.p.d.v. urbanistic in PUG Predeal, neputandu-se construi pana la elaborarea unui PUZ.

Parcela care face obiectul PUZ este teren intravilan, categoria de folosinta este «curti constructii» si este identificata cu **nr. cadastral 102845**, inscrisa in **Cartea Funciara** a localitatii cu nr. 102845.

Parcela este situata in **UTR 1– « zona unitati de cazare si dotari turistice »** iar in prezent, parcela este libera de constructii.

Prin PUZ, se vor stabili conditiile de amplasare si conformare a edificabilului propus; se va stabili functiunea dominanta si functiunile complementare alocate activitatii propuse, amenajabilul parcelei, modul de asigurare a acceselor carosabile si pietonale pe parcela, modul de asigurare cu utilitati pentru viitoarele functiuni, indicatori urbanistici, inaltimea maxima admisa, retrageri edificabile fata de aliniament si limita posterioara si laterala a parcelei.

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

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

1.3. Surse documentare

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei:

In prezent, terenul care face obiectul PUZ se afla in intravilanul localitatii, la periferie. In zona, s-au aprobat documentatii PUZ pentru introducerea unor suprafete de teren in intravilan in vederea construirii unor cabane/ pensiuni turistice. Cu exceptia acestor PUZ-uri, zona limitrofa si zona studiata au ramas nereglementate, neputandu-se construi pana la intocmirea unei documentatii PUZ.

Caracteristici semnificative ale zonei relateate cu evolutia localitatii:

Zona in care este amplasata parcela studiata prezinta un interes din ce in ce mai crescut pentru populatia dinamica a oraselor din jur care cauta o zona de relaxare, recreere. Avantajele locului sunt, pe langa o distanta de maxim 30 min fata de centrul Brasovului, pozitia urbana, muntele, statiunea turistica care prezinta un interes local si national si disponibilitatea retelelor edilitare si a altor facilitati complementare amplasate in apropiere.

Potential de dezvoltare:

Zona prezinta potential in a-si consolida caracterul turistic si de recreere, cu locuinte sezoniere si functiuni complementare turismului, agrement si sport si pensiuni/ cabane turistice cuplate cu alte functiuni.

Din punct de vedere geografic, localitatea se află la o altitudine de 800-850 m. între Masivul Postăvarul la nord, Masivul Piatra Mare la est și Platforma Predealului la sud-vest.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat pe strada Bradului, nr. 4, in zona de nord a localitatii Timisu de Sus, la iesirea spre Brasov.

Timisul de Sus apartine de orasul Predeal impreuna cu alte localitati: Timisu de Jos, Paraul Rece, Predeal.

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Amplasamentul care face obiectul studiului este situat in zona de nord a localitatii.

În planșa 1.0 *“Încadrare în Județul Brașov; Încadrare în zonă”*, scară 1:5000/20000 este prezentată poziția parcelei în cadrul rețelei stradale majore a Localității Timiș de Sus, în zona periferică a intravilanului aprobat al localității. Localitatea este străbătută de drumul european/ național E60/DN 1 și de cale ferată.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de râul Timișul Sec de Sus și Timiș. Terenul studiat este în intravilan - categorie de folosință *curți construcții*.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes național, etc.

Amplasamentul este deservit de un drum public neamenajat care face legătura cu DN1/ E60. În zonă, s-au obținut documentații PUZ pentru caracter turistic, pensiuni și hoteluri turistice.

Ca repere urbane și turistice, în vecinătate se regăsesc:

- Cascada Tamina
- Biserica de lemn în stil maramureșan
- Mănăstirea romano-catolică Congregația Iisus
- Peștera de Gheață
- Partea de schi Clabucet, în Predeal

Conform PUG, parcela este situată în intravilanul localității Timiș de Sus, jud. Brașov.

Din punct de vedere al rețelilor edilitare, amplasamentul beneficiază de acces la următoarele utilități urbane: energie electrică și apă - prin extinderea rețelilor.

Din punct de vedere al dotării zonei cu echipamente urbane, în zonă de afla pensiuni, cabane și hoteluri. Fiind într-o zonă dedicată turismului, funcțiunile de tipul învățământ, unități spitalicești, supermarket, etc sunt dispuse la o distanță mai mare, preponderant în orașul Predeal, aprox. 7 km până la cel mai apropiat supermarket, aprox. 18 km până la Spitalul Clinic de Urgență Brașov.

2.2 Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Conform studiului geotehnic

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

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

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

Forajul executat în zonă a pus în evidență o stratificație corelabilă după cum urmează:

- 0.00- 0.30 m- sol vegetal;
- 0.30- 1.60 m- argilă brună cafenie, plastic consistentă, slab nisipoasă;
- 1.60- 5.00 m- pietrisuri, bolovanisuri, fragmente de roci, în matrice argilăoasă;

Din corelarea datelor furnizate de cartarea geologo- tehnica de suprafata cu datele obtinute din forajul geotehnic executat, se concluzioneaza urmatoarele:

- Terenul se prezinta stabil la data cartarii de suprafata, fara fenomene fizico-geologice de instabilitate sau de degradare.
- Stratul acvifer superficial nu a fost intalnit in forajul executat.
- Fundarea pentru viitorul obiectiv se va efectua pe strat de argila, incepand cu cota -1.00 m de la cota terenului natural.
- Se vor lua masuri pentru preintampinarea patrunderii apei in fundatii
- In jurul viitorului obiectiv se vor prevedea trotuare etanse rostuite cu bitum cu o latime minima de 0.90 m prevazute cu o panta de 4-5% spre exterior pentru a impiedica accesul apei din precipitatii spre talpa fundatiilor.
- Suprafata terenului inconjurator va fi amenajata astfel incat sa asigure evacuarea apelor superficiale, evitandu-se stagnarea apelor in jurul obiectivului.

Amplasamentul studiat nu este supus inundatiilor, viiturilor de apa din precipitatii sau alunecarilor de teren, conform studiului geotehnic intocmit de geol. PFA Stefan Glodeanu.

Se vor respecta toate conditiile impuse prin avizele si acordurile in baza carora se solicita aprobarea Planului Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent documentatiei de urbanism.

2.4 Circulatia

Aspecte critice privind desfășurarea, in cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene- dupa caz

În zonă, la o distanță considerabilă, există o cale feroviară, care nu interferează cu zona supusă analizei.

Traficul in vecinatatea amplasamentului se realizeaza pe strada Bradului care deverseaza in DN 1/ E60.

Capacități de transport, greutate în influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacitate și trasee ale transportului in comun, intersecții cu probleme, priorități

Amplasamentul studiat beneficiaza de acces direct din drumul public- str. Bradului.

