

ORAS
STATIUNE
PREDEAL
PRIMARIA ORASULUI PREDEAL-JUDETUL BRASOV
B-dul Mihail Sadoveanu nr.127



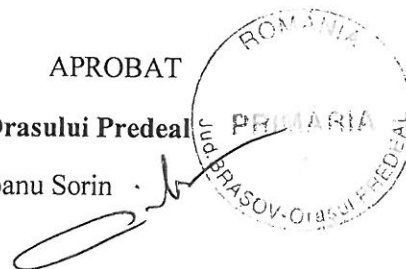
SERVICIUL URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, DISCIPLINA IN CONSTRUCTII, CADASTRU

Nr. 9091/15.11.2021

APROBAT

Primarul Orasului Predeal

Ciobanu Sorin



Ca urmare a cererii adresate de UNGUREANU MIHAIL EUGEN in calitate de reprezentant si administrator al SC BOGDAN INVEST si UNGUREANU BOGDAN ILIE cu domiciliul/sediul in municipiul Brasov, str. Ghimbaselului nr.3, inregistrata la Primaria Predeal cu nr. 9091/23.06.2021,

Ca urmare a proiectului nr.U6/10/2020 realizat de MGM Urban Proiect cu sediul in Brasov, str. Carpatilor nr 44, corp.C, ap.23,

Avand in vedere observatiile si recomandările in urma sedintei din 05.11.2021 a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului si urbanism, infiintata in baza art.37 din Legea 350/2001 actualizata si a HCL nr.17/30.12.2020 privind infiintarea C.T.A.T.U.,

In conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, se emite :

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 02/15.11.2021

Pentru elaborarea Plan Urbanistic Zonal "Zona ansamblu rezidential cu dotari aferente si spatii comerciale"

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 fuciară 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.

Funciune 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 se vor detalia functiunile complementare celei de locuire, cu propunerile de SUBUTR-uri si cu indicatorii urbanistici aferenti.

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 , spatii comerciale: POT = max. 28,71 %, CUT = max. 1,64 raportate la intreaga suprafata a terenului.

Regim de inaltime cladiri locuinte si dotari : max P+4E+M, H max coama : 18 m.

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

H maxim coama: 26 m.

Spatii verzi si plantate : min 45,80 % 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/2 din 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. Distanta intre cladiri : minim inaltimea cladirii celei mai inalte.

Circulatii si accese : Accesul se face din Drumul National nr.1. Solutia de acces se va realiza in conformitate cu avizul Drumurilor Nationale, in conformitate cu legislatia in vigoare. Circulatiile in interiorul zonei studiate se vor face pe drumuri si alei dimensionate corespunzator, potrivit normelor in vigoare.

Aspectul cladirilor : de tip montan, finisaje din materiale naturale, cu acoperis in panta .

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

Obiective de interes public : In cadrul suprafetelor destinate dotarilor de utilitate publica se vor identifica doua categorii de terenuri : cele aferente tramei stradale, utilitati si zone pietonale care conduc la zona celorlalte obiective de interes public si cele aferente categoriilor de obiective de interes public: dotarile sanitare, culturale, sportive si de recreere. Celelalte drumurile propuse nu vor fi cedate domeniului public.

Dotari de interes public necesare : statie de autobuz, punct sanitar, dotari de invatamant prescolar, spatiu de joaca , parc recreere, spatii destinate practicarii sportului (teren de sport). Parcarile necesare functiunilor publice se vor realiza exclusiv pe terenurile beneficiarilor. Constructiile propuse se vor racorda corespunzator la retelele edilitare.

Autorizatiile de construire se vor putea emite dupa realizarea in prealabil a operatiunilor reglementate prin documentatia de urbanism cu privire la drumuri, accese, retele (echiparea edilitara completa), necesare pentru buna deservire a functiunilor propuse.

Se va reglementa circulatia in interiorul teritoriului studiat. 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 unitate de locuit (apartament) 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. Este necesara suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori. Se vor asigura locuri de parcare necesare si pentru celelalte functiuni si destinatii propuse, cu respectare HG 525/1996. Vor fi prevazute piste de biciclete.

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, telefonie . Se vor evidentia retelele edilitare existente si cele propuse, dimensionate potrivit capacitatii si destinatiei investitiei. Extinderile necesare ale traseelor de utilitati si racordarile la utilitati edilitare se vor face pe cheltuiala beneficiarului;

5.Capacitati de transport : capacitatea de transport a drumurilor/strazilor sau aleilor propuse va fi analizata prin PUZ in functie de legislatia in vigoare pentru functiunile propuse.

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 Primaria orasului Predeal, studii : geotehnic si hidrogeotehnic, plan topografic/cadastral actualizat furnizat de OCPI, inscrieri privitoare la sarcini (daca e cazul), acorduri notariale cu referire la inscrieri privitoare la proprietate, concluziile (sintezele) studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente si solutiile propuse pentru eliminarea si diminuarea acestora , inclusiv concluziile studiilor privind echiparea tehnico edilitara, organizarea circulatiilor si transporturilor, evaluarea impactului asupra mediului, relatia zona-localitate, conformari spatial-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 :

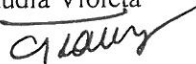
Se vor identifica si notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile PUZ.,se vor pune la dispozitia publicului, spre consultare, documentele aferente propunerilor PUZ, prin afisare la sediul primariei si pe pagina web,se va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici 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 catre Primaria Orasului Predeal. Prezentul Aviz a fost transmis solicitantului direct/ prin posta la data de...17.11.2021

Arhitect-sef

Trandafir Claudia Violeta



2 ex.