

PRIMĂRIA ORAȘULUI DE STAȚIUNE PREDEAL
Data anunțului: 27.04.2022

ANUNȚ DE INTENȚIE PRIVIND ELABORARE PUZ
= FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE =

ELABORARE PUZ – ZONA CAZARE:
CONSTRUIRE LOCUINȚE

Inițiator: Palaz Gheorghe

Elaborator: S.C. STYLE MANIA S.R.L.,

Str. Tudor Vladimirescu nr. 23 sc. A ap. 19, 530173

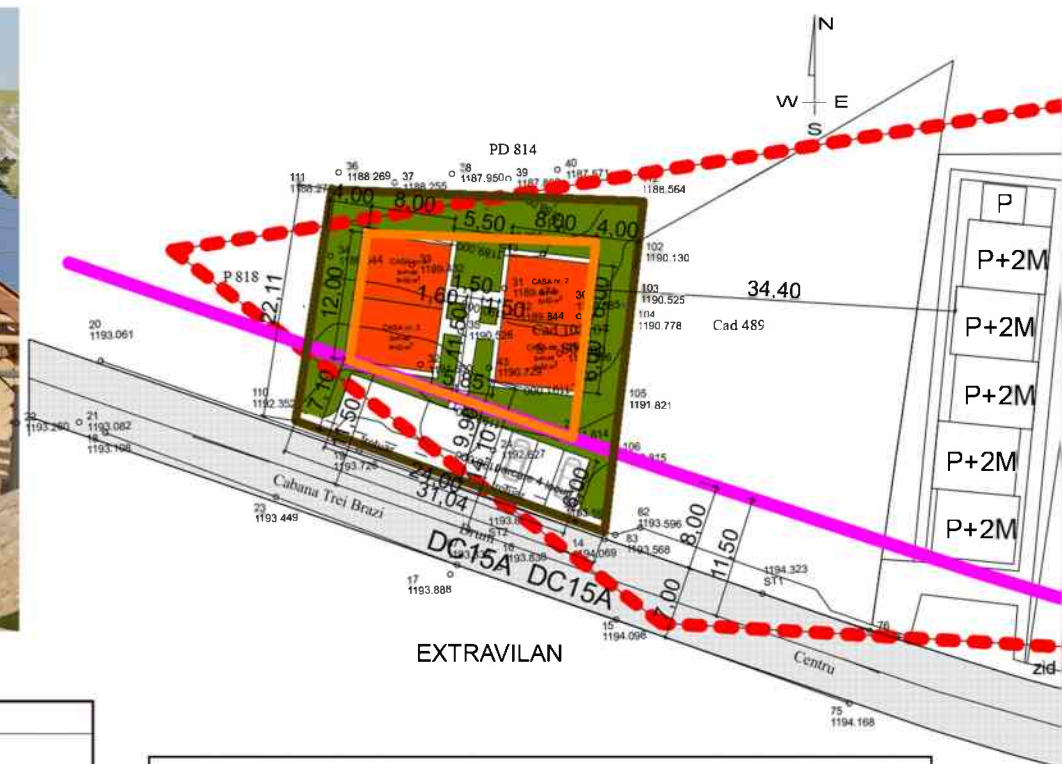
Miercurea-Ciuc, județul Harghita, Telefon: 0740621006

Amplasament: str. Trei Brazi f.nr., nr. cadastral/topo: 103107,
orașul Predeal, jud. Brașov



LEGENDA

---	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
---	LIMITA PARCELE
---	CONSTRUCTII EXISTENTE
---	PARCELA STUDIATA
---	DRUM DE ACCES
---	CONSTRUCTIILE PROIECTATE
---	SPATII DE CIRCULATIE SI DE PARCARE
---	SPATII VERZI
---	ALINIAMENTUL DE RETRAGERE
---	LIMITA DE CONSTRUIBILITATE



INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFAȚA STUDIAT = 800 mp
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ 800 mp din care: - 800 mp proprietate PALAZ GHEORGHE

P.O.T. max cf CU 78/2021 = 35%

P.O.T. max propus = 35%

C.U.T. max cf PUG 33079/2000 = 1,05

C.U.T. max propus = 0,80

Regim max. de înălțime cf CU 78/2021 - P+1+2

Regim max. de înălțime propus - S/D+P+1E

NOTA: INDICATORII URBANISTICI s-au calculat pentru ST = 800 mp proprietate

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

argumentate și justificate privind intenția de elaborare a planului zonal în perioada: 27.04.2022 – 10.05.2022

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

SERVICIUL DE URBANISM DIN CADRUL PRIMĂRIEI PREDEAL, către care pot fi transmise comentarii, observații și propuneri de luni până vineri între orele: 9:00 – 12:00, în Bvd. Mihail Săulescu nr. 127 Predeal, județul Brașov, cod: 505300, Telefon: 0268.456237, Fax: 0268 – 455425, e-mail: urbanism@primaria-predeal.ro.

Observațiile sunt necesare pentru dezbateră publică și stabilirea unei versiuni finale a Planului Urbanistic Zonal:

ELABORARE PUZ – ZONA CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINȚE.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la sediul primăriei de către serviciul de urbanism la sediul Primăriei Orașului de Stațiune Predeal din Bld. Mihail Săulescu nr. 127.

Etapele ce sunt preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare
2. Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare
3. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare



**ORAS
STATIUNE
PREDEAL**
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL-JUDETUL BRASOV
B-dul Mihail Saulescu Nr.127



**ANUNT DE INFORMARE PUBLICA PRIVIND ETAPA:
INTENTIE DE ELABORARE A UNUI PLAN URBANISTIC ZONAL
“ CONSTRUIRE LOCUINTE “**

INITIATOR: PALAZ GHEORGHE

Sediu: Constanta, str.Aleea Hortenziei, nr.2

ELABORATOR

SC STYLE MANIA SRL

Sediu:Miercurea Ciuc, jud.Harghita, Str.Tudor Vladimirescu, nr.23

OBIECTIVE SI ARGUMENTE

Informarea si consultarea publicului in etapa privind intentia de elaborare **PLAN URBANISTIC ZONAL “CONSTRUIRE LOCUINTE “**

Adresa obiectiv : oras Predeal, jud.Brasov, str.Trei Brazi, FN, nr.cad./topo: 103107

Observatiile si propunerile pot fi transmise in termen de 15 de zile calendaristice la registratura Primariei Orasului Predeal pe adresa Predeal , str.Mihail Saulescu, nr.127, prin posta sau electronic pe pagina web a Primariei Predeal primaria-predeal.ro si e-mail urbanism@primaria-predeal.ro .

Intocmit 26.04.2022

Ciobanu Sorin Ioan



BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Borderou
2. Foaie de capăt
3. Pagina de titlu
4. Lista de semnături
5. Cuprins
6. Studiu de oportunitate
7. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z

PIESE DESENATE:

- A – 01 Plan de încadrare în documentația de urbanism
- A – 01a Plan de încadrare în P.U.G. existent aprobat
- A – 02 Plan situația existentă
- A – 03 Plan propunere urbanistică – mobilare
- A – 04 Plan reglementări urbanistice
- E – 01 Plan reglementări edilitare
- A – 05 Plan topografic/cadastral
- A – 06 Ilustrare urbanistică

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIRE PROIECT: **ELABORARE PUZ – ZONA CAZARE: CONSTRUIRE
LOCUINȚE**

CAPITOL: **STUDIU DE OPORTUNITATE – DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE**

PROIECT NR.: **01/2022**

AMPLASAMENT: **LOC. ORAȘUL PREDEAL JUDEȚUL BRAȘOV**

BENEFICAR: **PALAZ GHEORGHE**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. STYLE MANIA S.R.L**

PROIECTANT ARHITECTURĂ: **D.SZ. ATELIER S.R.L**

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. ARHIEDIL S.R.L**

FAZA DE PROIECTARE: **DOCUMENTAȚIE DE AVIZARE**

FINANȚARE: **SURSE PROPRIE**

DATA: **MARTIE 2022**

PAGINA DE TITLU

**ELABORARE PUZ – ZONA CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINȚE
ORAȘUL PREDEAL JUDEȚUL BRAȘOV**

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICAR: PALAZ GHEORGHE

PROIECTANT GENERAL: S.C. STYLE MANIA S.R.L

PROIECTANT ARHITECTURĂ: D.SZ. ATELIER S.R.L

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. ARHIEDIL S.R.L

PROIECT NR.: 01/2022

S.C .STYLE MANIA S.R.L

RC: J19/34/2008

CUI: 23084159

str. Tudor Vladimirescu nr. 23/A/19

530173 Miercurea-Ciuc

TEL.: 0740621006

LISTA DE SEMNĂTURI

COLECTIV DE ELABORARE

ŞEF PROIECT: arh. Dobrai László

PR. ARHITECTURĂ: arh. Dobrai László

PR. URBANISM: arh. Keresztes Géza

DESENAT/3D: t.arh. Török Szabolcs



CUPRINS

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATE REFERITOARE LA AMPLASAMENT