Acest drum nu este amenajat corespunzator, avand o latime de aprox.6 m pana la limita cu terenul studiat, dupa care se largeste la 10,8-11,7 m pe deschiderea terenului supus PUZ si nu prezinta imbracaminte asfaltica/ pietris, rigole pentru apele pluviale sau trotuare, etc

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

2.5 Ocuparea terenurilor, situatia existentă

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

In plansa nr. 2. "*Situatia existenta*" sc 1: 500 este prezentat modul de utilizare a terenurilor in zona studiata. Terenul care face obiectul documentatiei PUZ este situat in **intravilanul localitatii** Timisu de Sus,oras Predeal, judetul Brasov si are urmatoarele caracteristici:

Proprietari DRUTA IONEL si DRUTA ANDREEA ADRIANA

avand parcela CF 102845, cu **S= 750 mp**

cu drept de proprietate dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cumparat prin act notarial 768, din 28/04/2023 emis de Pohoata Manuela, pe suprafata caruia nu sunt edificate constructii.

Terenul are urmatoorii vecini:

- Nord: proprietate Municipiul Brasov, Nr. Topo 13589/2/2/2/2/2/1/a/a/1/233, pe o deschidere de 12,5 m, libera de constructii;
- Est: strada Bradului, Nr. Cad. 102846, Proprietar Consiliul Local Predeal, pe o deschidere de 31,8 m;
- Sud: proprietate privata Chirila Liviu si sotia Chirila Elena-Ivona, Nr. Cad. 102843, pe o deschidere de 37,6 m, libera de constructii;
- Vest: proprietate Municipiul Brasov, Nr. Topo 13590/1/1, pe o deschidere de 44,1 m, teren liber de constructii;

In prezent, suprafata de teren care face obiectul PUZ nu este imprejmuita.

Categoria de folosinta a terenului este : *curti constructii*.

Folosinta actuala este teren *neconstruit*.

Relationari intre functiuni

Funciunea propusa este compatibila cu celelalte functiuni existente in vecinatate si cu caracterul zonei: unitati de cazare si dotari turistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Parcela imediat invecinata cu terenul studiat nu sunt construite, dar la o distanta aproximativa de 150-200 m exista deja un fond construit, observandu-se caracterul zonei in dezvoltare.

Exista un fond construit important de-a lungul strazii DN1 si incipial de-a lungul strazii Bradului, Salciei si Alunului, unde predomina functiunile de tip turistic.

Aspecte calitative ale fondului construit

De-a lungul strazii Bradului, pe partea terenului supus PUZ, aflata in intravilan, in proximitate, zona este slab construita, remarcandu-se la distante mai mari pensiuni, anexe, etc.

Din punct de vedere al omogenitatii culorilor, materialelor si stilului arhitectural, nu se remarca o linie de stil omogena: invelitorile prezinta diverse nuante de rosu, maro, si gri, forma si unghiul pantelor acoperisului difera, impreuna cu solutia compozitional-volumetrica aleasa pentru fiecare cladire in parte.

Predomina acoperisurile cu panta medie spre mare.

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele invecinate

Din punct de vedere al retelor edilitare, amplasamentul are nevoie de extinderea retelor de curent electric si apa .

Din punct de vedere al dotarii zonei cu echipamente urbane, in zona Predeal sunt cafenele, restaurante, pensiuni, parcuri, iar distanta pana la cele mai apropiate supermarketuri, spitale, scoli, etc este de 7-18 km, spre Predeal sau Brasov.

Asigurarea cu spatii verzi

In zona exista arealul statiunii Predeal, ca zona de agrement, in continua dezvoltare, cu zone impadurite, etc. Padurile din jur reprezinta o masa vegetala cu rol de

protecție a zonei rezidențiale/ de turism în care este amplasat terenul, zona care are și rol de recreere.

La acestea se adaugă și numeroase trasee montane:

- Timișu de Sus-Masivul Piatra Mare
- Timișu de Sus-Cheile Râșnoavei prin Valea Cerbului
- Timișu de Sus-Cabana Cheia din Masivul Postăvarul

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate
Studiul geotehnic nu semnalează riscuri naturale deosebite în zona studiată.

Principalele disfuncționalități

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

2.6 Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu caldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale- după caz)

La aproximativ 300 m de amplasament, există rețea de electricitate și apă potabilă.

Nu există rețea de canalizare.

Se va propune o platformă ecologică cu puțurile pentru pre colectare deșeurilor menajere și racord la celelalte rețele edilitare când acestea vor fi disponibile.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități identificate sunt:

Nu există rețea de gaz și de canalizare în zona.

2.7 Probleme de mediu

Nu s-au constatat probleme de mediu relevante, iar investiția nu presupune a avea efecte negative asupra mediului.

2.7.1. Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona reglementată este liberă de construcții. Noile obiective se vor amplasa fără a afecta din punct de vedere al însoțirii sau a traficului, loturile învecinate.

Din punct de vedere al afectării factorilor de mediu, nu se ridică probleme deosebite, deoarece zona va fi echipată în sistem public, îndeplinindu-se condițiile impuse de Agenția pentru Protecția Mediului.

Un aspect care trebuie să rețină atenția beneficiarului este scurgerea apelor pluviale și rezolvarea corectă a sistematizării verticale a terenului, astfel încât se va propune o rigolă pentru preluarea apelor pluviale de-a lungul străzii Bradului.

2.7.2. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament

Investiția propusă nu este generatoare de deșeurile cu un anumit regim.

Deșeurile menajere se vor pre colecta pe platforme special amenajate (containere etanșe), iar beneficiarii vor încheia contract cu o firmă specializată în ridicarea și transportul acestora la groapa ecologică cea mai apropiată.

2.7.3. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul studiat are stabilitate locală asigurată atâta timp cât nu intervin factori perturbatori brutali (ex. mișcări seismo-telurice de mare intensitate, fenomene și

processe erozivo-gravitational). Terenul nu este inundabil. Procesele de inmlastinire – torentialitate sunt absente. Nu au fost semnalati factori destructivi majori. Procesele hidrogeologice sunt realizate de scurgerea apelor din partea superioara a versantilor din apropiere.

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

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

Este necesara dimensionarea adecvata a retelelor edilitare propuse pentru extindere astfel incat sa aiba capacitatea de a prelua necesarul zonei.

Este necesara dimensionarea adecvata a cailor de circulatii si rezolvarea accesului masinilor locuitorilor si ale institutiilor –situatii de urgenta.

2.7.5. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Zona studiata nu face parte din zone sau arii protejate.

2.7.6. Evidentierea potentialului balnear si turistic, dupa caz

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

Prin propunerile ulterioare, se va avea in vedere potentarea zonei si a cadrului natural in care urmeaza sa se contruiasca, tinandu-se cont de indicii urbanistici si estetici impusi in zona.

Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului

Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Planul urbanistic Zonal ” **ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA**” nu face parte dintre proiectele listate in Anexa 2 din Legea 292/ 2018- privind evaluarea impactului asupra anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Conform PUG Predeal, terenul se afla in intravilanul localitatii.

In prezent, amplasamentul este cuprins in UTR 1 *zona unitati de cazare si dotari turistice- nereglementat*, iar scopul PUZ este reglementare a zonei.

PUZ-ul intra in categoria planurilor care determina utilizarea unor suprafete mici/ medii la nivel local.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Alimentarea cu apa a obiectivului propus se va asigura in sistem public - bransament la rețeaua de apa a localitatii.

