



ORAS  
STATIUNE  
PREDEAL  
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL JUDEȚUL BRASOV  
BULEVARDUL SAHINIA Nr. 127



SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, DISCIPLINA IN CONSTRUCTII, CADASTRU

Nr. 10980/05.10.2021

APROBAT

Primarul Orasului Predeal

Ciobanu Sorin



Ca urmare a cererii adresate de ANTONESCU GHELMEZ DANA cu domiciliul in municipiul Bucuresti, str. Unirii nr.68, bl. K2, sc. 2, ap.7. inregistrata la Primaria Predeal cu nr. 10980/23.09.2020, In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, se emite :

**AVIZUL DE OPORTUNITATE**

Nr. 01/2021

**Pentru elaborarea Plan Urbanistic Zonal "Extindere constructie existenta, recompartimentare si reconversie functionala din pensiune turistica in locuinta si stabilire indicatori urbanistici "**

Generat de imobil: teren si constructii situate in intravilanul Orasului Predeal, identificate prin CF 103167, in suprafata de 1485 mp, categoria de folosinta : curti constructii si constructie vila turistica , proprietar Antonescu Ghelmez Dana, cu destinatia zonei conform PUG: Zona de cazare cu dotari turistice si locuinte, cu respectarea urmatoarele conditii:

1. Teritoriul ce urmeaza sa fie reglementat prin PUZ : Conform anexei la prezentul aviz , terenurile ce vor fi reglementate sunt delimitate dupa cum urmeaza : la nord de: drum acces si terenuri proprietate particulara, la est deliziera padurii, la vest de teren si constructie proprietate particulara si liziera padurii, la sud de proprietati particularesi de liziera padurii. Prin PUZ se va studia inclusiv drumul de acces la parcela cu nr. CF 103167 pana la strada Trei Brazi, dimensionat corespunzator functiunii si care sa permita accesul utilajelor și autospeciadelor de intervenție ale pompierilor.  
Zona studiata se va extinde fata de toate laturile, in vederea relationarii obiectivelor propuse cu vecinatatile.
2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti :  
Funcțiune propusa : Zona rezidentiala  
- Recompartimentari, extinderi, refunctionalizari, reamenajari interioare si exterioare la constructia existenta cu reconversie functionala din vila turistica in imobil cu locuinte .  
Relationarea cu vecinatatile.  
- Realizarea de accese, locuri de parcare, spatii verzi, bransamente utilitati edilitare;
3. Indicatori urbanistici :  
Zona rezidentiala : POT = max. 32 %, CUT = max. 1,6

Regim de inaltime ; max D+P+3E+M, H maxim cornisa : 15m., H max coama : 18 m. de la cota terenului natural.

Spatii verzi si plantate : min 20 % din suprafata terenului;

Distante fata de limitele parcelelor : cu respectarea Codului Civil , cu asigurarea accesului pentru utilaje ISU, cu asigurarea distanțelor legale fata de alte constructii invecinate; Aspectul cladirii : de tip montan, finisaje din material natural, cu acoperis in panta . Pantele acoperisului se vor rezolva astfel incat zapada sa cada in curtea proprie.

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

Se va reglementa circulatia in interiorul parcelei: alei semicarosabile in interiorul parcelei cu o latime de minim 3,50 m. Pentru locuinte colective cu acces si lot folosit in comun vor fi prevazute ; accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deseurilor menajere si pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiului.

Se vor asigura locurile de parcare necesare in interiorul proprietatii. Pentru fiecare locuinta ( apartament) din cladire se vor asigura locurile de parcare necesare : minim 1 loc de parcare pentru apartament cu suprafata desfasurata mai mica decat 100 m.p. si minim 2 locuri de parcare pentru apartament cu suprafata desfasurata mai mare decat 100 m.p.

Se va asigura racordarea constructiilor la utilitatile edilitare din zona, conform solutiei date de operatorii de servicii din zona pentru retelele de : apa, canal, gaze naturale, electricitate . Se vor evidentia retelele edilitare existente si cele propuse, dimensionate potrivit capacitatii si destinatiei cladirii. Infrastructura de acces si utilitati necesare obiectivului se va realiza concomitent cu obiectivul de investitii care a generat documentatia de urbanism. Racordarile la utilitati edilitare se vor face pe cheltuiala beneficiarului;

5. Capacitati de transport : specifice activitatii propuse
6. Acordurile specifice de la organismele centrale/teritoriale pentru PUZ : conform Certificat de Urbanism nr. 209/20.08.2020 emis de Consiliul Judetean Brasov.
7. Obligatiile initiatorului PUZ ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului.

Informarea si consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac inainte de transmiterea documentatiei pe circuitul tehnic de avizare, conform 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.

Procedurile specifice de informare si consultare a publicului intra in sarcina initiatorului.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toata durata Certificatului de Urbanism nr. 209/20.08.2020, emis de catre Consiliul Judetean Brasov. Prezentul Aviz a fost transmis solicitantului direct prin posta la data de... 21.10.2021

Arhitect-sef

Trandafir Claudia Violeta