Date de recunoaștere a documentației

1.INTRODUCERE	6
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII	6
1.3. SURSE DE DOCUMENTARE	7
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei – încadrare în localitate (A – 01)	7
2.2.ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (A-02)	8
2.2.1. Aspecte generale	8
2.2.2. Analiza geotehnică (conform Studiu geotehnic anexat):	9
2.2.3. Căile de comunicație	9
2.2.4 Suprafața teritoriului administrativ și intravilan al orașului Predeal:	9
2.2.5. Analiza fondului construit existent și propus	10
2.2.6 Echiparea edilitară:	10
2.2.7 Număr de locuitori, locuri de muncă și populația activă	11
2.2.8 Starea factorilor de mediu	11
<i>a) Relația cadru natural – cadru construit:</i>	11
<i>b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice:</i>	11
<i>c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:</i>	11
<i>d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție</i>	12
<i>e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz:</i>	12
2.2.9. Necesități și opțiuni ale populației	12
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	12
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism	12
<i>a) Organizarea rețelei stradale</i>	12
<i>b) Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane</i>	12
<i>c) Modul de utilizare a terenurilor</i>	13
<i>d) Dezvoltarea infrastructurii edilitare</i>	13
<i>e) Statutul juridic și circulația terenurilor</i>	13

- f) *Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora:*
13

3.3. Valorificarea cadrului natural	13
3.4. Zonificarea terenului-reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	13
3.4.1. Restricții:.....	14
3.2.1. Mobilarea parcelei-zona curți-construcții propusă (800mp)	14
3.4.2. Regim de aliniere și înălțime propus	15
3.4.3. Indicatori urbanistici.....	15
BILANȚUL TERITORIAL	16
3.4.4. Distanțe față de construcțiile existente	16
3.4.5. Parcaje.....	16
3.4.6. Accese pietonale.....	16
3.4.7. Accese auto	17
4. CERINȚELE TEMEI DE PROIECTARE ÎNȚIATĂ DE BENEFICIAR	17
Elemente generatoare de regulament	17
Elemente generatoare de facilități locale	17
Elemente de eficiență economică și socială	17
CONCLUZII ȘI MĂSURI	17
Finanțarea investiției	18

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: PALAZ GHEORGHE

PROIECT: ELABORARE PUZ – ZONA CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINȚE

AMPLASAMENT: ORAȘUL DE STAȚIUNE PREDEAL, str. Trei Brazi f.nr., nr. cad.: 103107

FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

1.INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL: CONSTRUIRE LOCUINȚE

Amplasament: str. Trei Brazi f.nr., orașul Predeal, județul Brașov, nr. cad.: 103107

Beneficiar: Palaz Gheorghe

Proiectant general: S.C. Style mania S.R.L

Proiectant arhitectură: D.SZ. Atelier S.R.L

Proiectant urbanism: S.C. Arhiedil S.R.L

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul lucrării: Prezenta documentație servește la stabilirea reglementărilor legate de un teren aflat în orașul de stațiune Predeal, str. Trei Brazi f.nr., nr. cadastral: 103107.

Având în vedere lipsa unei reglementări urbanistice referitoare la terenul studiat, parcela în intravilanul localității Predeal cu suprafața de 800,00 mp și cu scop de utilizare fâneață, pentru obținerea autorizației de construire pentru case de locuit, se impune formularea unor reglementări asupra construibilității terenului, destinația obiectivelor, reglementarea acceselor și a echipării edilitare. Prin acest nou PUZ, pe terenul studiat se propun următoarele zone funcționale:

- zona de locuit pentru amplasarea a patru case de locuit, fără scopuri de cazare (turistice).

Redefinirea funcțională a terenului va contribui la valorificarea potențialului zonei și va permite amplasarea unor obiective similare la parcelele vecine.

Ansamblul de locuit propus se va lega funcțional de zona adiacentă de la Est. Parcela cu zona adiacentă este reglementată de PUG Predeal prin UTR 4B, care definește zona ca ZONA CASE DE VACANȚĂ, pentru realizarea de construcții pentru locuit și cazare. Aceasta este încadrată în zona D fiscală.

Echiparea edilitară a zonelor tratate de PUZ se va realiza prin prelungirea rețelelor edilitare existente.

Documentația pentru plan urbanistic zonal (P.U.Z) respectă: Legea nr. 350/2001 (modificată), H.G. nr. 525/1996 (modificată), Legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și actualizările ulterioare.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Ca sursă de documentare, s-au studiat următoarele documente:

- Plan Urbanistic General al localității Predeal, aprobat prin HG nr.520/1996 - actualizat,
- Studiul topografic,
- Studiul geotehnic
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000
- Consultarea populației prin anunțul publicitar afișat la sediul Primăriei Orașul de Stațiune Predeal și anunțuri în presa scrisă

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei – încadrare în localitate (A – 01)

Parcela studiată este inclusă în intravilanul localității Predeal din 1996, ca urmare a aprobării PUG-ului. Zona este definită de UTR 4B, ca zona de case de vacanță.

Aceasta zona are restricție de construire până la realizarea și aprobarea prezentului PUZ pentru zona respectivă (schimbarea destinației terenului și formularea condițiilor de ocupare și utilizare a terenului studiat).

2.2.ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE (A-02)

2.2.1. Aspecte generale

Elemente ale cadrului natural și potențial de dezvoltare a zonei:

Orașul Predeal este așezat în sudul județului Brașov, la limita superioară a Văii Prahovei, în trecătoarea cu același nume din Carpații Meridionali, la altitudinea de 1.060 m. Este orașul la cea mai mare altitudine din România, la 25 de km de Brașov și 140 de km de București. Prin Predeal trece Drumul Național DN1(E60) și calea ferată electrificată-Coridorul IV European. Localități aparținătoare: Predeal, Timișul de jos, Timișul de sus, Pârâul Rece.

Zona studiată este situată în versantul Nordic a munților Brădeț, zona muntoasă acoperită cu precădere de păduri de brazi. Amplasamentul este o vale a unui curs de apă nepermanentă (valea Vlădeț), fiind traversată de drumul comunal 15A, iar parcela studiată fiind amplasată la Nord de acest drum.

Terenul în prezent este acoperit de arbuști, având destinația de fâneată, terenul prezentând o înclinație accentuată spre Nord.

Zona studiată nu face parte din zone sau arii protejate.

Zona nu prezintă riscuri naturale (nu sunt urme de alunecări de teren) care să nu permită amplasarea de construcții.

Principala arteră hidrografică a zonei este râul Timiș. Apa subterană este prezentă sub forma unui orizont acvifer, având nivelul hidrografic în zona la o adâncime de peste 6,00 m.

Situația juridică a terenului:

Suprafața terenului care urmează să fie zonificată pentru amplasarea obiectivelor propuse are o suprafață de 800 mp, care în prezent este în utilizare agricolă: fâneată și este în proprietatea D-lui Palaz Gheorghe și a soției Palaz Silezia-Vasilică. Are forma patrulateră și este situată în partea Vestică a localității Predeal în imediata vecinătate a limitei intravilanului.

Conform extrasul CF zona are destinația de teren agricol în intravilan și are următoarele *vecinătăți*:

- Latura Nord: pădure în extravilan (proprietar Ocolul Silvic Brașov – locul numit Valea Vlădeț)
- Latura Sud: drum comunal 15A modernizat/asfaltat pentru trafic greu (str. Trei Brazi), peste drum pădure (proprietar Ocolul Silvic Brașov – spre locul numit Muchia Fetioiu)
- Latura Est: terenuri în intravilan fără construcții (proprietate privată)
- Latura Vest: pădure și fâneată în extravilan

Accesul la terenul studiat este realizată direct din strada Trei Brazi, drum care leagă localitatea Predeal de cabana Trei Brazi.

Amplasamentul studiat în momentul de față nu beneficiază de nici o utilitate publică.

În momentul de față construcțiile propuse vor fi la o distanță de cca. 30 m de la cei mai apropiați vecini (construcții existente pe latura Est, vezi planșa A - 03).

2.2.2. Analiza geotehnică (conform Studiu geotehnic anexat):

- zona seismică cu $a_g = 0,25 g$
- adâncime de îngheț a solului este de -1,00 m
- natura terenului de fundare: $P_{conv} = 210 \text{ kN/m}^2$
- apa subterană se găsește la adâncime mari, peste: -6,00 m
- riscul geotehnic: moderat, punctaj:12

2.2.3. Căile de comunicație:

Legătura zonei studiate cu centrul orașului și vecinătățile se face prin DC15A. Accesul la terenul studiat se realizează prin drumul comunal 15A (str. Trei Brazi), direct pe parcelă, nefiind necesare alte lucrări de acces.