Canalizarea menajera: apele uzate rezultate vor fi colectate si evacuate intr-un bazn vidanjabil etans pe amplasament pana la realizarea canalizarii in localitate.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Nu este cazul

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Prin prezentul PUZ, amplasamentul studiat urmarește să se supună politicilor de mediu la nivel național, comunitar sau internațional, planuri de dezvoltare și strategii de dezvoltare adoptate la nivel național, regional și/sau local.

Prin funcțiunea propusă de cabana turistică, se permite crearea unui posibil cadru pentru proiecte și alte activități viitoare în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare.

Programul nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Prin măsurile prevăzute nu apare vreun efect remanent asupra mediului

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Se vor respecta prevederile avizului de gospodărire a Apelor emis de Administrația Bazinală de Apă Brașov

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Zona este slab locuită, iar în imediată proximitate nu există locuințe sau construcții realizate

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Nu este cazul

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului

Se vor respecta prevederile avizului de gospodărire a Apelor emis de Administrația Bazinală de Apă Brașov

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Nu este cazul

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional

Conform Certificatului de Urbanism nr 114/ 6.07.2023, amplasamentul studiat nu afectează și nu se află în arii protejate naturale.

Nu s-au constatat probleme de mediu relevante, iar investiția nu presupune a avea efecte negative asupra mediului.

2.8 Optiuni ale populatiei

Orasul Statiune Predeal, cu o populatie inregistrata la recensamantul din anul 2011 de 4.755 locuitori reprezinta unul din polurile regionale din punct de vedere al atractiilor turistice (partia de schi, biserici si manastiri, trasee montane, etc). Datorita preturilor terenurilor din zona, a accesibilitatii si a facilitatilor existente in zona si a cererii ridicate pe piata turismului, beneficiarul doreste construirea unei cabane turistice.

Documentatia de urbanism "**ELABORARE PUZ- CONSTRUIRE CABANĂ TURISTICĂ**" a parcurs procedura de informare si consultare a publicului conform prevederilor Ordinului 2701/2010 (panou rezistent la intemperii amplasat pe parcela care a generat PUZ, vizibil din spatiul public, anunturi in mass media, avizier, etc), iar la finalul etapei de informare nu au fost inregistrate observatii/ comentarii din partea locuitorilor riverani, care să împiedice continuarea procesului de avizare PUZ.

Punctul de vedere al administratiei publice locale, conform Avizului de Oportunitate emis de arhitectul sef este favorabil solutiei propuse.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

La baza întocmirii documentatiei PUZ au stat urmatoarele studii de fundamentare:

- studiu geotehnic
- studiu topografic

Studiile de fundamentare releva faptul ca terenul este stabil si propice functiunii propuse, avand ca vecinatati apropiate functiuni compatibile. Distantele prevazute in RGU aprobat prin HG 525/1996 republicat si distantele impuse de Codul Civil actualizat sunt respectate.

Analiza situatiei existente

Disfunctionalitatile constatate la nivel teritorial si local au condus la urmatoarele concluzii cu privire la modalitatea de abordare a problematicilor constatate:

- se impune sistematizarea corecta a terenului;
- amplasamentul care face obiectul PUZ va trebui structurat functional si configurativ – spatial, astfel incat sa se obtina o compozitie unitara;
- respectarea aliniamentelor si a retragerilor minime prevazute in Codul Civil;
- rezolvarea corecta a sistematizarii terenului pentru scurgerea corecta a apelor pluviale;
- dotarea cu echipamente edilitare corespunzatoare pentru functionarea in bune conditii a cladirilor propuse;
- respectarea conditiilor (daca e cazul) impuse de avizatori si respectarea zonelor de protectie pe baza normelor sanitare;
- se vor prelua elemente de reglementare din PUZ- uri aprobate in zona, pentru a integra cladirile propuse in aria studiata. Se vor respecta indicatorii urbanistici si limitele de conformare volumetrica a cladirilor propuse: regim de inaltime, inaltime maxima, inaltime maxima la coama si la cornisa, astfel incat sa existe o compozitie unitara la nivelul intregii zone, avand in vedere solutia propusa.

- suprafata terenului, buna legatura rutiera cu vecinatatile, existenta in vecinatate a aceluiasi tip de functiune (unitati de cazare), lipsa oricaror valori de patrimoniu ce necesita protectie permite si favorizeaza realizarea investitiei private propuse.

3.2 Prevederi ale planului urbanistic general, indicatori propusi, modul de integrare a constructiilor in zona

Conform PUG, parcela este situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus.

Accesul principal la amplasament se realizeaza din DN1 spre strada dispusa in estul parcelei studiate.

Suprafata de teren studiata, situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus, judet Brasov, in zona cunoscuta ca *Poiana lui Manole*, este incadrata conform PUG-ului curent in **UTR 1- zona dedicate unitatilor de cazare si dotari turistice**, dar nu are reglementati indicatorii urbanistici, astfel ca se impune elaborarea unui PUZ.

Pentru suprafata de teren situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus, judet Brasov, exista indicatori urbanistici propusi in avizul de oportunitate:

-POT 30% si CUT 0.60.

Prin prezentul PUZ, se propune aplicarea reglementarilor din PUG, adica terenul va fi inclus in **Zona unitati de cazare si dotari turistice, constructibil**.

3.3 Valorificarea sitului construit si amenajat

Terenul studiat in cadrul documentatiei de urbanism PUZ prezinta o declivitate mica. Spatiul natural si antropic in care urmeaza a se integra obiectivul propus nu ofera in prezent conditii desosebite de cadru natural, suprafata fiind acoperita cu iarba si plante perene, fara a se remarca elemente valoroase ale vegetatiei care sa necesite protectie si conservare.

Parcela care face obiectul PUZ nu se afla in zona de protectie a vreunui monument istoric sau sit arheologic inscris in Lista DMI din 2010 si nu prezinta riscuri naturale semnalate prin studiul geotehnic – studiu de fundamentare ce a stat la baza elaborarii PUZ. Gradul de echipare cu infrastructura al zonei face posibila realizarea investitiei fara afectarea mediului inconjurator.

Prin modul de ocupare si utilizare al terenului se poate imbunatati imaginea urbana a zonei.

3.4 Modernizarea circulatiei

In plansa nr. 3. “*Reglementari urbanistice - Zonificare*” este prezentata solutia de organizare a circulatiei pe parcela privata a beneficiarului.

Accesul carosabil si pietonal pe parcela se va asigura din DN 1 catre strada Bradului si se va putea realiza traficul greu in zona.

Strada Bradului are un profil existent de 10,8 m in zona parcelei studiate si nu este amenajata si asfaltata. Se propune modernizarea ei astfel incat profilul stradal propus va cuprinde o strada de 7 m latime, cate 3,5 m latime pentru circulatie pe sens, limitata de rigole pluviale de cate 90 cm latime pe fiecare latura, la care se vor adauga trotuare cu latimea de un metru. Profilul stradal propus va avea in total 10,8 m latime.

Nu este necesara cedarea vreo unei suprafete de teren in scopul modernizarii circulatiei.

Se va asigura accesul autospecialelor pentru interventie in caz de incendiu, la cel putin doua fatade.

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

Parcarea autovehiculelor se va asigura in totalitate pe parcela.

Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ, se va interzice parcarea/ stationarea autovehiculelor in asteptare pe spatiul public: strada Bradului.

Locurile de parcare necesare desfasurarii activitatii au fost calculate conform prevederilor. Acestea au fost organizate in vecinatatea zonei de acces.

4 locuri la fiecare 10 locuri de cazare

3.5 Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Terenul care face obiectul PUZ-ului, proprietate privata a beneficiarului Druta Andreea Adriana si Druta Ionel in suprafata totala de 750,0 mp, se structureaza conform plansei nr. 3.

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

Întrucât zona nu este reglementată din punct de vedere urbanistic în Plan Urbanistic General (PUG), este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru stabilirea indicatorilor urbanistici aferenti zonei. Se propune introducerea terenului in **UTR 1- zona unitati de cazare si dotari turistice**: zonele clasificate în acest fel cuprind vile/ cabane/ pensiuni turistice si functiuni complementare, în regim de înălțime P+1-P+2E+M, amplasate dispersat, în regim de construire discontinuu (izolat sau cuplat), cu terenuri mari libere:

- Se defineste edificabilul maxim al cladirii propuse pe fiecare lot;
- Se propune realizarea unei constructii in scop cabana turistica;
- Amplasarea edificabilului propus fata de limitele proprietatii:
 - a) **retragere de minim 4.00 m fata de aliniamentul propus (linia imaginara care desparte domeniul privat de domeniul public) – pe latura estica, conform plansei de reglementari urbanistice;**
 - b) **retragere minima de 5.00 m fata de limita laterala pe latura de sud a proprietatii;**
 - c) **retragere minima de 3.00 m fata de limita laterala pe latura din nord a proprietatii;**
 - d) **retragere minima de 3.00 m fata de limita posterioara a proprietatii, pe latura de vest;**
- Cladirea propusa pentru cabana turistica va avea toate fatadele tratate ca fatade principale;
- Se propune construirea unei imprejmuii, unde este cazul;
- Se pastreaza accesul pe parcela de pe strada Bradului;
- Circulatia carosabila impreuna cu zonele de parcare/ stationare sunt organizate, astfel incat fluxurile sa nu fie stanjenite (vezi plansa nr. 3.- **Reglementari urbanistice – Zonificare**).
- Incinta, cu exceptia echipamentelor edilitare, a aleilor, constructiilor propuse si a edificabilului propus, se amenajeaza cu spatii verzi plantate;
- Se amenajeaza platforma pentru pre colectarea deseurilor menajere, la cel putin 10 m de ferestrele camerelor de locuit;
- In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

BILANT TERITORIAL PROPOS

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ pentru:

Parcela CF 102845- DRUTA IONEL SI DRUTA ANDREEA ADRIANA

POT = 30% ;

CUT = 0.60;

Regim maxim de inaltime P+1E+M ,

H max coama =11.00 m;

H max cornisa =7.5 m;

Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 25%.

CF 102845 proprietari DRUTA IONEL si DRUTA ANDREEA ADRIANA

BILANT TERITORIAL			EXISTENT aferent POT max.		PROPUS aferent POT max.	
			SUPRAF	PROC.	SUPRAF.	PROC.
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%
UTR 1 nereglementat	INTRAVILAN, Zona unitati de cazare si dotari turistice, fara reglementari urbanistice	zona construita	-	-	-	-
		parcari, circulatii	-	-	-	-
		spatii verzi	-	-	-	-
		total partial	750	100	-	-
UTR 1 reglementat	INTRAVILAN, Zona unitati de cazare si dotari turistice, reglementata Regim inaltime P+1E+M POT maxim= 30% CUT maxim= 0,60	zona construita	-	-	225	30
		parcari, circulatii	-	-	337.5	45
		spatii verzi-minim	-	-	187,5	25
		total partial	-	-	750	100
	teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public – largire profil transversal cai de circulatie	total partial	-	-	0	0
TOTAL ZONA STUDIATA			750,0	100	750,0	100

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

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

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu energie electrica

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

In prezent, in zona exista o retea de electricitate, urmand a se face extinderea pana la amplasamentul studiat prin PUZ.

Alimentarea cu apa

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

Racordarea reţelei de alimentare cu apă a zonei studiate se va face dintr-o conductă existentă pe str. Bradului dintr-o conductă având diametrul De110mm.

Reţeaua de distribuţie propusa va fi tuburi PEID, PN10 cu diametrele De 110 mm, SDR 17,6 având lungimea aproximativa de $L = 350$ m. Traseele conductelor sunt amplasate în zona carosabilă şi spaţiul verde din faţa caselor. Amplasarea conductei propuse se va face pe calea de acces existanta, cf plan H01.

Se vor executa un cămin de vane/reglare a presiunii. Căminul de vane propus pe reseaua de distributie vor fi prefabricate cu interior de 2,00 m. Căminele vor fi acoperite cu capac şi ramă carosabilă din material compozit rezistent la trafic greu cu închidere antifurt. Căminele vor fi prevăzute cu scară de acces din metal.

Breviar de calcul:

Determinarea necesarului de apă pentru dimensionarea conductei de branşament apă rece s-a făcut în conformitate cu prevederile din STAS 1343-1-2006, STAS 1478/1994 şi STAS 1795/1992, în funcţie de:

- Destinaţia clădirii - Cabana turistica
- Număr aproximativ de persoane : 20

1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apa se stabileste conform STAS 1478-90, Alimentarea cu apa la constructii civile

Tabel 4, nr. curent 8 (hoteluri si pensiuni) care este de 150 /zi x 5 camere de 2 locuri = 1500 l/zi (1,5 mc)

$Q_{zi\ max} = 1,5\ mc/zi$

$Q_{zi\ med} = 1,2\ mc/zi$

$Q_{zi\ min} = 0,96\ mc/zi$

• conducta de branşament s-a dimensionat pentru debitul de calcul $Q_{zi\ max} = 1.5\ mc/zi$ pentru care s-a prevăzut o conductă de branşament din țeavă de polietilenă PEHD Ø32mm.

Avand in vedere ca zona este cu potential de dezvoltare si sunt necesari a se monta hidranti de incendiu pe str. Bradului se impune extinderea retelei de distributie apa potabila cu conducta PEHD DN 110 mm.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin retea proprie de canalizare racordata la bazin vidanjabil etans (aprox. 10 mc), amplasat pe parcela proprietate privata a beneficiarului.

Gospodaria comunală

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

3.7 Protectia mediului

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

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

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

Se interzice deversarea apelor uzate menajere la teren.

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

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

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

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate vor fi deversate in reseaua de canalizare publica a municipiului cand se va pune la dispozitie, iar pana atunci intr-un bazin vidanjabil ecologic.

Nu este necesara preepurarea apelor uzate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se interzice depozitarea deseurilor in locuri necontrolate de administratia publica locala.

Se interzice depozitarea/ imprastierea deseurilor in spatiul public al drumurilor publice. Deseurile menajere vor fi pre colectate si depozitate temporar in pubele amplasate pe parcela. Beneficiarul va incheia contract cu o firma prestatoare de servicii pentru colectarea, transportul si depozitarea deseurilor menajere la groapa de gunoi ecologica cea mai apropiata.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire locuinta, imprejmuire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 25% din suprafata parcelei.

