



Nr. 9091,17971/06.01.2022

Ciobanu Sorin



Generat de imobilele: terenuri situate in intravilanul Orasului Predeal, localitatea Timisul de Jos, str. D.N.1 – Timisul de Jos nr. 26 , jud. Brasov, identificate prin extrase de carte fuciara atasate la documentatie : CF 168658 cu suprafata de 32430 m.p. , CF 168659 cu suprafata de 447 m.p., CF 168660 cu suprafata de 9074 m.p., CF 104654 cu suprafata de 5238 m.p., CF 112152 cu suprafata rectificata de la 13144 la 13026 m.p fata de suprafata specificata in certificatul de urbanism 33/2020 , CF 170866 si CF 170865 cu suprafetele de 255+615 m.p., actualizate din CF 114655 si cu suprafata rectificata fata de fosta suprafata de 2193m.p specificata in certificatul de urbanism 33/2020, terenuri in suprafata totala de 61085 mp, categoria de folosinta : faneata, livada si arabil, 2 anexe si 2 constructii edilitare neintabulate in CF, fara acte , cu proprietari ai imobilelor :S.C. BOGDAN INVEST SRL, MARISTAR CGM SRL – cu intabulare drept de ipoteca legala si interdictie de grevare in favoarea lui Ungureanu Bogdan Ilie , cu respectarea urmatoarele conditii:

1. Teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ : terenurile cu numere CF : 168658, 168659, 168600, 104654, 112152, 170866, 170865. Terenurile ce vor fi reglementate sunt delimitate dupa cum urmeaza : la nord -vest de: drum acces D.N.1 (domeniu public), la nord –est de proprietate privata – subzona complexuri turistice , la sud-vest de proprietati private subzone locuinte, la sud si sud-est de subzone unitati –tehnico edilitare pe teren domeniu public aflat in administrarea Apelor Romane si de terenuri proprietate private, zona verde neamenajata, paraul Timis. Zona studiata se va extinde fata de toate laturile, in vederea relationarii obiectivelor propuse cu vecinatatile.

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti :

Categoria functionala existenta pe teren, conform PUG Oras Predeal aprobat cu HCL 87/2000 si HCL 163/2018 : subzona complexuri turistice. Regim de inaltime specific : P+2E+M, POT maxim conform HG 525/1996.

Funcțiune propusa : Zona locuire colectiva si dotari aferente , spatii comerciale, pe terenurile detinute de proprietari, cu rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, asigurarea acceselor, a locurilor de parcare, echiparea cu utilitati edilitare, relationarea cu vecinatatile. In cuprinsul documentatiei PUZ , la zonificarea functionala , in partea scrisa si in plansa de reglementari urbanistice se vor detalia functiunile complementare celei de locuire, cu propunerile de SUBUTR-uri si cu indicatorii urbanistici aferenti. (dotari comerciale, spatii verzi, dotari de invatamant si servicii, zone de agrement, sport si recreere, dotari tehnico-edilitare, etc).

Servituti : se va permite accesul pietonal si auto la cantonul hidrotehnic Dambu Morii si la celelalte proprietati particulare care au accesul faptic pe terenul cu nr CF 170865 prin instituirea unei servituti de trecere sau prin orice alt document care permite accesul. Se va permite accesul pietonal si auto la obiectivele de interes public din zona studiata: zone de spatii verzi, dotari de invatamant si sanatate, terenuri de sport , locuri de joaca, etc.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime) :

Indicatori urbanistici propusi pe terenul beneficiarului ce face obiectul PUZ: Zona de locuinte colective si dotari aferente, spatii comerciale:

POT = max. 40 %, in conformitate cu PUG Oras Predeal -Regulamentul local de urbanism si Regulamentulul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996, pentru functiunea: “zona locuinte cu dotari aferente”.

CUT = max. 1,728, calculat prin majorarea cu 20% a CUT-ului existent de 1,44 rezultat din coeficientii: POT maxim admis 40% si Regimul de inaltime specific din zona (P+2E+M).

Regim de inaltime cladiri locuinte si dotari : max S+P+4E+M/R, H max cornisa : 18 m.

Regim de inaltime cladire multifunctionala cu spatii comerciale :max. S+P+4E + M/R, H maxim : 26 m.

Spatii verzi si plantate : min 30 % din suprafata terenului;

Regim de aliniere fata de axul D.N.1 : minim 26 m.

Distante fata de limitele laterale si posterioare ale terenului: minim H- inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 4m pentru limitele laterale si 5m pentru limitele posterioare. ; Distanta fata de derivatia Canalul Timis : minim 3 m staga-dreapta , dar nu mai putin decat distanta ce se va indica prin avizul de la Apele Romane. Imobilul identificat cu CF 170875 se invecineaza pe o latura cu lucrarea de regularizare zid beton mal stang Paraul Timis. Se va pastra o retragere de minim 3 m fata de aceasta lucrare, dar nu mai putin decat distanta ce se va indica prin avizul de la Apele Romane.