2.2.4 Suprafața teritoriului administrativ și intravilan al orașului Predeal:

Teritoriul administrativ al orașului Predeal este în suprafață de cca. 2800 ha, din care teritoriul intravilan este 635 ha, iar extravilan 2195 ha. Situația terenurilor pe categorii de folosință:

- terenuri agricole din care: 1.984 ha
- arabile 1.809 ha
- pășuni 148 ha
- fânețe 24 ha
- neagricole din care: 846 ha
- păduri și altă vegetație forestieră 80 ha
- ape, bălți 78 ha
- construcții 569 ha
- căi de comunicații și căi ferate 77 ha
- terenuri degradate și neproductive 42 ha

Număr de gospodării/locuințe: 2.038

Intravilanul orașului este alcătuit dintr-un corp central și mai multe trupuri izolate, dezvoltate în principal pe un parcelar în parte spontan, în parte prestabilit prin dezvoltările mai noi.

2.2.5. Analiza fondului construit existent și propus:

Zona studiată face parte din intravilanul localității conform PUG aprobat în 1996 prin HG nr. 520/1996, terenurile fiind incluse în UTR 4B, cu destinația de zona pentru căsuțe de vacanță.

Amplasamentul este liberă de construcții și nu are elemente care să împiedice realizarea obiectivelor propuse de PUZ.

Terenul studiat va avea utilizare identică cu cea prevăzută în PUG, adică zona pentru case de vacanță cu dotări turistice și locuințe.

Suprafața de teren analizată: 800 mp.

Nr. crt.	Categoriza de teren analizata	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafața construită	--	0,00	208,00	26,00
2.	Spații verzi amenajate	--	0,00	336,00	42,00
3.	Spații verzi neamenajate sau agricole	800,00	100,00	--	0,00
4.	Platforme de circulație și alei	--	0,00	256,00	32
	TOTAL	800,00	100,00	800,00	100,00

P.O.T. - existent 0,00 %

- propus 35,00 %

C.U.T. - existent 0,00

- propus 0,80

2.2.6 Echiparea edilitară:

În prezent, zona este liberă de rețele edilitare, ele fiind prezente doar până la clădirile existente

La obiectivele propuse prin PUZ, utilitățile se vor asigura din rețeaua orășenească, prin extinderi de rețea, ele urmând să fie asigurate în felul următor:

- Alimentare cu energie electrică: va fi asigurată din rețeaua stradală existentă în str. Trei Brazi, prin extindere de rețea;
- Apa potabilă: se va asigura prin extinderea rețelei existente din str. Trei Brazi;
- Apa menajeră: se va colecta într-un bazin vidanjabil/ecologic și se va pompa în canalizarea menajeră prelungită până la obiectivele propuse.
- Alimentarea cu gaz metan: se va asigura prin extinderea rețelei existente din str. Trei Brazi;

- **Telecomunicații:** Există posibilitatea racordării obiectivului la rețeaua de telecomunicații (telefonie, internet, tv) a orașului.

2.2.7 Număr de locuitori, locuri de muncă și populația activă

Populația județului este distribuită în 4 municipii (Brașov, Făgăraș, Codlea și Săcele), 6 orașe (Zărnești, Râșnov, Rupea, Victoria, Predeal și Ghimbav), 48 de comune și 149 de sate.

Populația din mediul urban, în proporție covârșitoare, locuiește în municipiul reședință de județ, orașul Brașov, cu 253 200 locuitori, urmat de Săcele cu 30 798 locuitori, Făgăraș cu 30 714 locuitori, Zărnești cu 23 476 locuitori, Codlea 21 708 locuitori, Râșnov cu 15 022 locuitori, Victoria cu 7 386 locuitori, Rupea cu 5 269 locuitori, Predeal cu 4 755 locuitori și Ghimbav cu 4 698 locuitori.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Predeal se ridică la 4.755 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 5.615 locuitori.

2.2.8 Starea factorilor de mediu

a) Relația cadru natural – cadru construit:

Terenul studiat a avut până în prezent utilizare agricolă, folosință care se va modifica în sensul de retragerea terenului din fondul agricol și transformarea acestuia în curte cu construcții.

b) Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona pe porțiuni prezintă riscuri de alunecare, motiv pentru care aceste terenuri vor fi utilizate ca livezi, obiective neafectabile de eventuale alunecări.

- Calitatea aerului – nu este poluare a aerului în această zona – se încadrează în limitele legii;
- Calitatea apei – sursa de apă potabilă este protejată conform prevederilor legale, având în vedere că alimentarea cu apă și canalizarea menajeră, se va face de la rețeaua centralizată a localității.
- Calitatea solului – este un pericol moderat de alunecare și prăbușire a solului, dar construcțiile propuse vor fi protejate cu ziduri de sprijin.

La nivelul zonei studiate, în decursul timpului, nu s-au înregistrat riscuri naturale, respectiv alunecări de teren, inundații și nici riscuri antropice.

c) Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare:

Zona nu este afectată de rețele existente, față de care s-ar impune luarea unor măsuri de protecție.

d) Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt elemente de patrimoniu în zonă.

e) Evidențierea potențialului balnear și turistic, după caz

Localitatea Predeal, prezintă interes turistic național, motiv pentru care și obiectivele propuse pe terenul studiat se vor realiza în acest sens, adică având ca scop de obiective turistice.

2.2.9. Necesități și opțiuni ale populației

Cereri pentru construirea de case de locuit sunt foarte mari în această parte a localității. Prin urmare se solicită introducerea în intravilan a suprafeței de teren ca zona de locuit cu funcțiuni complementare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Tema de proiectare, prevede pentru zona studiată, cerințe pentru case de locuit S/D+P+M.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în zonă. În acest scop s-au întocmit studii topografice și geotehnice, respectiv s-a avut în vedere regulamentul aferent PUG pentru zona studiată (UTR 4b), zona în intravilan, zona având destinație de căsuțe de vacanță și locuințe, destinații păstrate și de propunerile prezentului PUZ.

Intenția de amplasare a obiectivelor propuse în zonă implică și amenajările conexe ca cel al amenajării terenului adiacent drumului (amenajări de parcuri), realizarea de accese pietonale la acest obiectiv și aducerea pe amplasament a utilităților propuse.

3.2. Corelarea cu alte documentații de urbanism

Cele prevăzute de prezentul studiu se încadrează în prevederile Planului Urbanistic general aprobat, în sensul neinfluențării Planului Urbanistic General actualizat.

- a) Organizarea rețelei stradale: zona nu implică reabilitarea unor căi de circulație existente.
- b) Organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane: obiectivele propuse prezintă interes arhitectural, având în vedere vizibilitatea lor de la strada Trei Brazi. Din aceste cauze, pentru zona studiată se propune construirea

unor clădiri de gabarit redus, cu mult spațiu verde pentru încadrarea în aspectul natural al zonei.

c) Modul de utilizare a terenurilor: terenul de 800 mp studiat va fi ocupat în felul următor:

- Clădiri de locuit	208,00 mp	26,00 %
- Spații verzi	336,00 mp	42,00 %
- Platforme și accese	256,00 mp	32,00 %

d) Dezvoltarea infrastructurii edilitare: obiectivul se va echipa în viitor cu dotări edilitare necesare funcționării constând în următoarele:

- Alimentarea cu energie electrică prin racordare la rețeaua stradală existentă în zonă;
- Apa potabilă se asigură prin racordare la rețeaua stradală existentă, prin extindere de rețea;
- Canalizarea menajeră se va realiza tot prin extindere de rețea;
- Apa meteorică se va devărșa în valea existentă la Nord de parcelă, prin scurgere liberă, având în vedere configurația terenului.

e) Statutul juridic și circulația terenurilor: terenurile sunt în proprietatea lui Palaz Gheorghe și a soției acestuia, acestea urmând să rămână și în continuare în proprietatea lor.

Bilanț al circulației terenurilor.

terenuri pentru parcela	800,00 mp	100,00 %
terenuri propuse pentru cedare dom. public	0,00 mp	0,00 %
TOTAL	800,00 mp	100,00 %

f) Protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora:
Nu este cazul, întrucât în zona nu sunt monumente, nici situri arheologice.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Obiectivele propuse prin aspectul și gabaritul lor se vor încadra în peisajul existent, neparticipând la obturarea peisajului din jurul obiectivelor propuse.

3.4. Zonificarea terenului-reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă pentru case de vacanță și locuințe

Funcțiuni complementare:

- alături de funcțiunea dominantă se admit următoarele funcțiuni complementare:

- anexe ale obiectivelor propuse compatibile cu funcțiunea zonei;
- accese carosabile;
- rețele tehnico-edilitare aferente obiectivului propus;

3.4.1. Restricții:

În zona caselor de vacanță și de locuit:

În zona studiată se interzic următoarele activități:

- activități industriale de orice fel;
- activități de depozitare;
- alte amenajări care prin aspectul lor sunt incompatibile cu cea dorită în descrierea clădirilor în pasajele următoare.