Nu sunt necesare interventii pentru recuperarea terenurilor degradate.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Procentul de spatiu verde propus prin PUZ asigura caracterul zonei si indeplinirea dorintelor turistilor care cauta sa beneficieze de mai multa verdeata.

Terenul care ramane liber in urma lucrarilor de construire, imprejmuire, alei, locuri de parcare, platforma betonata depozitare pubele, se va amenaja cu spatii verzi plantate. Spatiile verzi plantate vor ocupa cel putin 25% din suprafata parcelei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

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

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Se vor planta specii de arbori, arbusti si flori pe terenul ramas liber de constructii. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati al arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc. Cladirea propusa nu va afecta imaginea zonei prin volumetrie, materiale si culori utilizate.

Valorificarea potentialului turistic si balnear- dupa caz

Prin sporirea numarului de unitati de cazare din zona, se potenteaza caracterul turistic al zonei Predealului cu toate localitatile din subordine, avand deja cadrul natural la indemana.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

Calitatea vietii si standardele de viata ale comunitatii locale nu vor fi afectate negativ de punerea in practica a proiectului. Din punct de vedere al structurii urbane, aceasta se integreaza printr-un tesut nou, ordonat si functional.

6.8 Obiective de utilitate publica

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

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

Planul de actiune pentru implementarea investitiei propuse

CATEGORII DE COSTURI / ETAPIZARE (plan actiune).

Se observa o tendinta de dezvoltare a investitiilor in functiuni turistice pentru parcelele de teren amplasate in aceasta zona.

Functiunile turistice existente in zona, nu afecteaza circulatia existenta.

Investitia propusa este nepoluanta si nu va afecta buna functionare a activitatilor vecine.

Investitia propusa va fi realizata etapizat prin concretizarea efectiva a doua etape:

-Etapa I : lucrari de sistematizare a terenului, realizarea drumurilor de acces la parcela, a echipamentelor edilitare si realizarea investitiei propuse – cabana turistica – timp mediu: 1,5 ani .

-Etapa II : realizare imprejmuire teren, amenajarea spatiilor verzi propuse – timp scurt : 6 luni .

Categorii de investitii suportate de catre investitorul privat:

toata investitia propusa va cadea in sarcina investitorului privat.

Obligatia acestuia priveste si realizarea utilitatilor, astfel incat extinderea retelei de apa potabila impreuna cu toata investitia va cadea in sarcina investitorului, conform avizului de specialitate emis de RAJA S.A. nr 6024/ 2024

Categorii de investitii suportate de catre autoritatea publica locala: nu este cazul.

Prezentul PUZ propune schimbarea functiunii terenului CF 102845, trecandu-le in zona unitati de cazare si dotari turistice.

Sunt evidentiata urmatoarele restrictii:

Indici urbanistici, valori maxime stabilite in PUZ pentru:

Parcela CF 102845- DRUTA IONEL SI DRUTA ANDREEA ADRIANA

POT = 30% ;

CUT = 0.60;

Regim maxim de inaltime P+1E+M ,

H max coama =11.00 m;

H max cornisa =7.5 m;

Parcela se va agrementa cu spatii verzi cu rol ambiental si de protectie in proportie de cel putin 25%.

4. CONCLUZII

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Conform prevederilor PUG, terenul care face obiectul PUZ este situat in intravilan, intr-o zona nereglementata, impunandu-se realizarea unei documentatii PUZ, care sa permita construirea functiunilor dorite de beneficiar.

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

- interventii de lucrari de constructii: realizarea de constructii in scop cabana turistica si imprejmuiuri necesare
- interventii de lucrari de amenajare peisagistica: plantarea si amenajarea spatiilor verzi
- interventii asupra retelelor edilitare - extindere retea apa si curent electric
- interventii asupra regimului juridic al terenurilor - nu este cazul

Sunt necesare urmatoarele tipuri de interventii:

- extinderea retelei de apa si curent electric pe str. Bradului pana la amplasamentul studiat, pentru a se putea realiza racordurile necesare.
- construirea locuintei si imprejmuirii propuse
- plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Prioritati de interventie

1. extindere si brasament retea electricitate si apa
2. construirea cabanei si imprejmuirii propuse
3. plantarea si amenajarea spatiilor verzi

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

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

Intocmit,

Arh. Andreea Cantaragiu

Urb. Dimitriu Elena

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUZ

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL RLU AFERENT “ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA”

1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (**PUZ**) este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare prin care se stabileste **modul in care pot fi ocupate terenurile, precum si amplasarea si conformarea constructiilor pe o suprafata bine delimitata, in acord cu prevederile legale.**

1.2. Planul Urbanistic Zonal impreuna cu Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ aplica regulile si principiile generale de urbanism pe o suprafata de teren bine determinata, asigurand concilierea intereselor cetateanului cu cele ale colectivitatilor, respectiv protectia proprietatii private si apararea interesului public.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism aferent **“ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE CABANA TURISTICA”**, intravilan localitatea Timisu de Sus, str. Bradului, jud. Brasov, CF 102845 constituie act de autoritate al administratiei publice locale, instituit ca urmare a avizarii cf. legii si a aprobarii sale de catre CL (Consiliul Local al orasului Predeal).

1.4. Nu se vor face interventii cu caracter modificator pe piesele desenate si in piesa scrisa din documentatia elaborata **initial, fara acordul proiectantului.**

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ se elaboreaza in conformitate cu

- **Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism** Reglementare tehnica (Indicativ GM 007 - 2000) aprobata cu Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000 ;
- **Ghidul privind metodologia de aprobare si continutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal**, Reglementare tehnica GM - 010 - 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 /N/16.08.2000 ;
- **Legea 50 /1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii**
- **Regulamentul General de Urbanism**, aprobat prin H.G. nr. 525 / 1996 cu completarile ulterioare;
- **Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul nr. 350 /2001;**
- Legislatia actuala complementara domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului si Codul Civil actualizat;
- **PUG Predeal**, Jud. Brasov si RLU aferent, aprobat prin Hotararea Consiliului Local Predeal nr. 87/2000, cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 163 / 2018.

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Teritoriul asupra caruia se aplica prevederile prezentului RLU aferent PUZ este format din :

3.1.1. 1 parcela cu o suprafata totala de **750 mp** conform extrasului de carte funciara, in scop cabana turistica, cu indicatori urbanistici POT si CUT:

Parcela CF 102845- Druta Ionel si Druta Andreea Adriana: POT = 30% CUT = 0.60;

3.1.2. Categoria de folosinta actuala a parcelei care face obiectul PUZ, proprietate privata este "curti constructii" si este situata in intravilanul localitatii Timisu de Sus, str. Bradului, nr.4, ce apartine de Orasul Statiune Predeal, jud. Brasov, CF 102845.

3.2. Functiunea propusa pentru amplasamentul care face obiectul PUZ este « **zona unitati de cazare si dotari turistice** ».