Distanța între clădiri : minim înălțimea clădirii celei mai înalte.

Circulații și accese : Accesul se face din Drumul Național nr.1. Soluția de acces se va realiza în conformitate cu avizul Drumurilor Naționale, în conformitate cu legislația în vigoare. Circulațiile în interiorul zonei studiate se vor face pe drumuri și alei dimensionate corespunzător, potrivit normelor în vigoare.

Aspectul clădirilor : de tip montan, finisaje din materiale naturale, cu acoperiș în pantă .

4. Dotări de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor :

Obiective de interes public : În cadrul suprafețelor destinate dotărilor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri : cele aferente tramei stradale, utilități și zone pietonale care conduc la zona celorlalte obiective de interes public și cele aferente categoriilor de obiective de interes public: dotările sanitare, culturale, sportive și de recreere. Celelalte drumurile propuse nu vor fi cedate domeniului public.

Dotări de interes public necesare : stație de autobuz, punct sanitar, dotări de învățământ prescolar, spațiu de joacă , parc recreere, spații destinate practicării sportului (teren de sport). Parcarile necesare funcțiilor publice se vor realiza exclusiv pe terenurile beneficiarilor. Construcțiile propuse se vor racorda corespunzător la rețelele edilitare.

Autorizațiile de construire se vor putea emite după realizarea în prealabil a operațiunilor reglementate prin documentația de urbanism cu privire la drumuri, accese, rețele (echiparea edilitară completă), necesare pentru buna deservire a funcțiilor propuse.

Se va reglementa circulația în interiorul teritoriului studiat. Pentru locuințe colective cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute ; accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiului.

Se vor asigura locurile de parcare necesare în interiorul proprietății. Pentru fiecare unitate locuit (apartament) minim 1 loc de parcare pentru apartament cu suprafața desfasurată mai mică decât 100 m.p. și minim 2 locuri de parcare pentru apartament cu suprafața desfasurată mai mare decât 100 m.p. Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori. Se vor asigura locuri de parcare necesare și pentru celelalte funcțiuni și destinații propuse, cu respectare HG 525/1996. Vor fi prevăzute piste de biciclete.

Se va asigura racordarea construcțiilor la utilitățile edilitare din zonă, conform soluției date de operatorii de servicii din zonă pentru rețelele de : apă, canal, gaze naturale, electricitate, telefonie . Se vor evidenția rețelele edilitare existente și cele propuse, dimensionate potrivit capacității și destinației investiției. Extinderile necesare ale traseelor de utilități și racordările la utilități edilitare se vor face pe cheltuiala beneficiarului;

5.Capacități de transport : capacitățile de transport a drumurilor/străzilor sau aleilor propuse va fi analizată prin PUZ în funcție de legislația în vigoare pentru funcțiunile propuse. Se va întocmi Studiu de circulație pentru fundamentarea propunerilor PUZ.

6.Acordurile specifice de la organisme centrale/teritoriale pentru PUZ, studii : toate avizele solicitate prin Certificat de Urbanism nr. 33/30.12.2020 emis de Primăria orașului Predeal, studii : geotehnic și hidrogeotehnic, plan topografic/cadastral actualizat furnizat de OCPI, înscrisuri privitoare la sarcini (dacă e cazul), acorduri notariale cu referire la înscrisuri privitoare la proprietate, concluziile (sintezele) studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente și soluțiile propuse pentru eliminarea și diminuarea acestora , inclusiv concluziile studiilor privind echiparea tehnico

edilitara, organizarea circulatiilor si transporturilor, evaluarea impactului asupra mediului, relatia zona-localitate, studiu de altimetrie si conformari spatial-volumetrice (exemple volumetrice).

7.Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului.

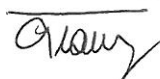
Informarea si consultarea publicului se va face la toate fazele demersurilor care fac obiectul PUZ: de initiere,elaborare, adoptare si implementare, potrivit Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism,astfel : Se vor identifica si notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ.,se vor pune la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, prin afisare la sediul primariei si pe pagina web,se va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, la loc vizibil la parcela care au generat intentia elaborarii PUZ. Informarea si consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac inainte de transmiterea documentatiei pe circuitul tehnic de avizare. Se vor respecta toate prevederile Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea si revizuirea planurilor de urbanism. Procedurile specifice de informare si consultare a publicului intra in sarcina initiatorului planului de urbanism.

Avizul de oportunitate nu obliga autoritatea publica locala implicit la aprobarile ulterioare ale documentatiilor de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata Certificatului de Urbanism nr. 33/ 30.12.2020, emis de catrePrimaria Orasului Predeal. Prezentul Aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin posta la data de...11.01.2022

Arhitect-sef

Trandafir Claudia Violeta



2 ex.