3.2.1. Mobilarea parcelei-zona curți-construcții propusă (800mp)

Se propune 4 case de locuit cuplate cu următoarele noi caracteristici:

Limita edificabilă propusă:

CASE DE LOCUIT PROPUSE:

- Aria construită propusă: $6,26 \times 8,30 \text{ m} = 52 \text{ mp} \times 4 \text{ buc} = 208,00 \text{ mp}$
- Aria desfășurată: $208 \text{ mp} \times 3 = 624 \text{ mp}$

Funcțiuni propuse:

- subsol/demisol: centrala termică, spălătorie, pivniță
- parter: camera de zi, bucătărie, baie, cameră, casa scării
- mansardă: casa scării, hol de circulație, 2 dormitoare, 2 baie, terasă acoperită

Structura propusă:

- fundație continuă din beton
- pereți din lemn de brad cu planșeu din lemn, sâmburi de beton armat la punctele de susținere (mai ales în subsol/demisol)
- acoperiș șarpantă de lemn cu învelitoare de țigle ceramice/beton

ARHITECTURA PROPUȘĂ:

Fațadele :

Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora.

Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile.

Finisajele exterioare ale anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirea principală.

Ca policromie se va utiliza la maxim culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferință culori de pământ sau solare.

3.4.2. Regim de aliniere și înălțime propus:

Regimul de aliniere al construcțiilor reprezintă limita maximă de amplasare a clădirilor către stradă și se respectă obligatoriu în autorizația de construire.

Aliniere și retrageri față de limitele parcelei: distanța față de vecinătăți min. 4 m, iar față de stradă este cel indicat de respectarea aliniamentului existent în zonă. Totodată se va respecta prevederile Codul Civil referitoare la vecinătăți și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Înălțime maximă: construcțiile vor avea regimul de înălțime S/D+P+M, nefiind autorizate cele a căror înălțime la streșină depășește cu două nivele diferență între înălțimea maximă și cea medie existentă în zonă.

- H maxim cornișă de +7 m de la cota +/-0,00
- H maxim coamă +10 m de la cota +/-0,00

3.4.3. Indicatori urbanistici

INDICI URBANISTICI MAXIMI ADMIȘI (conform. PUG)

P.O.T maxim admis: 35%

C.U.T. maxim admis: 1,05

Procentul de Ocupare al terenului studiat din subzona de locuit:

existent	propus
0 %	35 %,

Coeficientul de Utilizare al terenului studiat:

existent	propus
0,00	0,80.

BILANȚUL TERITORIAL					
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE Categoria de teren analizată	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafața construită	--	0,00	208,00	26,00
2.	Spații verzi amenajate	--	0,00	336,00	42,00
3.	Spații verzi neamenajate sau agricole	800,00	100,00	--	0,00
4.	Platforme de circulație și alei	--	0,00	256,00	32,00
	TOTAL	800,00	100,00	800,00	100,00

Amplasarea în interiorul parcelei:

Construcțiile vor fi amplasate retras de la front, conform retragerii obligatorii propuse și marcate în planșa de reglementări, respectiv la 11,50 m de la axa drumului, totodată se vor respecta distanțele obligatorii față de vecini, adică 4,00 m (prevăzute în PUG), dar nu mai puțin de jumătatea înălțimii clădirii.

3.4.4. Distanțe față de construcțiile existente

Zona este liberă de construcții.

Amplasarea construcțiilor se va face în funcția de caracteristica geografică a amplasamentului și de considerente funcționale, respectiv de reglementările propuse.

3.4.5. Parcaje

Se va asigura cel puțin un loc pentru fiecare apartament din întregul imobil. Se vor amenaja minim atâtea parcuri câte apartamente se propun, în cazul de față min. 4 parcuri în incintă pentru fiecare apartament propus. Nu s-au prevăzut parcaje publice.

Locul de parcare (staționare) este prevăzut pentru parcare/staționarea autoturismelor, inclusiv traficului greu, respectând prevederile art. 4.12 din Anexa 4 a Regulamentului general de urbanism. Locul de parcare va respecta următoarele dimensiuni:

- lățimea locului de parcare va fi minim 5,00 m, iar lungimea min. 10 m.

3.4.6. Accese pietonale

Accesul pietonal la parcela și la obiectivele propuse se va face doar pe trotuarul de la marginea drumului cu o lățime de 1,00 m, respectiv prin aleile interloare propuse. Accesul pietonal interior propus va avea o lățime minim 1,50 m, iar lungimea va fi aprox. 11,50 m de la marginea locului de parcare.

3.4.7. Accese auto

Accesul auto se va face pe drumul existent DC 15A (str. Trei Brazi) cu staționare în parcare propusă în incintă, în vecinătatea drumului și cu acces direct de pe drum.

Drumul existent are un carosabil de 7,00 m lățime și cu un acostament pentru trotuar de 1,00 m.

4. CERINȚELE TEMEI DE PROIECTARE ÎNȚIATĂ DE BENEFICIAR

Elemente generatoare de regulament

Funcțiunea urbană dorită de beneficiar presupune construirea unor case de locuit, respectiv edificarea acestora cu utilitățile necesare funcționării investiției.

Elemente generatoare de facilități locale

- Există drum asfaltat pentru unitățile economice din zonă;
- În apropiere există circulații cu regim rapid, posibilitate de intrare pe DN1 și CFR la circa 2 km,
- În vecinătatea imediată a amplasamentului este teren agricol liber pe care se preconizează dezvoltarea aceleiași funcțiuni urbane.

Elemente de eficiență economică și socială

Investiția inițială va fi relativ mică. Eficiența socială este reprezentată de locurile de muncă generate pe timpul construcției. Se estimează crearea a cca. 20 de locuri de muncă pe o perioadă determinată pentru realizare, respectiv 2 locuri de muncă suplimentare pentru administrarea și monitorizarea investiției. În concluzie, investiția generează circa 22 locuri de muncă determinate în activități directe și indirecte.

CONCLUZII ȘI MĂSURI

a) Obiectivele propuse nu contravin prevederilor PUG-ului aprobat, care pentru zona respectivă nu prevede obiective care să contravină celor pentru care s-a întocmit prezentul studiu.

b) Categoriile principale de intervenție propuse pentru zona studiată:
- amplasarea următoarelor obiective:

- Patru case de locuit (alipite) în zona studiată, cu realizarea unor platforme de parcare și alei pietonale, respectiv echiparea edilitară pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor propuse

c) Priorități de intervenție: obiectivele propuse se vor realiza în ordinea dorită de beneficiari, neexistând priorități exprese.

Finanțarea investiției

Fiind o investiție privată, construcția ansamblului de case va fi susținută financiar în întregime de beneficiarul proiectului. Costul estimativ al investiției va fi cca. 2,316,600 lei.

Târgu Mureș,
martie 2022

Întocmit: pr. urbanism arh. Keresztes Géza

arh. Dobrai Laszlo



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent PUZ este piesa de bază ce întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU, sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulile generale de urbanism constituie un ansamblu de principii urbanistice cu un caracter de largă generalitate, prin care se stabilește modul în care pot fi ocupate terenurile, precum și amplasarea și conformarea construcțiilor și a amenajărilor, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul local de urbanism se sprijină pe o bază legală formată din:

- legi și acte normative privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor.
- norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare a acestora.
- reguli proprii domeniului urbanismului și a amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă.
- configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor.

2. Bază legală a elaborării

Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/ 1996 și ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000.

Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferente PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe categorii de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

Se exceptează construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

II. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONELOR STUDIAȚE

Având în vedere suprafața studiată de 800 mp, pe care se propun mai multe funcții și pentru a identifica cu ușurință prescripțiile și recomandările regulamentului local de urbanism aferent acestora, se propune împărțirea teritoriului studiat într-o singură zonă funcțională: zonă de locuit și pentru cazare, cu dotări turistice, conform certificatului de urbanism:

- zonă de locuit - ZL, ale căror limite au fost materializate după criteriul funcțiunii predominante (de locuire și turism), respectiv de limitele de proprietate

Astfel s-au materializat limitele zonei:

- la nord delimitat de terenuri în extravilan
- la est delimitat de teren viran în intravilan
- la sud delimitat de strada Trei Brazi
- la vest delimitat de terenuri în extravilan

Funcțiunea principală a zonei studiate va fi de locuire cu regim mic de înălțime.

Realizarea construcțiilor se va face exclusiv pe terenuri libere, în baza unui act de proprietate asupra terenului, după eliberarea autorizațiilor de construire.

III. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI SPECIFICE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

1. Caracterul zonei – date de recunoaștere

Teritoriul care urmează să fie reglementa prin PUZ și RLU aferent – teren intravilan, UTR 4B – Zonă de locuit cu clădiri max. P+2, parcelă singulară cu interdicție de construire până la elaborare PUZ

- la nord delimitat de terenuri în extravilan (pădure)
- la est delimitat de parcela în intravilan fără construcții
- la sud delimitat de strada Trei Brazi, peste drum de pădure
- la vest delimitat de terenuri în extravilan (pădure)

2. Utilizare funcțională

Utilizări funcționale permise

- locuințe individuale și cuplate (pe aceeași parcelă), unități independente sau înglobate, cu funcțiuni conexe celei de locuit, nepoluante, care nu necesită un volum mare de transporturi, asigurând servicii profesionale, sociale, comerț sau prestări servicii.
- amenajări peisagistice, amplasare mobilier urban în scopul completării viitoarelor funcțiuni, lucrări de instalații edilitare, dotări tehnice

Utilizări funcționale nepermise

- unități poluante, care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice
- unități de depozitare
- ateliere meșteșugărești, de reparații care produc zgomot prin natura lor, ateliere de reparații auto
- construcții cu caracter provizoriu, altele decât cele care pot fi incluse în utilizările funcționale permise

3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

3.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

3.1.1. Orientarea față de punctele cardinale

Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

3.1.2. Amplasarea față de aliniament

Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului privat în folosință comună sau domeniului public și cele aparținând domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate, sau aliniate (aliniera construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragerile vor fi de 7,00 m și conform planșei reglementării urbanistice. Zona liberă rezultată fiind destinată exclusiv parcarilor și zonelor verzi care se vor amenaja corespunzător.