3.3. Spatiul in care este situat amplasamentul care a generat PUZ are o functiune compatibila cu cea propusa prin documentatia PUZ.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

4.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile din intravilan, in zone nereglementate, se supune prevederilor din Regulamentul General de Urbanism, precum si altor prevederi legale, specifice ce vor apare pe parcursul viabilitatii documentatiei.

4.1.1. Intravilanul aprobat in PUG se poate dezvolta (extinde) ulterior numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ) si RLU aferent, avizate si aprobate conform legii, integrandu-se ulterior in PUG.

4.2. Schimbarea destinatiei terenurilor din intravilan in vederea autorizarii constructiilor se realizeaza in conditiile prevederilor din RGU si prevederilor plansei nr. 3. "*Reglementari urbanistice - Zonificare*", a plansei nr. 4. "*Reglementari urbanistice – Mobilare exemplificativa*", si altor prevederi legale ce vor aparea ulterior elaborarii documentatiei.

4.3. Amplasamentul studiat in PUZ este situat in vecinatatea altor spatii cu destinatie turistica. In consecinta, din acest punct de vedere, nu exista incompatibilitati de ordin functional.

4.4. In vederea protectiei corecte a mediului, incinta obiectivului va fi prevazuta cu gospodarie de apa (retea de apa si canalizare - se va racorda in regie proprie sau la reseaua edilitara a orasului, cand va fi disponibila), platforma precollectare deseuri menajere si retele edilitare.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile situate in zone expuse la riscuri antropice - se interzice.

Utilizari permise cu conditii

a. Toate tipurile de constructii propuse prin PUZ cu conditia respectarii zonelor de protectie conform conditiilor impuse prin avizele de specialitate pentru utilitati, a zonelor de protectie a echipamentelor tehnico – edilitare, a exigentelor Legii nr.10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare privind rezistenta, stabilitatea, siguranta in

exploatare, rezistenta la foc, protectia impotriva zgomotului, sanatatea oamenilor si protectia mediului.

5.2. In vederea asigurarii cu echipament tehnico-edilitar corespunzator, autorizarea executarii constructiilor se face in conformitate cu prevederile **art. 13** din RGU si cu avizele gestionarilor de utilitati.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Orientarea fata de punctele cardinale

6.1 Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform prevederilor din RGU.

Constructiile de turism

Pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

6.3 In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege ampriza, fâsiile de siguranta si fâsiile de protectie.

6.4 Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni turistice este permisa, cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii.

6.5 În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și exploatare, parcaje, rețele edilitare, atâta timp cât lucrările mai sus menționate nu aduc nici un prejudiciu aspectului urbanistic, arhitectural și coerenței fluxului funcțional.

Amplasarea fata de aliniament si fata de limitele de proprietate si unele fata de celelalte

6.6 Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

- constructiile noi în general se amplaseaza aliniat cu cele existente, dar pot fi amplasate si dispersat pe strazile (circulatii publice) cu latime mai mica de 6,00 m se va asigura o **retragere** fata de limita de proprietate de **minim 4,00 m**, dar cu asigurarea profilului transversal minim prevazut de norme;
- constructiile noi se pot amplasa cuplat sau izolat; cele izolate pot fi amplasate la distante mai mici de **5,00 m fata de limita laterala** sudica de proprietate sau în interiorul parcelei (distanța mai mare de 2,00 m fata de limita în functie de caracterul zonei), cu respectarea Codului Civil;
- fata de **limita laterala nordica** se va pastra o distanta de minim **3m**;
- distanta dintre doua constructii nu va fi mai mica de $\frac{1}{2}$ din înaltimea constructiei mai înalte;
- **fata de limita posterioara** se recomanda pastrarea unei distante de **3,00 m**;
- pe aceeasi parcela, constructiile pot fi amplasate izolat sau alipit, cu respectarea cumulata a prevederilor din acest articol;
- aceste prevederi sunt valabile si pentru extinderile constructiilor existente;

6.7 In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.8 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- a) retragere de minim 4.00 m fata de aliniamentul propus (linia imaginara care desparte domeniul privat de domeniul public) – pe latura estica, conform plansei de reglementari urbanistice;
- b) retragere minima de 5.00 m fata de limita laterala pe latura de sud a proprietatii;
- c) retragere minima de 3.00 m fata de limita laterala pe latura din nord a proprietatii;
- d) retragere minima de 3.00 m fata de limita posterioara a proprietatii, pe latura de vest;
- e) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;

6.9 In afara suprafetei edificabile pot fi amenajate: cai de circulatie, locuri de parcare, echipamente, platforme acoperite sau neacoperite, constructii si echipamente tehnice, posturi trafo, puncte de bransament/ conexiune, totemuri, piloni de reclama, steaguri.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

7.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

*Pentru constructiile de turism vor fi prevazute accese carosabile separate pentru utilizatori, personal si acces tehnic de intretinere
Aleile semicarosabile din interiorul amplasamentelor, cu o lungime de maxim 25 m, vor avea o latime minima de 4,0 m, iar cele cu lungimi mai mari de 25 m vor fi prevazute cu supralargiri de depasire si suprafete de manevra de intoarcere.*

7.3 Fiecare parcela va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulatie publica, de minim 4,0 m latime; cele care nu îndeplinesc aceasta conditie, sunt considerate neconstruibile.

7.4 Stationarea autovehiculelor se va asigura în afara circulatiei publice.

Accese pietonale

7.5 Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

7.6 In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

7.7 Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Parcaje

7.8 Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

7.9 Prin exceptie de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre delegatiile permanente ale consiliilor judetene sau de catre primari, conform legii.

7.10 Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei:

Pentru constructii cu caracter turistic, in functie de indicele de motorizare a localitatii, vor fi prevazute locuri de parcare dupa cum urmeaza:

minim 4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare

7.11 Parcarea autovehiculelor se va asigura in totalitate pe parcela.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

8.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canalizare si de energie electrica.

8.2 De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, pentru locuinte si unitati de cazare, in urmatoarele conditii:

a) realizarea de solutii de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului;

b) beneficiarul se obliga sa racordeze constructia, potrivit regulilor impuse de Consiliul Local, la reseaua centralizata publica, atunci când aceasta se va realiza.

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

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

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin retea proprie de canalizare racordata la bazin vidanjabil etans (aprox. 10 mc), amplasat pe parcela proprietate privata a beneficiarului, in lipsa retelei publice de canalizare.

Incalzirea se va realiza cu centrală termică proprie în rețea închisă.

Realizarea de retele edilitare

8.3 Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

8.4 Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar, daca legea nu dispune altfel.

8.5 Toate cladirile principale vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare disponibile în zona, inclusiv canalizarea pluviala, daca exista.

8.6 Bransamentele noi se vor realiza preferabil îngropat.

8.7 Unde nu exista retele publice, utilitatile se vor asigura prin solutii individuale (eventual grupat), solutiile individuale vor fi conforme cu normele în vigoare.

Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

8.8 Retelele de apa, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

8.9 Retelele de alimentare cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

8.10 Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

9.1 Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- front la strada de min. 8 m. pentru cladiri insiruite si de 12 m. pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladiri insiruite si de minim 200 mp pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei;

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

10.1 SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizarea de constructii va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei.