3.1.3. Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face cu condiția respectării Codului civil și a distanțelor minime în caz de incendiu.

Alinierile față de limitele laterale și posterioare reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele unei proprietăți, altele decât aliniamentul.

Față de limitele laterale – min 4,00 m și față de limita posterioară min 4,00 m.

În relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate în regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți), cu asigurarea respectării normelor de însorire și iluminatul natural, respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din boltă cerească în interiorul încăperilor de locuit), în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate, respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri. Nu se asigură acces pentru autospeciale de intervenție în situația în care parcela se află la diferențe de nivel față de drumul public mai mari de 0,50 m.

În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3 m.

Se admit case cuplate pe aceeași parcelă.

Este interzisă amplasarea de construcții anexe în sistem pavilionar, dispersat în cadrul parcelei, cu spații necontrolate, întâmplătoare între clădiri. Amplasarea construcțiilor anexe se va face exclusiv în continuarea corpului clădirii de locuit, fără a oferi posibilitatea ca aceste construcții anexe să fie vizibile în mod direct de la stradă.

Fac excepție de la aceste restricții eventualele amenajări cu rol de odihnă în grădină (chioscuri de vară, pavilioane de agrement, mobilier de joacă, piscine), cu

condiția integrării fațadei și aspectului (materiale de construcție folosite) clădirii anexe în ansamblul arhitectural al fațadei locuinței. Clădirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de înălțime maxim parter.

Este interzisă amplasarea de clădiri cu pereți calcan descoperit.

3.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

3.2.1. Accese carosabile și pietonale

Zona studiată are acces direct de pe str. Trei Brazi, drum modernizat, care face legătura cu centrul localității. Acest drum are două benzi de circulație, câte 3,50 m fiecare, fără trotuare pe margini în zona studiată.

Pe parcela studiată, accesul se va realiza direct din stradă.

3.3 Reguli cu privire la echiparea edilitară

3.3.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente. Realizarea de rețele edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare și de energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Alimentare cu apă: Se va realiza prin racordarea directă la rețeaua stradală existentă.

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivelor pentru satisfacerea nevoilor personale și igienico-sanitare ale locuitorilor va fi asigurată din rețeaua de apă potabilă a orașului Predeal pe bază de contract, printr-un branșament executat sub adâncimea de îngheț de 1,0-1,1 m. Apa potabilă utilizată de către consumatori va fi contorizată prin montarea unor apometre pe conductele de branșare ale caselor de locuit, în cămine de apometru.

Cu furnizorul de apă potabilă s-a va încheia un contract de furnizare de servicii pentru apă.

Apa potabilă se folosește în următoarele scopuri:

- satisfacerea nevoilor personale și igienico-sanitare ale locuitorilor; apa caldă și încălzirea vor fi asigurate prin cazane alimentate cu curent electric sau combustibil solid (lemn, brichete).

Canalizare menajeră: Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate și evacuate într-un bazin vidanjabil propriu (bazin impermeabil din beton sau prefabricat-ecologic), amplasat în partea de sus a parcelei în apropierea drumului, cu posibilitatea de racordare a acestui bazin la rețeaua de canalizare care se va realiza în viitor în zonă.

Canalizare pluvială: Apele pluviale convenționale curate provenite de pe acoperișul clădirilor vor fi colectate prin intermediul burlanelor și deversate pe spațiile verzi din incintă. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare și alte suprafețe amenajate vor fi colectate în șanțuri deschise și dirijate către scurgerea de apă din spatele parcelei (spre Nord).

Alimentare cu energie electrică: Alimentarea cu energie electrică se va face prin bransarea la rețeaua stradală existentă în zonă. Branșamentul se va realiza subteran.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

3.4.1 Parcelarea

Având în vedere ca prezentul PUZ tratează o singură parcelă, autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă se respectă cumulativ următoarele condiții pentru lot:

Suprafața minimă a parcelelor: 800 mp și să aibă acces direct la drum public sau privat.

Prezentul PUZ studiază o singură parcelă care respectă condițiile menționate mai sus.

3.4.2 Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile învecinate. Regimul de înălțime max. propus S/D+P+1E.

Înălțimea maximă a construcțiilor măsurată de la cota terenului amenajat (pe latura fațadei dinspre strada principală) până la cornișa acoperișului va fi de max. 7,0 m pentru clădirile P+1. În orice situație, noile construcții propuse sau amenajări vor trebui să fie justificate ca volumetrie și estetică compozițională prin proiecte de specialitate, întocmite de profesioniști cu studii corespunzătoare și aprobate de factorii de decizie.

3.4.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor - care prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii - este interzisă.

Fațadele :

Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora.

Se vor folosi materiale și sisteme constructive durabile.

Finisajele exterioare ale anexelor se vor armoniza cu finisajele folosite la clădirea principală.

Ca policromie se va utiliza la maxim culoarea naturală a materialelor folosite, iar pentru tencuieli se vor folosi culori calde, de preferință culori de pământ sau solare.

Acoperișurile

Pentru acoperișuri se vor realiza șarpante de lemn cu învelitori din țiglă sau alte materiale. Se admite folosirea învelitorilor din lemn doar la construcțiile anexe de tip amenajări grădină.

3.5 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

3.5.1. Parcaje

Se vor amenaja minim atâtea parcări câte apartamente se propun, în cazul de față min. 4 parcări în incintă pentru fiecare apartament propus. Nu s-au prevăzut parcaje publice.

3.5.2. Spații verzi și plante

Toate spațiile libere rămase neconstruite se vor amenaja în mod obligatoriu cu spații verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbuști, etc.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei revine integral proprietarilor.

3.5.3. Împrejmui

Împrejmuirile de teren se vor amplasa la limita proprietății private în folosință exclusivă.

Ca materiale se vor folosi elemente metalice, zidărie, metal și lemn, cu condiția ca nici un element al împrejmuirii să nu depășească 2 m. E de preferat să se realizeze împrejmuiri transparente.

3.6 Indici urbanistici

POT max. 35 % admis prin P.U.G aprob.
CUT max. 1,05 admis prin P.U.G aprob.

P.O.T propus max.: 35%
C.U.T propus max.: 0.80

IV DISPOZIȚII FINALE

Odată aprobat împreună cu PUZ, RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Prezenta documentație nu poate fi modificată timp de 12 luni de la data aprobării de către consiliul local.

Târgu Mureș,
luna martie 2022

Întocmit: arh. urb. Keresztes Géza

arh.Dobrai László





PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE

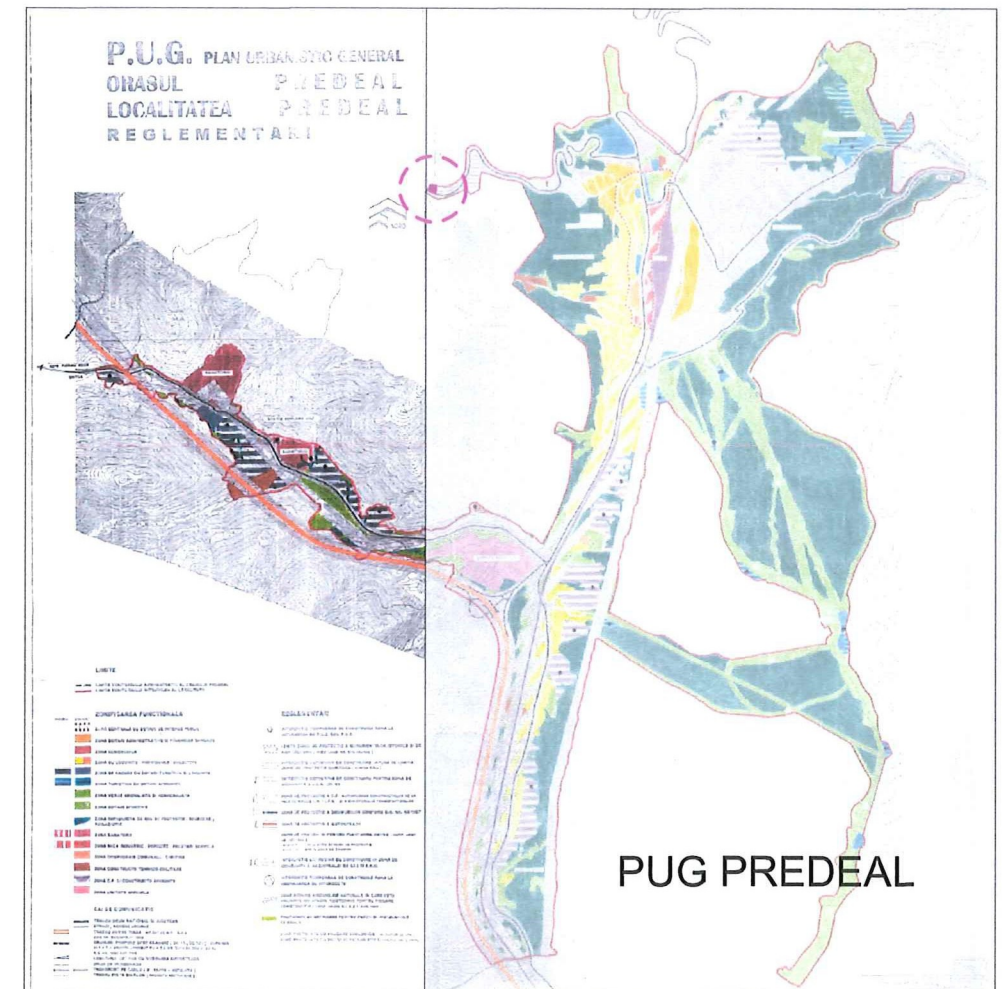
LEGENDA



AMPLASAMENTUL STUDIAT



LIMITA INTRAVILAN



PLAN DE INCADRARE IN PUG

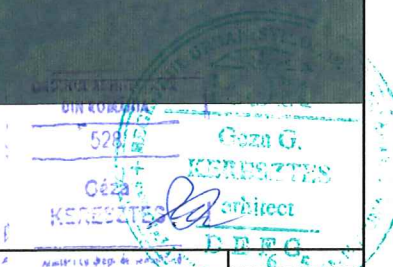


S.C. STYLE MANIA S.R.L. MIERCUREA CIUC				Beneficiar: PALAZ GHEORGHE Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI nr. FN, jud. BRASOV	PROIECT NR. 01/2022
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO		SCARA 1: 2000 F. SC.	Titu proiect: ELABORARE PUZ - ZONA DE CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINTE Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI nr. FN, jud. BRASOV	FAZA: AVIZE
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO				
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA				
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO		DATA: IAN. 2022	Titu planșă: PLAN DE INCADRARE IN DOCUMENTATIA DE URBANISM	PLANSĂ NR. A - 01

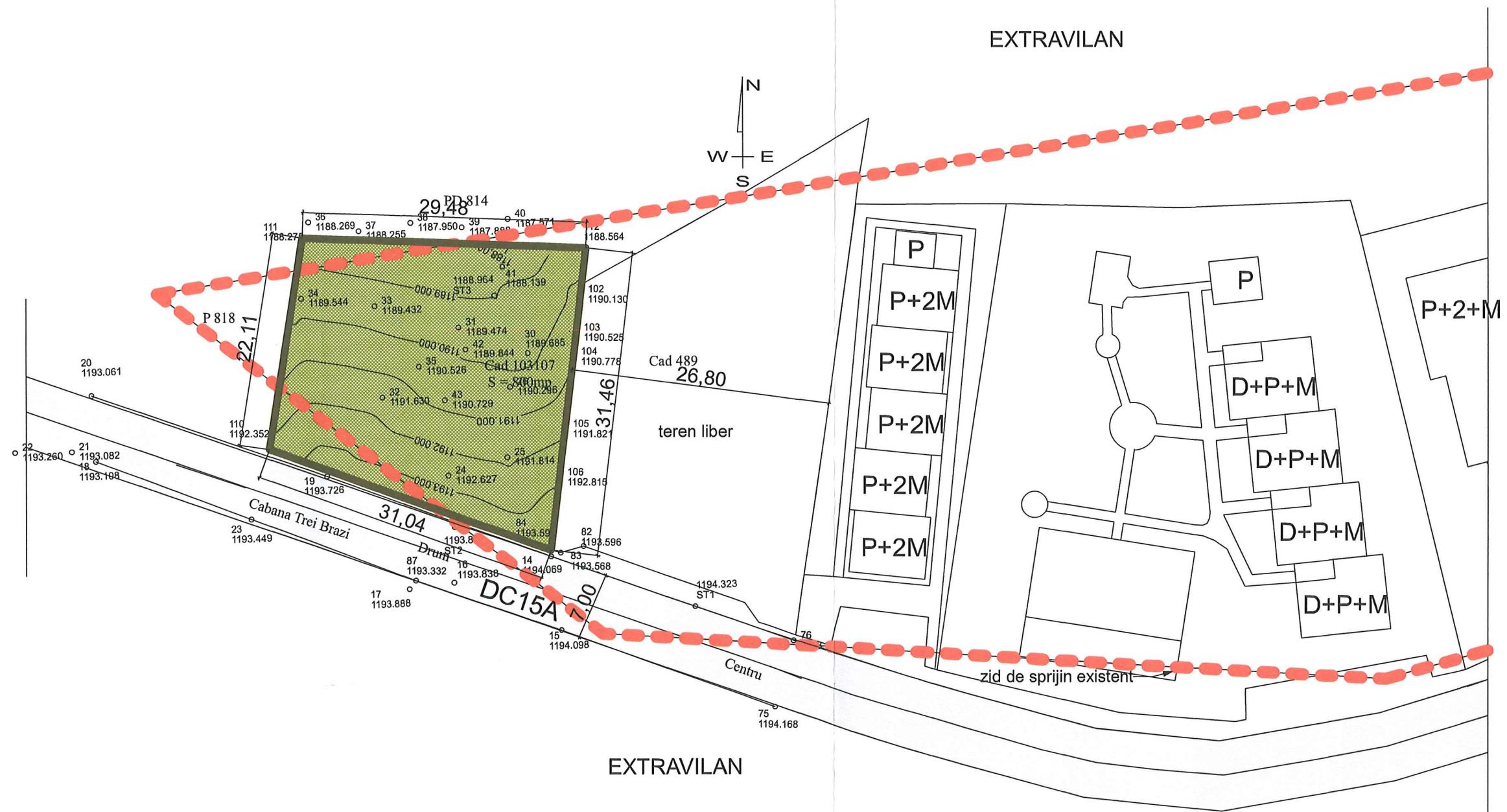


LEGENDA

	AMPLASAMENTUL STUDIAT
---	-----------------------



S.C. STYLE MANIA S.R.L. MIERCUREA CIUC			cu drept de semnătură	Beneficiar:	PROIECT NR. 01/2022
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO		SCARA F. SC.	Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV	FAZA: AVIZE
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO			Titlu proiect: ELABORARE PUZ - ZONA DE CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINTE	
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA			Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV	
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO			DATA: IAN. 2022	Titlu plansa: PLAN DE INCADRARE ÎN PUG EXISTENT APROBAT



LEGENDA

	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
	LIMITA PARCELE
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	PARCELA STUDIATA
	DRUM DE ACCES