ÎMPREJMUIRI

10.2 Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- Împrejmuri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- Împrejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si / sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice;

Împrejmuirile vor fi armonizate cu arhitectura specifica zonei si cu constructiile de pe parcela.

Împrejmuirea la strada nu va depasi 1,80 m, iar imprejmuirile de pe celelalte laturi nu vor depasi înaltimea de 2,25 m.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Teritoriul studiat in PUZ este incadrat in prezent, in urmatoarea functiune:

UTR 1- zona unitati de cazare si dotari turistice

11.1 Teritoriului studiat in PUZ i se propune reglementarea indicatorilor POT si CUT, alinieri, distante fata de limitele proprietatii, pentru a deveni constructibil, pastrandu-se functiunea:

UTR 1- zona unitati de cazare si dotari turistice

11.2 In plansa nr. 3. „*REGLEMENTARI URBANISTICE- ZONIFICARE*” si plansa nr.4. „*REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE EXEMPLIFICATIVA*”, este prezentata organizarea urbanistica propusa pentru parcela care face obiectul PUZ.

REGLEMENTARI URBANISTICE

CONSTRUCTII TURISTICE, IMPREJMUIRE: regim de inaltime maxim P+1E+M

CIRCULATIE CAROSABILA SI PIETONALA: publica (in afara parcelei) si pe parcela: circulatii, parcaje, platforma betonata, trotuare de garda.

SPATII VERZI AMENAJATE PE PARCELA CU ROL AMBIENTAL SI DE PROTECTIE
ECHIPAMENTE EDILITARE PE PARCELA: retele edilitare apa, electricitate, platforma pre colectare deseuri menajere (cu pubele)

FUNCTIUNE PROPUA - ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE

CAP. 1 GENERALITATI

12. Subzonele functionale pe terenul care face obiectul PUZ sunt :

12.1. Subzona aferenta ansamblului de constructii - constructii, garaj, imprejmuire;

12.2. Subzona aferenta spatiilor verzi cu rol de protectie si ambiental;

12.3. Subzona aferenta circulatiei rutiere si pietonale, parcare si stationare autoturisme;

Funciunea dominanta a zonei care face obiectul PUZ :

FUNCTIUNE PROPUA - ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE

CAP. 2 UTILIZARE FUNCTIONALA

13. UTILIZARI ADMISE ale terenurilor si cladirilor de pe parcela studiata cu functiunea *UTR 1- ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE:*

- Cabana turistica, foisor;
- Lucrari tehnice pentru circulatii, echipare si dotare necesare functiunilor proprii;

14. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Restaurant;
- comert de mici dimensiuni;
- constructii de mici dimensiuni pentru agrement sau sport;

14.1 In cazul in care se schimba functiunea dominanta a zonei stabilita in PUZ, se intocmeste alta documentatie PUZ pentru definirea zonelor edificabile in acord cu noile functiuni.

15. UTILIZARI INTERZISE ale terenurilor si cladirilor:

- Orice alta functiune decat cele acceptate;

CAP. 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

16. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ALINIERE)

16.1. Se impune o retragere fata de aliniamentul propus la strada de 4 m, (distanțele sunt cotate de la limita exterioara a profilelor strazilor spre interiorul parcelei studiate). Cladirile propuse se vor construi in limitele edificabilului propus, respectand retragerile fata de limitele parcelei conform legislatiei in vigoare.

17. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

17.1. Cladirea/cladirile propusa/propuse in incinta se amplaseaza fata de limita proprietatii laterale la o distanta minima 5.0m, iar pe una din limitele laterale se va respecta distanta de 3,0 m si 3,0m fata de limita posterioara, respectand si reglementarile Codului Civil.

Retragerile minime impuse se regasesc in plansa nr. 3. *“Reglementari urbanistice zonificare”*.

18. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

18.1 La constructii invecinate nu se admit diferente de inaltimi mai mari de un nivel, daca distanta dintre ele este mai mica de 5 m;

18.2 In sensul prezentului regulament, cladiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

18.3 Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

18.4. Inaltimea maxima admisa va fi P+1E+M (parter+ 1 etaj+ mansarda);

Se specifica o inaltime de 11.0 m la coama si o inaltime de 7.5 m la cornisa, cu respectarea distantei minime fata de constructiile de pe partea opusa a spatiului public 1,5x inaltimea constructiei mai mari si de ½ din inaltimea constructiei mai inalte pe partea laterala.

18.5. Inaltimea maxima se masoara pe perpendiculara, de la cota cea mai inalta a terenului natural (CTN) in aria construibila.

19. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

19.1 Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

19.2 Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

19.3. Volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate.

19.4. Fatadele laterale si fatada posterioara vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

19.5. Se interzic culorile stridente in dezacord cu peisajul natural si materiale precare.

19.6. Constructiile vor fi cu acoperis șarpantă, preferabil cu pantă medie-mare.

19.7. Constructiile noi se vor integra în caracterul zonei și se vor armoniza cu constructiile învecinate, extinderile fiind în acord cu construcția existentă.

- 19.8.** Se va evita amplasarea de antene parabolice sau aparate exterioare de aer condiționat pe fațadele către spațiile publice, dacă nu au fost proiectate integrat în fațadă.
- 19.9** Construcțiile de interes turistic vor fi tratate cu grija deosebită.
- 19.10** Construcțiile anexa vor armoniza cu cele principale, prin prevederea de soluții constructive și finisaje similare.

Pentru fațade se interzice imitația materialelor naturale.

Pentru acoperisuri se admite orice fel de material durabil cu condiția armonizării și înscrierii în peisaj. Nu se admite acoperisul în terasă cu excepția unor suprafețe limitate și justificate funcțional.

Ca policromie, se va realiza la maxim culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori deschise, de preferință alb.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

20. CIRCULATII SI ACCESE

20.1. Toate construcțiile și amenajările de orice fel trebuie prevăzute cu accese carosabile și pietonale.

20.2. Caile rutiere și accesele pietonale se autorizează de regulă ca părți componente, odată cu construcțiile și amenajările ce constituie investiția de bază (ansamblu).

20.3. Caracteristicile acceselor și drumurilor trebuie să corespundă normelor în vigoare privind stingerea în caz de incendiu și de protecție civilă.

20.4. Accesul carosabil și pietonal pe parcelă se asigură din drumurile publice existente - prin intermediul unor racorduri private, realizate pe cheltuiala investitorilor.

Traficul în vecinătatea amplasamentului se realizează pe strada Bradului care deversează în DN 1/ E60.

Strada Bradului are un profil existent de 10,8 m în zona parcelei studiate și nu este amenajată și asfaltată. Se propune modernizarea ei astfel încât profilul stradal propus va cuprinde o stradă de 7 m lățime, câte 3,5 m lățime pentru circulație pe sens, limitată de rigole pluviale de câte 90 cm lățime pe fiecare latură, la care se vor adăuga trotuare cu lățimea de un metru. Profilul stradal propus va avea în total 10,8 m lățime.

Nu este necesară cedarea vreunei suprafețe de teren în scopul modernizării circulației.

20.5. Spațiile destinate circulațiilor (alei interioare și accese auto) trebuie să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (**minim 4,0 metri**) și a mijloacelor de transport grele.