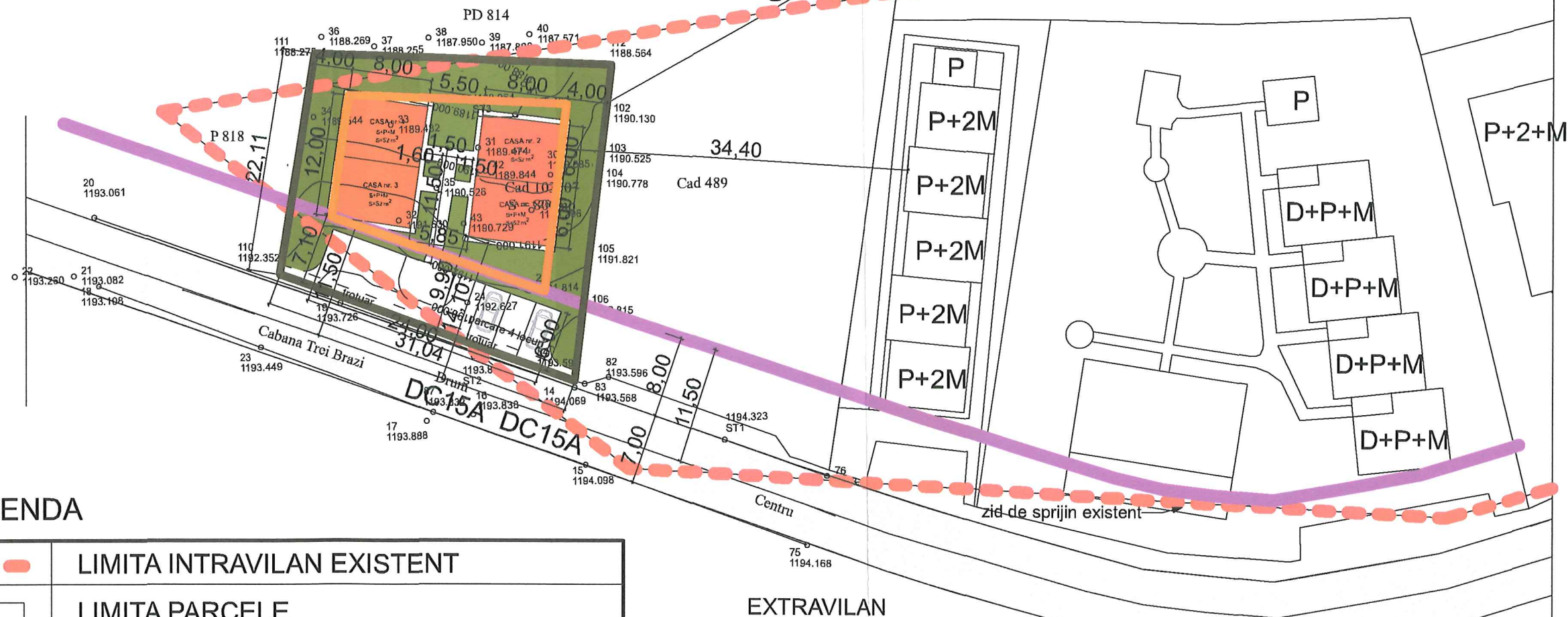


S.C. STYLE MANIA S.R.L. MIERCUREA CIUC			Beneficiar: PALAZ GHEORGHE Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV, nr. cad: 103107	PROIECT NR. 01/2022
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO		Titlu proiect: ELABORARE PUZ - ZONA DE CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINTE Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV	FAZA: AVIZE
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO		Titlu planse:	PLANSĂ NR.
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA		PLAN SITUATIA EXISTENTA	A - 02
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO		DATA: IAN. 2022	

SUPRAFATA DE TEREN STUDIATA	existent		proponere	
SUPRAFATA CONSTRUITA	---	0,00 %	208 mp	26,00 %
SPATII VERZI . AF. LOCUINTE - ZONE PLANTATE	---	0,00 %	336 mp	42,00 %
PLATFORME DE CIRCULATIE	---	0,00 %	256 mp	32,00 %
TOTAL	800 mp	100,00 %	800 mp	100,00 %

POT MAX. PERMIS: 35 %
CUT MAX. PERMIS:1,05

POT MAX. PROPUS: 35 %
CUT MAX. PROPUS:0,80



LEGENDA

	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
	LIMITA PARCELE
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	PARCELA STUDIATA
	DRUM DE ACCES
	CONSTRUCTIILE PROIECTATE
	SPATII DE CIRCULATIE SI DE PARCARE
	SPATII VERZI
	ALINIAMENTUL DE RETRAGERE
	LIMITA DE CONSTRUIBILITATE



S.C. STYLE MANIA S.R.L.				Beneficiar:	PALAZ GHEORGHE	PROIECT NR. 01/2022
MIERCUREA CIUC				Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV, nr. cad: 103107		
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO		SCARA 1: 500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ - ZONA DE CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINTE		FAZA: AVIZE
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO			Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV		
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA		DATA: IAN. 2022	Titlu planşa: PLAN PROPUNERE URBANISTICA - MOBILARE -		PLANSĂ NR. A - 03
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO					

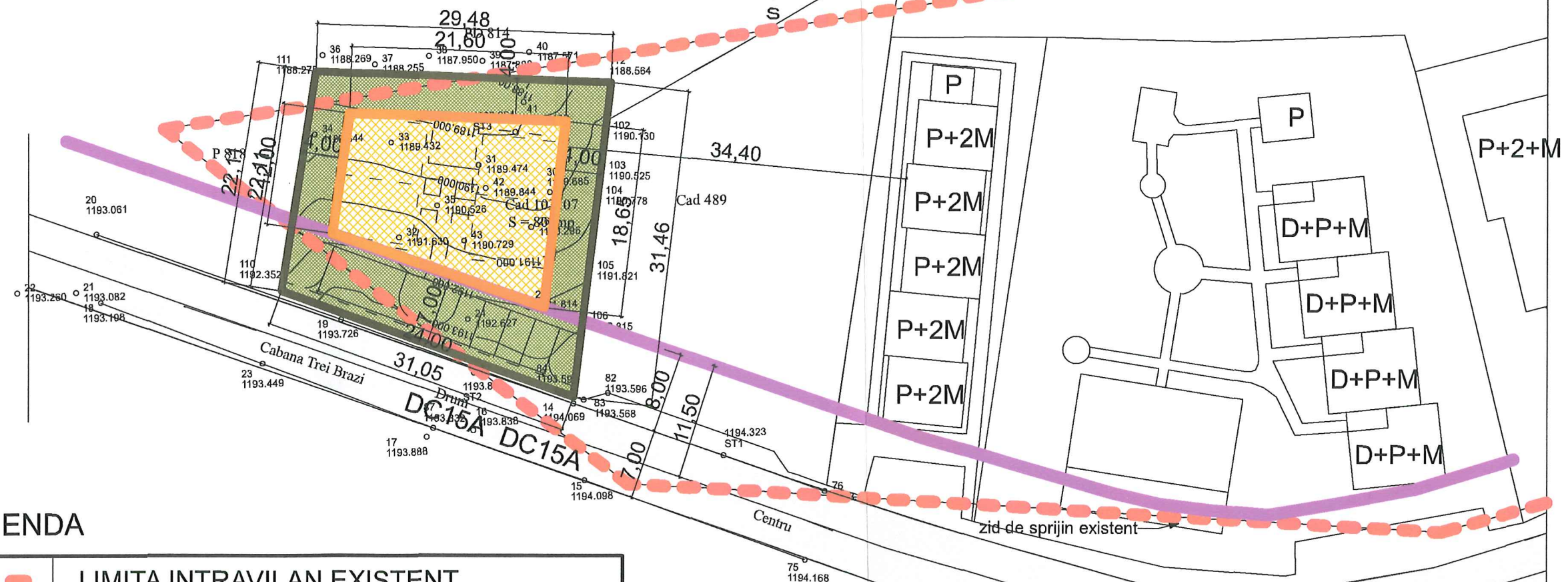
BILANT TERITORIAL

800 mp

SUPRAFATA DE TEREN STUDIATA	existent		propunere	
SUPRAFATA CONSTRUITA	---	0,00 %	208 mp	26,00 %
SPATII VERZI . AF. LOCUINTE - ZONE PLANTATE	---	0,00 %	336 mp	42,00 %
PLATFORME DE CIRCULATIE	---	0,00 %	256 mp	32,00 %
TOTAL	800 mp	100,00 %	800 mp	100,00 %

POT MAX. PERMIS: 35 %
CUT MAX. PERMIS: 1,05

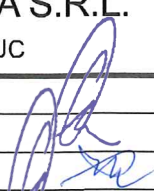
POT MAX. PROPUIS: 35 %
CUT MAX. PROPUIS: 0,80