Se propune ca incinta (în afara edificabilului propus, a spațiilor verzi și a amenajărilor aferente, echipamente edilitare) să fie betonată/pavată pentru asigurarea fluxurilor de circulație corecte.

20.6. Circulația rutieră în incinta se va dezvolta în jurul construcțiilor propuse, în funcție de destinația acestora.

22.7. Fiecare parcelă va avea asigurat acces carosabil dintr-o circulație publică, de minim 4,0 m lățime; cele care nu îndeplinesc această condiție, sunt considerate neconstruibile.

20.8. Pentru construcții și amenajări turistice se vor asigura accese și parcaje conform normelor.

20.9. Se va asigura accesul la spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

21. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

21.1. Stationarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării investiției propuse se va face în afara spațiului public, obiectivul propus

avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare, descarcare, intoarcere si parcare/stationare.

21.2. Au fost propuse 4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare.

21.3. Se va avea in vedere amplasarea camerelor de cazare in cadrul functionalului cladirilor propuse astfel incat sa fie la o distanta de cel putin 5m fata de parcare.

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

22. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

22.1. Este obligatorie asigurarea investitiei propuse cu utilitati, dupa disponibilitatea existenta in zona: apa si energie electrica.

22.2. Directia de scurgere a apelor pluviale va fi spre drenul colector care va dirija apele spre o zona permeabila cu capacitate de absorbtie a apei pluviale (zone verzi).

Rețelele electrice, de telefonizare si racordurile la cladiri cat si iluminatul public se vor face in subteran.

Aparatele de masurare (contoare gaze, apa, etc) nu se vor amplasa pe fatada spre strada si nici in gangurile de acces. Pentru acestea se vor utiliza firide (constructie metalica) incastata in zidarie.

22.3 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente: apa si energie electrica.

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

23. CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFATA, FORMA, DIMENSIUNI)

23.1. Activitatea propusa *UTR 1- ZONA UNITATI DE CAZARE SI DOTARI TURISTICE:*

- zonele clasificate în acest fel, vor ocupa integral parcela si nu propune divizarea acestora.

23.2. Pentru a fi construibila, o parcela trebuie sa satisfaca concomitent exigentele specifice functiunilor constructiei pe care urmeaza sa o primeasca atat in ceea ce priveste atributele de fapt (natura si caracteristicile terenului), cat si de drept (servitutile pe care le genereaza). Din acest punct de vedere, parcela respecta conditiile de construibilitate: accesibilitate la drumuri publice, posibilitatea echiparii cu retele tehnico edilitare, forma si dimensiuni care sa permita regulile de amplasare si conformare din prezentul regulament.

23.3. Orientarea spatiului propus va tine seama de prevederile OMS nr.119/2014 privind sanatatea populatiei:

- asigurarea unui necesar de lumina adecvat;
- alimentare cu apa si canalizare;
- respectarea normelor sanitare privind colectarea si indepartarea deseurilor solide;

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

24. SPATII LIBERE SI PLANTATE

24.1. Spatiile verzi si plantate sunt constituite, in acceptiunea RGU din totalitatea amenajarilor de pe suprafata parcelei: plantatii de arbori, arbusti, plante ornamentale, suprafete cu gazon, gradini de flori, etc.

24.2. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

24.3. Terenul liber ramas in afara cladirilor, circulatiilor, parcajelor si a altor amenajari va fi plantat cu gazon, flori, arbusti de talie mica, medie si inalta; arborii de talie inalta si medie vor fi plantati pe toata suprafata parcelei.

24.4. Arborii se vor planta astfel incat distanta minima de la axul trunchiului pana la gard sa fie de minim 2,0 m si de 1,5 m la arbusti. Arborii se vor planta izolati (solitari) sau in grupe de 3 exemplare plantate la o distanta maxima egala cu de 3 ori diametrul coroanei.

24.5. Din punct de vedere al rezistentei la nocivitati a arborilor si arbustilor (la gaze si fum) se recomanda ca rasinoase bradul argintiu si tuia, iar ca foioase artarul de Manchuria, plopul alb, plopul negru piramidal, mestecanul, iasomia (lamaita), liliac, catalpa (trambitar) etc.

24.6. Suprafata minima de spatii verzi este de 25% din suprafata terenului.

25. IMPREJMUIRI

25.1. Imprejmuirile reprezinta amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale proprietatii cu scopul de a delimita domeniul public de cel privat sau domeniul privat de un alt domeniu privat.

25.2. Imprejmuirile la aliniament (spre drumurile publice) intereseaza atat domeniul public cat si cel privat. Dincolo de caracterul lor strict utilitar, ele sunt de interes public, datorita calitatii de participare la crearea peisajului urban, alaturi de constructiile pe care le protejeaza sau a caror parcela o delimiteaza.

25.3. Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioara ale proprietatii sunt realizate din ratiuni de delimitare si protectie a proprietatii. Modalitatea de realizare a imprejmuirilor in vederea protectiei impotriva intruziunilor, precum si relatiile de vecinatate sunt reglementate de prevederile Codului Civil.

25.4. Elementele ce caracterizeaza imprejmuirile sunt **elemente functionale**: porti de acces carosabile si pietonale, ziduri sau panouri despartitoare si **elemente formale**: inaltime, forma, latime, material de constructii, elemente decorative, culoare.

25.5. Imprejmuirea catre domeniul public (strazile de distributie) va fi prevazuta cu porti glisante sau care se vor deschide spre interiorul proprietatii. Se va mentine caracterul existent al imprejmurilor. Imprejmuirea va fi amplasata in interiorul parcelei, pe limita de proprietate propusa dupa cedarea terenului (daca e cazul).

25.6. Împrejmuirile spre stradă vor fi preferabil transparente, eventual dublate de garduri vii și nu vor depăși înălțimea de 1,80 m, iar pe laterale si posterior nu vor depasi 2,25 m. Se interzic imprejmurile si in special cele spre strada din elemente din beton, prefabricate, table, plasa de sarma.

BILANT TERITORIAL			EXISTENT aferent POT max.		PROPUS aferent POT max.	
			SUPRAF	PROC.	SUPRAF.	PROC.
ZONE FUNCTIONALE			mp	%	mp	%
UTR 1 nereglementat	INTRAVILAN, Zona unitati de cazare si dotari turistice, fara reglementari urbanistice	zona construita	-	-	-	-
		parcari, circulatii	-	-	-	-
		spatii verzi	-	-	-	-
		total partial	750	100	-	-
UTR 1 reglementat	INTRAVILAN, Zona unitati de cazare si dotari turistice, reglementata Regim inaltime P+1E+M POT maxim= 30% CUT maxim= 0,60	zona construita	-	-	225	30
		parcari, circulatii	-	-	337.5	45
		spatii verzi-minim	-	-	187,5	25
		total partial	-	-	750	100
	teren ce se intentioneaza a fi trecut in domeniul public – largire profil transversal cai de circulatie	total partial	-	-	0	0
TOTAL ZONA STUDIATA			750,0	100	750,0	100

Intocmit,

Arh. Andreea Cantaragiu

Urb. Dimitriu Elena