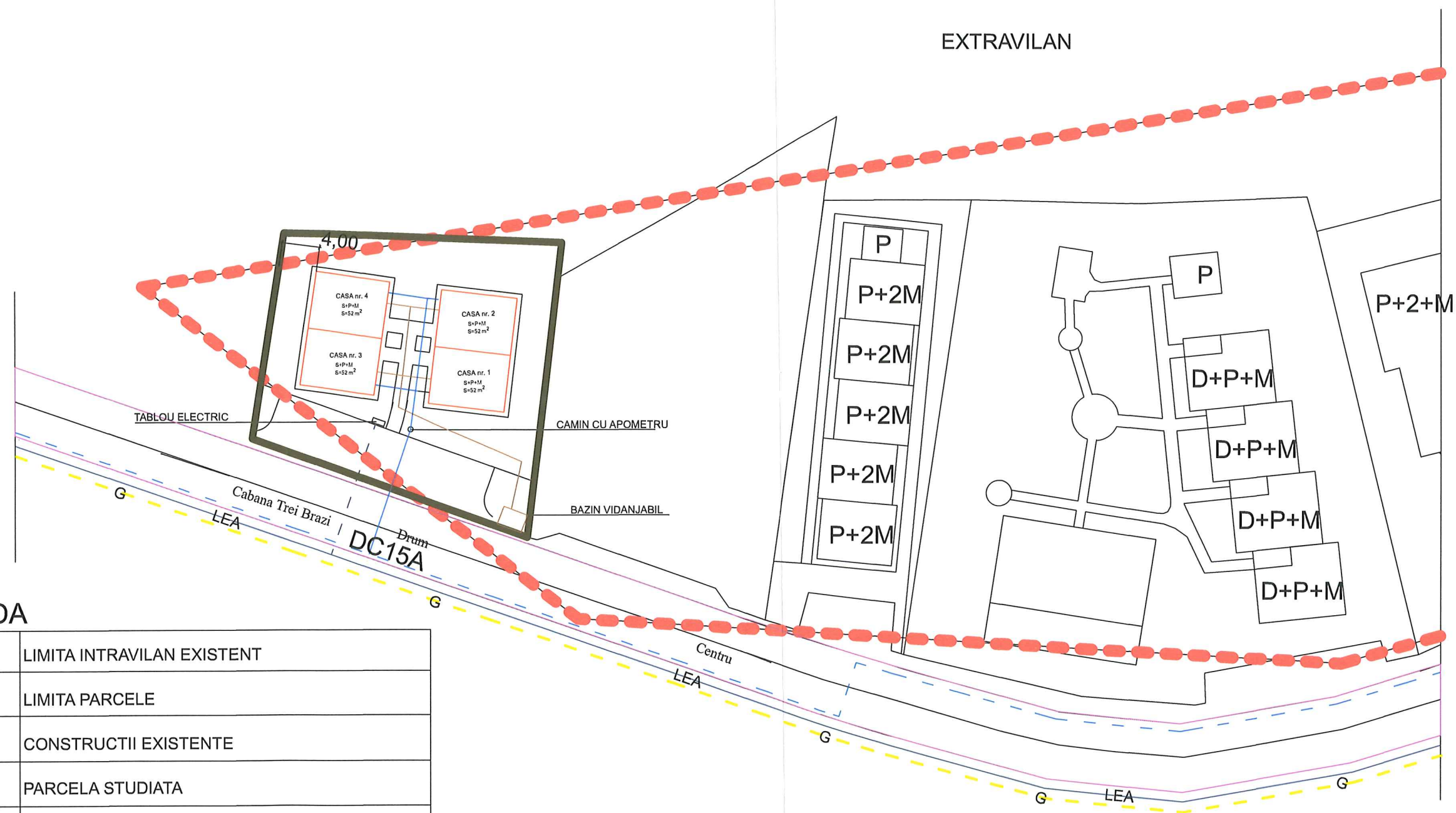


LEGENDA

	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
	LIMITA PARCELE
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	PARCELA STUDIATA
	DRUM DE ACCES, STR. TREI BRAZI
	ZONA CONSTRUIBILA
	ZONA CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
	ALINIAMENTUL DE RETRAGERE
	LIMITA DE CONSTRUIBILITATE



S.C. STYLE MANIA S.R.L. MIERCUREA CIUC			Beneficiar: PALAZ GHEORGHE Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV, nr. cad: 103107	PROIECT NR. 01/2022	
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO		SCARA 1: 500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ - ZONA DE CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINTE Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV	FAZA: AVIZE
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO				
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA		DATA: IAN. 2022	Titlu planșă: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSĂ NR. A - 04
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO				



LEGENDA

	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
	LIMITA PARCELE
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	PARCELA STUDIATA
	DRUM DE ACCES - STR. TREI BRAZI
	CONSTRUCTIILE PROPUSE
	SPATII DE CIRCULATIE SI DE PARCARE
	CONDUCTA DE APA EXISTENTA - Dn 100
	BRANSAMENT APA PROPUSE
	CANALIZARE MENAJERA PROPUSA
	BAZIN VIDANJABIL PROPUSE
	LINIE ELECTRICA AERIANA EXISTENTA
	BRANSAMENT ELECTRIC SUBTERAN PROPUSE
	REȚEA DE GAZ NATURAL EXISTENT

EXTRAVILAN



S.C. STYLE MANIA S.R.L. MIERCUREA CIUC				Beneficiar: PALAZ GHEORGHE Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV, nr. cad: 103107	PROIECT NR. 01/2022
SEF PROIECT	ARH. DOBRAI LASZLO		SCARA 1: 500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ - ZONA DE CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINTE	FAZA: AVIZE
PR. ARH.	ARH. DOBRAI LASZLO			Loc. PREDEAL, str. TREI BRAZI, nr. FN, jud. BRASOV	
PR. URB.	ARH. KERESZTES GEZA		DATA: IAN. 2022	Titlu planșă:	PLANSA NR.
DESENAT	ARH. DOBRAI LASZLO			PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	E - 01

PRIMĂRIA ORAȘULUI DE STAȚIUNE PREDEAL
Data anunțului: 27.03.2022

ANUNȚ DE INTENȚIE PRIVIND ELABORARE PUZ
= FAZA AVIZ DE OPORTUNITATE =

ELABORARE PUZ – ZONA CAZARE:
CONSTRUIRE LOCUINȚE

Inițiator: Palaz Gheorghe

Elaborator: S.C. STYLE MANIA S.R.L.,

Str. Tudor Vladimirescu nr. 23 sc. A ap. 19, 530173

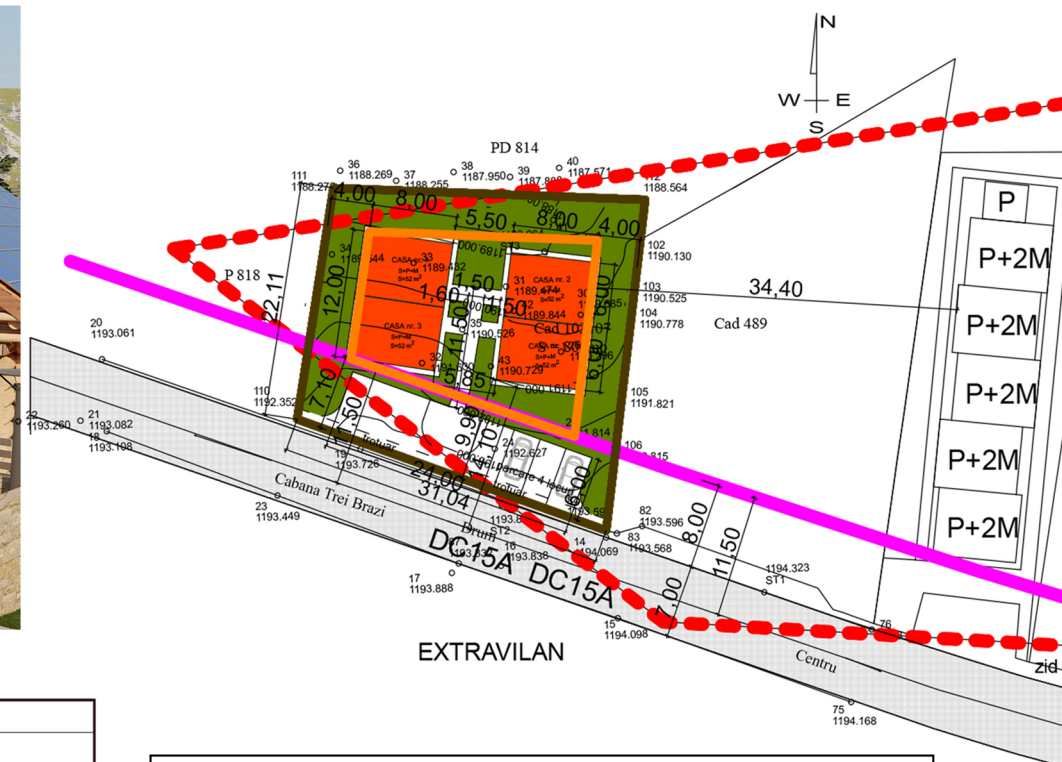
Miercurea-Ciuc, județul Harghita, Telefon: 0740621006

Amplasament: str. Trei Brazi f.nr., nr. cadastral/topo: 103107,
orașul Predeal, jud. Brașov



LEGENDA

---	LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
---	LIMITA PARCELE
---	CONSTRUCTII EXISTENTE
---	PARCELA STUDIATA
---	DRUM DE ACCES
---	CONSTRUCTIILE PROIECTATE
---	SPATII DE CIRCULATIE SI DE PARCARE
---	SPATII VERZI
---	ALINIAMENTUL DE RETRAGERE
---	LIMITA DE CONSTRUIBILITATE



INDICATORI URBANISTICI

SUPRAFAȚA STUDIAT = 800 mp
SUPRAFAȚA REGLEMENTATĂ 800 mp din care: - 800 mp proprietate PALAZ GHEORGHE

P.O.T. max cf CU 78/2021 = 35%
P.O.T. max propus = 35%
C.U.T. max cf PUG 33079/2000 = 1,05
C.U.T. max propus = 0,80

Regim max. de înălțime cf CU 78/2021 - P+1+2

Regim max. de înălțime propus - S/D+P+1E

NOTA: INDICATORII URBANISTICI s-au calculat pentru ST = 800 mp proprietate

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI

argumentate și justificate privind intenția de elaborare a planului zonal în perioada: 15.04.2022 – 29.04.2022

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului:

SERVICIUL DE URBANISM DIN CADRUL PRIMĂRIEI PREDEAL, către care pot fi transmise comentarii, observații și propuneri de luni până vineri între orele: 9:00 – 12:00, în Bvd. Mihail Săulescu nr. 127 Predeal, județul Brașov, cod: 505300, Telefon: 0268.456237, Fax: 0268 – 455425, e-mail: urbanism@primaria-predeal.ro.

Observațiile sunt necesare pentru dezbateră publică și stabilirea unei versiuni finale a Planului Urbanistic Zonal:

ELABORARE PUZ – ZONA CAZARE: CONSTRUIRE LOCUINȚE.

Răspunsul la observațiile transmise va fi afișat la sediul primăriei de către serviciul de urbanism la sediul Primăriei Orașului de Stațiune Predeal din Bld. Mihail Săulescu nr. 127.

Etapele ce sunt preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

1. Etapa pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare
2. Etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare
3. Etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare