



JUDEȚUL BRAȘOV  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRĂGUȘ  
Str. Principală, nr. 42, tel. 0268249618, fax. 0268249601  
e-mail [primariadragus@yahoo.com](mailto:primariadragus@yahoo.com)

**HOTĂRÂREA NR. 1/2023**  
**DIN DATA DE 20.01.2023**

**privind aprobarea documentației de urbanism  
„Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ”, cu  
regulamentul local de urbanism aferent, pentru imobilul situat în comuna Drăguș,  
identificat prin Extrasul C.F. nr. 104044 Initiator- Beneficiar: STOICA SILVIU,  
STOICA ELENA-LUMINIȚA ȘI MOISĂ ANDREEA-LUIZA  
Consiliul local al comunei Drăguș, întrunit în ședință ordinară din data de  
20.01.2023;**

**Având în vedere:**

- a) cererea înregistrată sub nr. 137/16.01.2023 adresată de dl. Stoica Silviu și Stoica Elena-Luminița, cu domiciliul în județul Constanța, în satul Valu lui Traian, str. Mujdaba Fichiret, nr. 10A;
- a) Referatul de aprobare nr. 163 din 17.01.2023 inițiat de Primar,
- b) Raportul de specialitate nr.164 din 17.01.2023 al Secretarului general al comunei Drăguș,
- c) Avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Drăguș
- d) Avizul nr. 56/15.12.2022 emis de Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului Consiliul Județean Brașov, privind documentația ”Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ”,

Văzând certificatul de urbanism nr. 135 din data de 19.04.2022 și avizele de specialitate solicitate prin certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organismele avizatoare menționate în Referatul de aprobare.

**În conformitate cu prevederile:**

- a) art.129 alin. (1) și alin. (2), lit. c), coroborate cu alin. (6) lit.c) și alin. (7) lit.k) precum și cele ale art.136 alin.1) din Codul administrativ aprobat prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;
  - b) art. 25, art. 26, art. 27 alin. (1), art. 311, art. 32 alin. (5) lit. a), art. 39, art. 44, art. 45, art. 47 alin. (1) și (2) și art. 56, alin. (1) și (4), art. 64 alin. (3) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
  - c) art. 80-81 din Legea nr. 24 din 27 martie 2000 privind normele de tehnică legislative pentru elaborarea actelor normative;
- În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (14), art.139 alin.(1) și alin.(3) lit.e) art. 196 alin. (1) lit. „a” și ale art. 243, alin (1), lit „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**H o t ă r ă ș t e :**



**Art. 1.** Se aprobă documentația de urbanism „ **Plan Urbanistic Zonal- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ**”, cu regulamentul local de urbanism aferent, pentru imobilul situat în extravilanul comunei Drăguș, identificat prin Extrasul C.F. nr. 104044, nr. Cadastral 104044, tarla 85, parcela 4509/17/15, categoria de folosință pășune (cu suprafața de teren de 997 mp, proprietatea lui STOICA SILVIU, STOICA ELENA-LUMINIȚA ȘI MOISĂ ANDREEA-LUIZA), în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr. 75/2020, elaborat de proiectant general- SC CASE DIVERSE SRL și șef proiect Urb. Art. Delia Barbat, proiect anexat, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Documentația de urbanism ce face obiectul prezentei hotărâri are termen de valabilitate, până la data aprobării noului Plan Urbanistic General al comunei Drăguș, județul Brașov.

**Art. 3.** Prezenta hotărâre poate fi atacată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrative nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4.** Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri și respectarea documentației de urbanism se încredințează primarul comunei Drăguș.

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Drăguș, prefectului județului Brașov și se aduce la cunoștință publică prin afișare la Monitorul Oficial al comunei Drăguș.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Ioan Luțean



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar General al comunei Drăguș,  
Camelia-Maria Rusu

La sedinta ordinara din 20.01.2023 sunt prezenti ...9..... consilieri în funcție;  
Prezenta hotarare a fost adoptata cu unanimitate de voturi;  
Prezenta s-a difuzat: un ex. Institutia Prefectului, primar, dosar sedinta, afisaj, OCPI, viceprimar







**FOAIE DE CAPĂT**

DENUMIREA LUCRĂRII:

**PUZ –CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ**

adresă amplasament:

Com. DRĂGUȘ , Jud.BRAȘOV  
CF NR.104044 NR.cad 104044

beneficiari :

**STOICA ELENA LUMINIȚA**  
**STOICA SILVIU**  
**MOISĂ ANDREEA-LUIZA**

șef proiect :

Urb.Arh. Delia Barbat pr.nr 30/2020 Sc Terifiant srl

semnătura



Proiectant:

Urb.stag. Arh. Alina Cloca pr. nr. 75/2020-Sc Case Diverse Srl

semnătura



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

IOAN LUTZAN



CONTRA-SEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL AL COM. DRĂGUȘ  
CAMELIA MAZEA RUSU

**CUPRINS**

FOAIE DE CAPĂT .....	1
PUZ –CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ.....	1
MEMORIU GENERAL .....	4
1. INTRODUCERE.....	4
Date de recunoaștere a documentației .....	4
Obiectul lucrării.....	5
Surse documentare.....	5
2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	6
Evoluția zonei.....	6
Încadrarea în localitate .....	6
Elemente ale cadrului natural.....	7
Circulația .....	7
Ocuparea terenurilor –zonă reglementată.....	7
Echipare edilitară .....	7
Probleme de mediu.....	12
Opțiuni ale populației .....	14
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	15
Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	15
Valorificarea cadrului natural .....	15
Modernizarea circulației .....	15
Zonificare funcțională-reglementări , bilanț teritorial, indicatori urbanistici .....	16
Modul de integrare a investiției in zonă .....	20
Protecția mediului.....	21

Obiective de utilitate publică.....	23
4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	23
4.1 Oportunitatea investiției.....	23
4.2 Consecințele economice și sociale ca urmare a investiției.....	24
4.3 Durata de realizare a investiției.....	24



## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

*denumire proiect:* **P.U.Z –CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ (ZONĂ DE TURISM)**

*adresă amplasament:* **Com. DRĂGUȘ , Jud.BRAȘOV  
CF NR.104044 NR.cad 104044**

*beneficiari :* **STOICA ELENA LUMINIȚA  
STOICA SILVIU  
MOISĂ ANDREEA-LUIZA**

*șef proiect :* **Urb. Arh. Delia Barbat pr.nr 30/2020 Sc Terifiant srl**

*proiectant:* **Urb.stag. Arh. Alina Cloca pr. nr. 75/2020-Sc Case Diverse Srl**

*Data elaborării* **nov/2022**



<b>PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ</b>		Pr.urb. nr. 75/2020
Beneficiar : STOICA ELENA LUMINIȚA ,STOICA SILVIU,MOISĂ ANDREEA-LUIZA		Reviz. nr. 11/2020
VIZAT SPRE NESCHIMB/		Reviz. nr. 11/2022

nr. 56... / 15. DEC. 2022  
 ARHITECT ȘEF

**OBIECTUL LUCRĂRII**

**Solicitări ale temei-program:**

Beneficiarii dețin o parcelă de teren -Cf nr 104044 cu nr.cad .104044-Drăguș -parcela libera de construcții, având categoria de folosință –pășune cu o suprafață de 997 mp.

Conform temei de proiectare, se dorește construirea unei pensiuni

S-a decis :

- trecerea terenului în intravilan
- schimbarea destinației de folosință din pășune în zonă de turism și funcțiuni complementare, (amenajări sportive: teren de sport multifuncțional, loc de joacă copii,ect. Vor fi acele funcțiuni și servicii care vor da un plus valoare (margarete) activității de pensiune turistică.)
- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentului nou prevăzut a se realiza, precum și încadrarea într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale precum și realizarea unor legături corespunzătoare cu zonele limitrofe;
- organizarea infrastructurii tehnico – edilitare necesare investiției.

Responsabilitatea managementului pentru derularea investiției sunt Stoica Elena Luminița Stoica Silviu și Moisa Andreea-Luiza.

**SURSE DOCUMENTARE**

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ:

- Certificat de urbanism nr.208 din 20.09.2019 și 135/19.04.2022
- Studii de oportunitate- Aviz de oportunitate nr 9. din 09.09.2020 și Aviz de oportunitate nr.12 din 11.10.2022 eliberat de Consiliul județean Brașov
- Studiu geotehnic- elaborat de Ing Vlad Soare
- Studiu pedologic și agrochimic pentru încadrarea în clase de calitate
- Suportul topografic întocmit, este în sistem STEREO 70

**Surse legislative ce stau la baza elaborării prezentului memoriu**

Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și actualizări ulterioare.

H.G. 525-1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

Legea nr.50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor.

H.G.R. 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările ulterioare.



G.N.009-2000-Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000; Ordinul 233/2016 precum și: Codul civil, Legea fondului funciar 18/1991, republicată/cu modificări ulterioare, Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată /cu modificări ulterioare, Legea nr.54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată/cu modificări ulterioare; Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare

P.U.G. în curs de elaborare.

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
19 DEC. 2022  
Nr. 56... /

Această documentație stabilește condițiile strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei. Aceste prevederi se vor realiza etapizat în funcție de investitor –beneficiar, dar înscrise coordonate în prevederile de P.U.Z, respectiv P.U.G.

## 2. STADIU ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### EVOLUȚIA ZONEI

#### *Date privind evoluția zonei*

Zona de studiu se află în extravilan: sat Drăguș , com. Drăguș . Categoria de folosință: pășune , clasa a III-a de calitate pentru pășune

#### *Caracteristici semnificative ale zonei , relaționate cu evoluția localității*

Caracteristica principală a zonei este dezvoltarea sa fără un Regulament local de Urbanism. În zonă s-au dezvoltat activități turistice cu precădere pensiuni și agropensiuni respectiv case de vacanță.Zona s-a dezvoltat cu precădere din anii 2008.

#### *Potențial de dezvoltare*

Zona are un potențial de dezvoltare pentru serviciile de turism. În zonă există drum de acces și electricitate și este în curs de execuție rețeaua de apă și canalizare a comunei Drăguș.

### ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

#### *Poziția zonei față de intravilanul localității*

Parcela studiată se situează în extravilanul localității satului Dejani, la 1km de intravilanul satului Sâmbăta de Sus.

#### *Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, vecinătăți*

Zona studiată are rutieră drumul comunal DE4509/5 Nr cad.104588 -vecinătate la vest.



Nr. 56, 15. DEC. 2022

ARHITECT S.D.E.E.

**Parcela - vecinătăți, dimensiuni, delimitări:**

- la Nord cu proprietate privată –extravilan Ps4509/17/14;
- La Sud cu proprietate privată –extravilan Ps4509/17/16;
- la Est cu proprietate privată Ps4509/17/29, nr.cad 103748 – extravilan pășune;
- la Vest cu proprietate publică drumul comunal DE4509/5 Nr cad.104588.

**ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Terenul prezintă declivitate și pante între 0,5% -2%.

Zona face parte din arii protejate și anume Natura 2000 Munții Făgăraș și Piemontul Făgăraș-ROSPA0098.

**CIRCULAȚIA**

Zona studiată din punct de vedere al circulației are acces direct din drumul comunal DE4509/5 Nr cad.104588. –conform planului parcelar cu un gabarit de 8 m

P.U.G. –ul comunei Drăguș este in curs de elaborare sau definit profilele stadard. Astfel conform avizului nr. 3212/07.10.2022 emis de Primăria Drăguș profilul va fi de 11m cu o capacitate de transport admisă maximă de,, 7,5 tone pe un drum comunal,,

**OCUPAREA TERENURILOR –ZONĂ REGLEMENTATĂ**

**Principalele funcțiuni prezente** – teren cu categoria de folosință pășune liber de construcții

Suprafață totală 997 mp

P.O.T existent 0% C.U.T. existent 0.00

Principalele disfuncționalități :

- A. Rețeaua de canalizare și apă potabilă publică este în fază de execuție
- B. Edificarea zonei s-a făcut fracționat, urmărindu-se strict necesitățile parcelelor private, neexistând o coordonare la nivel general de dezvoltare. P.U.G. acesta fiind în faza de actualizare.

**ECHIPARE EDILITARĂ**

**UTILITĂȚI**

**Alimentare cu energie electrică:** la limita parcelelor există posibilitatea de branșament la alimentarea cu energie electrică.

**AVIZ CTA-Electrica S.A.-furnizor**

„În urma analizei, comisia CTA-SDEE Transilvania Sud SA-SDEE Brașov-SR Brașov avizează lucrarea cu următoarele observații:



- Se avizează varianta nr.2 din prezentul Studiu
- În cadrul Studiului de soluție pentru eliberarea ATR urmează să fie stabilite sursele de alimentare cu energie electrică;
- Se va delimita și se va trece în domeniul public terenul care va fi ocupat de RED(sau se va încheia act notarial pentru utilizare teren și servitute, înscris în CF cu grevare de sarcini pentru instalațiile proiectate pe tarif de racordare), conform cu planul nr.03 din prezentul Studiu;

- Prezentul aviz CTA nu stă la baza emiterii ATR;

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Nr. 56 / 15.05.2022

Pentru obținerea Avizului Tehnic de Racordare, beneficiarul va dispune la SDEE Brașov –SR Brașov: Cerere ATR(Chestionar), cu documentatia însoțitoare , (inclusiv Certificat de urbanism pentru faza PAC)-cu aceleasi date energetice cuprinse în prezenta documentație,,

Dotări hidroedilitare...

#### Aviz de gospodărire a apelor nr.132/13.05.2021

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se va realiza din rețeaua centralizată cu apă potabilă a comunei Draguș,care se va realiza in zonă.

Apele uzate menajere se vor executa în rețea centralizată de canalizare menajeră a comunei Drăguș, care se varezaliza în zonă.

Apele pluviale : de pe construcții se vor scurge liber pe spațiul verde.

#### Alimentarea cu gaze naturale

##### **AVIZ DISTRIGAZ**

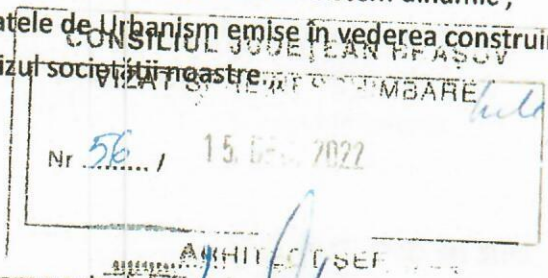
„AVIZ DE PRINCIPIU PUZ,cu următoarele mențiuni:

- Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare asupra rețelelor de gaze naturale existente în zona studiată în vederea elaborării documentației PUZ.
- Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune,în funcție de solicitările din zona respectivă,în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul 178/2020 publicat în M.O.942/2020.
- Amplasarea de obiective noi,construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale ,a stațiilor,a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea,executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018(distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune,conform tabel 1 și 2),prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012,cu modificările și



completările ulterioare și Ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

- Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic , într-o continuă modificare,prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului veți solicita și avizul societății noastre



### Retele de telecomunicații

#### **AVIZ TELEKOM**

„ Ca răspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicații pentru ”Elaborare PUZ-CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ”, Telekom emite **Aviz Condiționat**. În zona de interes, Telekom România are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

Având în vedere importanța deosebită a rețelei de cabluri telefonice proprietatea Telekom România,cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentației prezentate,Telekom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

- Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul ,efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații ,se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom.Pentru aceasta cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică,telefonic și prin fax ,la telefon 0268506998,fax 0268470081.
- Predarea amplasamentului privind rețeaua tc.existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces verbal de predare/primire amplasament,ce va constitui anexă a unei Minute/Convenții,semnate de ambele părți,beneficiar/constructor și Telekom la predarea amplasamentului.
- Avizul condiționat este valabil numai pentru faza de **ELABORARE P.U.Z..**

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege,cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege,necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor ,precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora,după caz.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz,în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate,ca și transmiterea lor unor terți.,,

#### Alte acorduri,avize

#### **AVIZ ANIF**

Amplasamentul este inclus în amenajarea de îmbunătățiri funciare ”**Desecare Pomi Dragus**”-cod 795-1,aflată în administrarea A.N.I.F. Filiala Teritorială de I.F. Brașov; Se emite avizul A.N.I.F. cu îndeplinirea următoarelor condiții:



- În timpul execuției lucrărilor se vor respecta prevederile legale cu privire la lucrările de îmbunătățiri funciare, în conformitate cu Legea îmbunătățirilor funciare nr.138/2004-recompletată cu completările și modificările ulterioare;
- Pe amplasamentul respectiv și în vecinătatea acestuia, nu există lucrări specifice de îmbunătățiri funciare, ca atare nu sunt zone de protecție ce trebuie respectate, conform Ord.227/2006 al M.A.P.D.R.

36, 15 DEC. 2022

#### AVIZ DE OPORTUNITATE

Aviz de oportunitate cu respectarea următoarelor condiții:

##### 1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z:

Zona ce va fi reglementată este reprezentată de terenul înscris în Cf nr.104044-nr.cadastral 104044, fiind delimitată după cum urmează:

- la nord,sud și est-terenuri proprietate privată,pășune extravilan;
- la vest-DE 4509/5,nr.cad 103748-drum comunal,domeniu public.

Zona studiată se va extinde față de toate laturile în vederea relaționării obiectivelor propuse cu vecinătățile.

##### 2.Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituti

Funcțiunea propusă:zonă de turism și funcțiuni complementare

##### 3.Indicatori urbanistici propuși

POTmaxim=25% ;CUTmaxim=0,5; Regim de înălțime:S+P+1E(M), Hmax:12,00m la coamă și 7m la cornișă;

##### 4.Dotările de interes public necesare,asigurarea acceselor,parcajelor,utilităților

Accesul la obiectivul propus se va face din DE 4509/5, care va avea profilul de 11m, conform avizului nr.3212/07.10.2022 emis de Primăria Comunei Drăguș.Locurile de parcare se vor asigura în interiorul zonei reglementate, în afara drumului public.

Materialele și culorile construcțiilor vor respecta specificul montan

Propunerea de echipare edilitară a obiectivelor propuse se face pe baza studiilor de specialitate și în conformitate cu avizele menționate în certificatul de urbanism, cu acordul notarial al proprietarilor terenurilor afectate de extinderea rețelelor, dacă este cazul; se vor menționa în piesele scrise ale PUZ categoriile de costuri ce vor fi în sarcina inițiatorului PUZ.

##### 5.Capacitățile de transport admise

Maxim 7,5 tone pe drumul comunal.

Specifice activității propuse.

##### 6.Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

Conform Certificatului de urbanism nr. 135/19.04.2022 și nr.208/20.09.2019



**7. Obligațiile initiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului**

Informarea și consultarea publicului cu privire la propunerile PUZ-ului se fac înainte de transmiterea documentației pe circuitul tehnic de avizare, conform Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, astfel:

- Se vor identifica și notifica proprietarii terenurilor afectate de propunerile P.U.Z.
- Se vor pune la dispoziția publicului spre consultare documentele aferente propunerilor PUZ, prin afișarea la sediul primăriei;
- Se va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a

**DIRECTIA DRUMURI JUDEȚENE ȘI SERVICII PUBLICE**

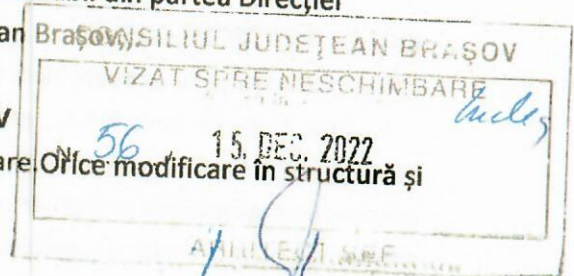
„Ca urmare a cererii înregistrate Consiliul Județean Brașov comunica următoarele:

Terenul pe care se va efectua lucrarea nu afectează vreun drum județean aflat în administrarea Consiliului Județean Brașov.

În consecință, nu este necesară obținerea acordului prealabil din partea Direcției Județene și Servicii Publice din cadrul Consiliului Județean Brașov.

**DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI BRAȘOV**

Respectarea în permanență a legislației sanitare în vigoare și funcționalitatea proiectului va fi notificată la DSPJ BV.



**MINISTERUL AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE**

**Aviz MADR cu respectarea următoarelor condiții:**

- „Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare pentru a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altfel decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea.
- Beneficiarul investiției va respecta condițiile și recomandările prevăzute în documentele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 208/20.09.2019, care stau la baza aprobării Planului Urbanistic Zonal.
- Beneficiarul investiției va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de producție și prin scurgeri de orice fel.
- Beneficiarul și proiectantul/elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare.



Nr. 56 /

15.11.2022  
Prezentul aviz este valabil numai pentru această intervenție, dacă aceasta se realizează pe amplasamentul menționat în documentație.,,

#### AVIZ DE SECURITATE LA INCENDIU

Vă comunicăm faptul că la această fază de proiectare nu este necesar avizul de securitate la incendiu pentru amplasarea în parcelă, având în vedere prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat cu HG nr. 525/1995, cu completările și modificările ulterioare.

De asemenea vă informăm:

- la faza P.A.C., se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența H.G.R. nr. 571/2016, conform cerințelor stabilite în Normele metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, aprobate prin OMAI nr. 129/2016;
- odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali;
- având în vedere că imobilele vor avea destinație turistică sunteți obligat să asigurați accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la cel puțin două fațade, conform cerințelor 4.2.123 din normativul P118/99

#### AVIZ DE PROTECȚIE CIVILĂ

Vă comunicăm că la această fază de proiectare nu este necesar avizul de protecție civilă.

La faza de proiectare P.A.C., se impune proiectarea adăpostului de protecție civilă pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența prevederilor HGR nr. 862/2016 (pentru aprobarea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă).

#### PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutremurelor de pământ, și a posibilelor inundații în cazul evenimentelor excepționale. Se va asigura un echilibru între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Regim special instituit: arii protejate și anume Natura 2000 Munții Făgăraș și Piemontul Făgăraș-ROSPA0098.

#### AVIZ ANANP

Aviz favorabil cu respectarea următoarelor condiții:

- Se vor respecta prevederile art.33 alin 1 și 2 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta toate măsurile necesare menținerii stării de conservare favorabilă a habitatelor și a speciilor pentru care a fost declarat situl de importanță comunitară;



- Se vor respecta prevederile planului de management și regulamentul ariilor naturale protejate ROSPA0098 Piemontul Făgăraș și ROSC10122 Munții Făgăraș aprobate prin OM nr. 1156 din 2016
- Se vor respecta prevederile planului înaintat spre avizare;
- Se vor respecta măsurile stabilite de prevenire a impactului asupra speciilor/habitatelor în perioada de construcție, respectiv operare propuse în memoriul de prezentare depus;
- Toate deșeurile rezultate în etapa de realizare a proiectului vor fi gestionate și eliminate periodic conform reglementărilor în vigoare; este interzisă depozitarea/abandonarea deșeurilor în perimetrul sau în imediata vecinătate a ariei naturale protejate;
- Se va respecta cu strictețe legislația de mediu în vigoare și în special prevederile OUG 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

#### DECIZIE ANPM

#### Obligațiile titularului:

Planul urmează să fie supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu cu următoarele condiții:

- se va respecta planul înaintat spre avizare și condițiile impuse prin actele de reglementare anexate;
- Planul urbanistic zonal se va corela cu planurile urbanistice aprobate în zona cu HCL, inclusiv regimul de înălțime;
- orice modificare de soluție față de cea avizată duce la obținerea unui nou aviz de mediu;
- beneficiarul PUZ-ului are obligația respectării și realizării soluțiilor de alimentare cu apă și evacuare a apelor uzate (menajere și pluviale) aprobate;
- PUZ-ul se va elabora în conformitate cu legislația în vigoare și se va respecta Avizul nr.9 din 09.09.2020 și condițiile acestuia și emis de Consiliul Județean Brașov
- după aprobarea Puz-ului și înainte de demararea lucrărilor de constituire, aveți obligația să prezentați la APM Brașov documentația tehnică necesară, în vederea obținerii acordului de mediu (conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, pentru construcțiile propuse, pentru soluțiile de alimentare cu apă și evacuarea a apelor uzate menajere/pluviale);
- respectarea legislației de mediu în vigoare.
- se vor respecta condițiile impuse prin Aviz nr. 577 BV, emis de S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A ;

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV  
ZONĂ DE INTERES NEȘCHIMBARE  
Nr. 56 / 15. DEC. 2022  
Meliș



- se vor respecta condițiile din Aviz A.N.I.F. nr. 405/22.10.2020 ;
- se vor respecta condițiile din Aviz de gospodărirea Apelor nr.132 din 13.05.2021;
  - Se vor respecta condițiile impuse prin Aviz nr.52/S.T. BV/09.06.2021 emis de ANANP-Serviciul Teritorial Brașov;
  - se vor respecta prevederile Ord. M.S. 119/2014-actualizat 2018, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu precădere respectarea distanțelor de protecție față de zonele de locuințe;
  - în cazul înstrăinării terenului, beneficiarii PUZ-ului sunt obligații să comunice noilor proprietari obligativitatea respectării prezentului aviz și a realizării sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate;
  - investițiile care se vor realiza vor fi puse în funcțiune numai după realizarea sistemului hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate;

#### OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Pentru elaborarea documentației s-a respectat Ordinul 2701/2010 MDRT, legea 52/2003 și 544/2001 .

La adresa investiției nu au fost reclamații/opinii din partea terților. Primăria comunei Dejani și Consiliul Județean Brașov , consideră oportună investiția dând aviz de oportunitate „favorabil „ prezentei investiții.

În conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare conform art. 21, alin.(4) "răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorităților competente pentru protecția mediului și a publicului revine titularului proiectului ".

Pentru legalitatea și autenticitatea documentelor depuse la dosar se face răspunzător titularul proiectului.

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare a mediului/procedura de evaluare adecvată :

Dovada publicării în mass-media prin grija titularului a:

- declanșării etapei de încadrare (anunțuri în ziarul "Monitorul express" din 4 martie 2021 și "Monitorul Express "din 8 martie 2021)
- deciziei etapei de încadrare (anunț în ziarul , "Monitorul Express" din 31.05.2021).

Investitorul a parcurs etapele de informare a publicului. Nu au fost contestații privind planul urbanistic propus.



### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-au elaborat :

- aducerea la zi a suportului topografic vizat spre neschimbare de către A.N.C.P.T.
- condițiile geotehnice și hidrologice : Studiu geotehnic

Studiul e favorabil investiției propuse, astfel risc geotehnic scăzut punctaj 8

Avându-se în vedere litologia terenului se recomandă următoarele presiuni convenționale de calcul:

Adâncime	Formațiune	Pconv
1.10 m	Praf nisipos cu rar pietriș	≤250 kpa

- studiu pedologic și agrochimic pentru încadrarea în clase de calitate încadrează terenul la clasa 3 .

#### VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se vor respecta 30% zonă verde amenajată din suprafață

Se vor respecta prevederile art.33 alin 1 si 2 din OUG nr.57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

Se vor respecta toate măsurile necesare menținerii stării de conservare favorabilă a habitatelor și a speciilor pentru care a fost declarat situl de importanță comunitară;

Se vor respecta prevederile planului de management și regulamentul ariilor naturale protejate **ROSPA0098 Piemontul Făgăraș** și **ROSCI10122 Munții Făgăraș** aprobate prin OM nr. 1156 din 2016

#### MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Prin prezentul P.U.Z. nu se fac propuneri de modernizare a circulației , dar s-au luat în considerare propunerile din documentația P.U.G. în curs de elaborare, în baza avizului de oportunitate nr 12/11.10.2022 . Accesul va fi din DE4509/5 Nr cad.104588.

Autorizația de construire va fi eliberată cu condiția rezervării suprafețelor necesare pentru extinderea drumului la un gabarit de 11m.

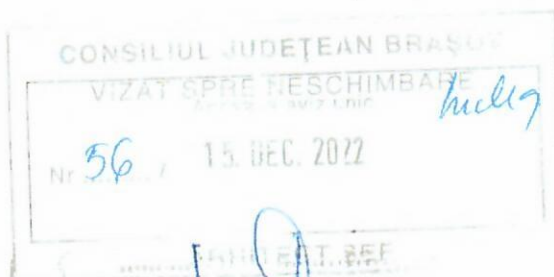
Costul investiției va fi suportat de beneficiar.  
 În interiorul parcelei se vor realiza alei de circulație interioară și parcările aferente, respectând prevederile avizului de Amplasare în parcelă eliberat de ISU Bv., care a emis aviz favorabil prezentei investiții.

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTĂRI , BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

Zona reglementată face referire la parcelele:  
 Cf nr 104044 –pășune -extravilan suprafață 977 mp

Suprafață reglementată	977 mp
P.O.T. maxim propus	25%
C.U.T. maxim propus	0.5
Regim de înălțime max	S+P+1E(M)
H.max cornișă	7m
H.max coamă	12m
Cotă max absolută	672.00
Zona verde min	30%

BILANȚ TERITORIAL							
ZONE FUNCȚIONALE		Suprafața zonei studiate	Existent		Propus		
			mp	%	mp	%	
1		zona construibilă/neconstruită	997	100,00	249,25	25,00	
2		Zona circulații interioare	0	0,00	448,65	45,00	
3		Zona verde amenajată	0	0	299,1	30,00	
			0	100,00	0	100,00	
<b>Total zonă</b>			<b>997</b>		<b>997</b>		





### Zonă de turism și funcțiuni complementare.

#### Funcțiuni admise :

- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping, motel) cu sau fără alimentație publică .
- sport în aer liber
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (picnic, grătare, etc), alei, parcaje

#### Condiții pentru funcțiuni complementare :

- se admit funcțiuni, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
- anexele gospodărești cu respectarea normelor sanitare în vigoare (OMS 119/2014), fiind interzisă amplasarea acestora la frontul stradal;
- sunt admise construcții pentru producerea de energie termică și electrică din surse regenerabile pentru consum propriu.

#### Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care generează trafic (vehicule de transport greu, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție);
- depozitare en-gross; depozități de materiale refolosibile;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- ateliere de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor fără a respecta prevederile OMS 119/2014

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**P.O.T.max = 25%**





PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ  
Beneficiar: STOICA ELENA LUMINIȚA, STOICA SILVIU, MOISĂ ANDREEA-LUIZA

Pr.urb. nr. 75/2020

Data elb.: 11.2020

Rev2 din 11/2022

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: C.U.T.

ID-C.U.T. max = 0,5

\*  $A_{cd} / M_p$  teren

Indicatorii urbanistici POT (procent de ocupare a terenului) și CUT (coeficient de utilizare a terenului) vor fi utilizați cu următorul înțeles:

Procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei.  $POT = SC/ST \times 100$  - Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se includ în suprafața construită. Suprafața parcelei considerate este suprafața terenului înscrisă în Cartea Funciară cu elementele sale definitorii.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Conform legislației în vigoare au fost stabilite următoarele excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

**Înălțimea maximă : 7 m cornișă, 12 m coamă**

**Cotă maxima absolută: 672.00m**

**Regim maxim de înălțime : S+P+1E(M) sau orice altă conformare respectându-se**

**înălțimile maxime**

**CĂI RUTIERE :**

**Utilizări admise:**

- accesul la obiectivul propus se va face din DE 4509/5, care va avea profilul de 11m, conform avizului nr.3212/07.10.2022 emis de Primăria Comunei Drăguș. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul zonei reglementate, în afara drumului public.



-accesul auto la proprietate va fi de min 3.50 m , căile de circulație interioara vor asigura accesul mașinilor de intervenție, conform avizelor de specialitate și a prevederilor din normativul P118/99 cerinta 4.2.123 și anume – „se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la cel puțin două fațade,

**Utilizări interzise:**

- vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor, construcție care , prin ampoare, configurație sau exploatare, împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării de pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente

**Necesar de parcarje:**

funcțiune „turism,,:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 2-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

funcțiuni „complementare,,:

- activitățile desfășurate pe o suprafață de 10-200mp, un loc de parcare la 25mp;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției.

**Zone verzi și spații plantate**

Suprafață minimă de zone verzi 30 % din suprafața totală a terenului.

Se va planta un numar de un 1 arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber. Speciile de arbori plantați vor fi autohtone. Se recomandă: Betula Pendula, Platanus x Acerifolia, Tilia tomentosa pentru aliniamente și/sau ornamentali Acer Platanoides "Crimson King " Magnolia soulangeana.

**Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă(sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1h și 30 de min la solstițiu de iarnă.

În orientarea construcțiilor se va ține cont de funcțiunea acestora, pentru îndeplinirea cerințelor : asigurarea însoririi; asigurarea iluminatului natural, asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spații închise (confort psihologic)

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminare natură, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumurile publice



Retragere minimă obligatorie pentru construcții :

- 3,5 m: distanța se măsoară de la aliniamentul nou propus, paralelă cu axul drumului public – DE4509/5 Nr cad.104588 - vecinătate la vest.

Clădirile pot fi amplasate la limita alinierii sau retrase față de acesta.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației publice .

#### Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament , prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și cel public.

Clădirile se vor retrage minim 3,5 metri de la aliniament, pentru a permite o eventuală dezvoltare a infrastructurii tehnicoedilitare .( utilități, mărirea capacității drumului De 4509/5-la solicitarea autorităților publice )

#### Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții (anexe). Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de înălțime,aliniere impuse față de aliniament ,limite laterale si limita posterioară

Se vor respecta:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu , stabilite conform legislației in vigoare;
- retragerea posterioară este de minim jumătate din înălțimea maximă la cornișă dar nu mai puțin de 2 m ;
- retrageri laterale : se va respecta minim jumătate din înălțimea maximă la cornișă dar nu mai puțin de 2 m și 3,5m pentru respectarea normativul P118/99 cerinta 4.2.123 si anume –,,se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la cel puțin două fațade,,

#### MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI IN ZONĂ

Se vor întocmi proiecte de specialitate pentru asigurarea echipării edilitare corespunzătoare investiției

- Rețele hidroedilitare  
 Alimentarea cu apă: din rețeaua publică în curs de execuție.  
 Canalizare menajeră  
 Rețeaua de canalizare este în curs de proiectare și execuție

Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere se va face prin branșament la rețeaua în curs de execuție . Investitorul are obligația ca în momentul punerii în funcțiune a rețelei de canalizare publică de a face branșamentul la aceasta. Investiția branșamentului va fi suportată de beneficiar.

Canalizare pluvială: apele pluviale se vor colecta și dirija către zonele verzi din incinta proprietății.



- Alimentare cu energie electrică

Zona este dotată cu rețele electrice aparținând S.C. ELECTRICA S.A , care poate asigura necesarul dotării corespunzătoare cu energie electrică a funcțiunilor propuse. Aceste lucrări se vor executa pe baza studiului de soluție aprobat de SC ELECTRICA SA, prin alimentarea cu un Cablu 1 kV ACYAbY 3\*150+70 mmp de la postul de transformare .

- Telecomunicații

Există rețea de telecomunicații GSM în apropiere. La cererea beneficiarilor către furnizori se vor face viitoarele bransamente.

- Alimentarea cu gaze naturale

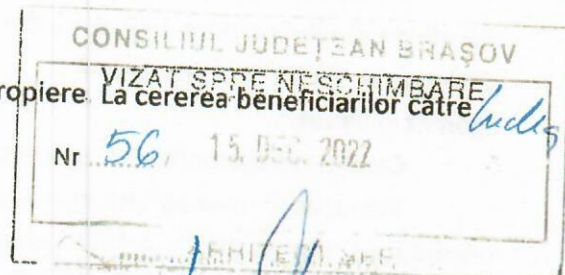
În zonă nu există rețele de gaze naturale

- Gospodărire comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, urmând a fi efectuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract.

- Alimentarea cu energie termică

Sursa pentru obiectiv va fi combustibil solid –material lemnos.



## PROTECȚIA MEDIULUI

Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate a problemicii mediului .

*TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE  
POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTARĂRII 1076 din 08/07/2004)*

### 1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special la:

- 1.1 Gradul în care planul 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 :

Fiind un P.U.Z. pentru zonă de turism, zona studiată nu prezintă riscuri naturale sau antropice, cu excepția cutremurelor de pământ, și a posibilelor inundații în cazul evenimentelor excepționale. Gradul în care planul influențează alte planuri și programe , inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

- Se va încadra în prevederile P.U.G.-ului, prevăzându-se compatibilitatea cu zona ID - Zonă de turism și funcțiuni complementare.

- 1.2 Relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile :



ARHITECT SEF.....

În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere optimizarea densității zonei construite, întreținerea și dezvoltarea zonelor verzi. S-a asigurat procentul optim de zonă verde în corelare cu funcțiunea propusă pe ansamblu.

### 1.3 Probleme de mediu relevante pentru plan sau program :

Se estimează că lucrările de construire a zonei propuse prin prezenta documentație vor afecta mediul pe timp limitat, pe durata edificării clădirilor. Funcționarea viitoarelor obiective nu va afecta ecosistemul.

#### Zgomot și vibrații

Caracterul zgomotului : - zgomot de medie și joasă frecvență.

Valoarea de max admisă prin lege este de 45 dB(A), reprezintă doar o componentă a nivelului de zgomot din zonă. Valorile obținute prin determinări pot fi sensibil mai mici datorită absenței surselor de poluare sonoră din zonă.

### 1.4 Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu : nu este cazul

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

#### 2.1 Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor :

Propunerile din documentația de urbanism prezentă produc efecte cu caracter ireversibil prin schimbarea de folosință din teren cu categoria pășune în teren constructibil.

Intervențiile cu efect minim asupra peisajului, caracterizate prin distrugerea stratului ierbos, se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții. Se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi, modelate după reguli peisagistice cu denivelări, plantații diverse. Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata 30% din suprafața terenului ca zonă verde amenajată și de a planta minim un arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber pe parcela edificată.

#### 2.2 Natura cumulativă a efectelor : Nu este cazul.

#### 2.3 Natura transfrontalieră a efectelor : Nu se produc efecte transfrontaliere.

#### 2.4 Riscul pentru sănătatea umană și pentru mediu: Nu există riscuri pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

#### 2.5 Mărimea și spațialitatea efectelor : Nu este cazul.

#### 2.6 Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat : Nu este cazul.

Caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural: arii protejate și anume Natura 2000 Munții Făgăraș și Piemontul Făgăraș-ROSPA0098.

- Depășirea standardelor sau a valorilor- limită de calitate a mediului : nu este cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului.
- Folosirea terenului în mod intensiv : nu este cazul.

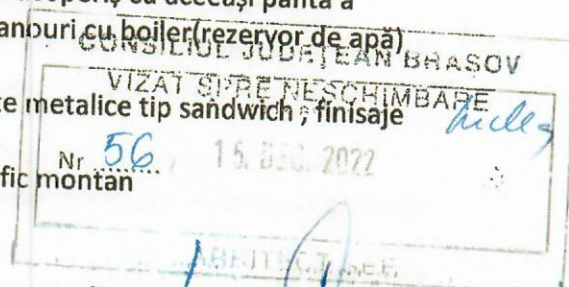
Efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional : Regim special instituit arii protejate și anume



Natura 2000 Munții Făgăraș și Piemontul Făgăraș-ROSPA0098. Zona este parțial atropizată, existând în zonă construcții edificate

2.7 În regulamentul de urbanism se vor specifica reglementări pentru:aspectul exterior al construcțiilor în conformitate cu tradiția locală și anume:

- ✓ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei și nu depreciază aspectul general al zonei.
- ✓ Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră care să nu deprecieze valoarea peisajului.
- ✓ Amplasarea noilor construcții nu va obtura vizibilitatea sau accesul către elementele valoroase construite sau de peisaj.
- ✓ Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: șindrila bituminoasă, materiale plastice.
- ✓ Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale.
- ✓ Acoperișul va avea o formă simplă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape. Învelitoarea va fi din țiglă metalică, țiglă ceramică. Instalațiile tip panouri solare pentru producerea de energie electrică sau apă caldă menajeră se pot amplasa și pe acoperiș cu aceeași pantă a învelitorii. Nu sunt admise amplasarea de panouri cu boiler (rezervor de apă) încorporat vizibil din spațiul public.
- ✓ Se interzice utilizarea panourilor prefabricate metalice tip sandwich ; finisaje exterioară de tablă .
- ✓ Materialele și culorile folosite vor fi cu specific montan



#### OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă. Nu se afectează regimul juridic existent al terenurilor. Tipurile de proprietate identificate sunt :

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- domeniul public al comunei Drăguș
- proprietate privată –teren ce urmează a fi cedat autorităților publice locale conform aviz 3212/07.10.2022al Primăriei Comunei Drăguș

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

##### 4.1 OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI

Realizarea investiției reprezintă o oportunitate pentru beneficiari. Aceștia intenționează să dezvolte o mică afacere in domeniul turismului.

#### 4.2 CONSECINȚELE ECONOMICE ȘI SOCIALE CA URMARE A INVESTIȚIEI

Pentru unitatea teritorială unul din beneficii este creșterea încasărilor la bugetul local din taxe și impozitele ce rezultă în urma activității.

De asemenea investitorul va suporta atât cheltuielile întocmirii documentației PUZ , cât și a lucrărilor tehnico-edilitare, în sarcina autorităților locale neexistând cheltuieli suplimentare la bugetul local.

#### 4.3 DURATA DE REALIZARE A INVESTIȚIEI

Conform declarației investitorului 10 ani de la întocmirea documentației P.U.Z. Se impune realizarea unei arhitecturi integrabile în situl specific al locului, atât prin volumetrie, cât și prin finisajele utilizate.

Pentru dezvoltarea zonei este necesară facilitarea investițiilor importante în zonă capabile să atragă resurse pentru realizarea obiectivelor de interes general.

Este necesară o conlucrare optimă între investitori, autorități și proiectanți astfel încât zona să capete rapid contur și să se poată transforma într-un factor de dezvoltare care, în final să asigure o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu rural.

Elaboratorul nu recomandă schimbarea regulamentelor propuse decât în situații speciale și numai în condițiile respectării legislației în vigoare.

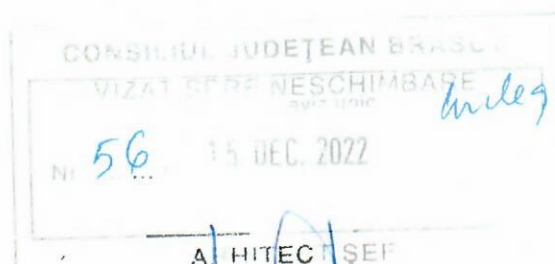
Șef Proiect

Urb.Arh. Delia Bărbat



Proiectant

Urb.stag. Arh. Alina Cloca





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

## PUZ –CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ

adresă amplasament:

Com. Drăguș , Extravilan -sat Drăguș, Jud.BRAȘOV  
CF NR.1040/14 nr.top și cad 104044

beneficiari :

Stoica Elena Luminița  
Stoica Silviu  
Moisă Andreea-Luiza

șef proiect :

Urb.Arh. Delia Barbat pr.nr30/2020 Sc Terifiant srl

semnătura

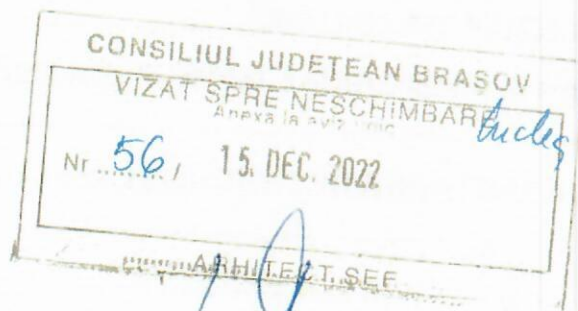


Proiectant:

Diverse Srl

semnătura

Urb.stag.Arh. Alina Cloca pr nr 75/2020-Sc Case



CONSILIUL JUDEȚEAN BRĂȘOV

VIZAT ȘI RE NESCIMBARE  
la la aviz nr. 56

Nr. 56 15. DEC. 2022

ARHITECT ȘEF

## Cuprins

PUZ –Construire Pensiuine Turistică .....	1
I. DISPOZIȚII GENERALE .....	2
1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM .....	2
2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII .....	3
3. DOMENIUL DE APLICARE.....	3
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR .....	4
4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT .....	4
5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC .....	6
III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR .....	7
6. REGULI DE AMPLASE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII .....	7
8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ.....	9
9. reguli cu privire la forma ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.....	9
10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASREA DE SPAȚII VERZI, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI .....	11
11. DISPOZIȚII FINALE .....	12
IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....	13
11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE .....	13

## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele teritoriului studiat P.U.Z.. Prezentul



**PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ**

Beneficiar : STOICA ELENA LUMINIȚA ,STOICA SILVIU,MOISĂ ANDREEA-LUIZA

Pr.urb. nr. 75/2020

Data elb.: 11.2020

Rev 2/11/2022

Nr. 56 15.12.2022

ARHITECT ȘEF

Regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale zonei cuprinse în studiu.

După aprobarea Regulamentului local de urbanism, acesta constituie act de autoritate al administrației locale și se va aproba împreună cu Planul Urbanistic Zonal, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 și actualizări.

## **2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII**

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat în conformitate cu Legea nr.350/2001 cu actualizări privind autorizarea executării construcțiilor, precum și celelalte acte normative specifice sau complementare domeniului printre care menționăm: Codul civil, Legea fondului funciar 18/1991, republicată/cu modificări ulterioare, Legea nr.54 /1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare, Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, republicată/cu modificări ulterioare; Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare, Hotărârea Guvernului nr.525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare; Ordin 233 /2016,ordin 176/N/2000.

## **3. DOMENIUL DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism, împreună cu Planul Urbanistic Zonal pe care îl însoțește, odată aprobate, devin acte de autoritate ale administrației publice locale, opozabile în justiție.

Prezentul P.U.Z. și regulament local de urbanism aferent acestuia sunt utilizate la:

- reglementarea urbanistică a parcelei identificate astfel:  
Com. Drăguș, Extravilan Sat Drăguș, Jud.Brașov, Cf nr 104044 cu nr.cad .104044 precum Zonă de TURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,;
- eliberarea certificatului de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru obiectivele din zonă ce face obiectul prezentului P.U.Z.;
- fundamentarea solicitărilor unor fonduri europene sau de la bugetul de stat pentru realizarea obiectivelor de utilitate publică;
- respingerea unor solicitări de construire neconforme cu prevederile P.U.Z. aprobat;
- alte operațiuni ale compartimentelor de specialitate ale autorităților administrației publice locale.



## II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Regim special instituit: Natura 2000 Munții Făgăraș și Piemontul Făgăraș-ROSPA0098. Se va respecta avizul custodelui.

În zonă nu se vor amplasa funcțiuni care ar putea polua factorii de mediu: apă, aer, sol.

#### Zonă funcțională: Zonă de turism și funcțiuni complementare

##### Utilizări admise -permisiuni:

- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping, motel) cu sau fără alimentație publică
- picnic
- sport în aer liber
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (picnic, grătare, etc), alei, parcaje
- funcțiuni și servicii care vor da un plus valoare (margarete) activității de pensiune turistică.

##### Condiții pentru funcțiuni complementare :

- se admit funcțiuni de agrement și loisir, servicii profesionale (activități sportive) cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
- anexele gospodărești cu respectarea normelor sanitare în vigoare (OMS 119/2014), fiind interzisă amplasarea acestora la frontul stradal;
- sunt admise construcții pentru producerea de energie termică și electrică din surse regenerabile pentru consumul propriu;

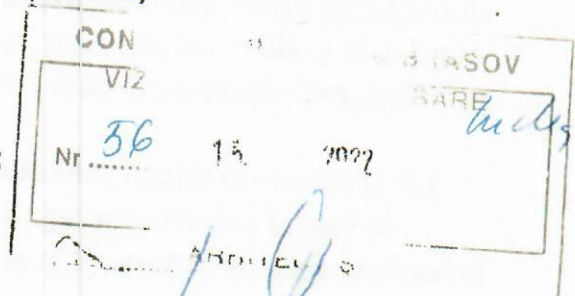
##### Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care generează trafic (vehicule de transport greu, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție);



- depozitare en-gross; depozități de materiale refolosibile;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- ateliere de întreținere auto;
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor fără a respecta prevederile OMS 119/2014



- 4.2 În zonă se interzice amplasarea de industrie grea care ar putea provoca vibrații, zgomot peste limitele impuse de lege respectându-se condițiile impuse de HG nr. 321/200.
- 4.3. Privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiental, (nivel acustic la limita incintei), STAS nr. 6156/1986 . Protecția împotriva zgomotului în construcții civile și social – culturale – limite admisibile și parametrii de izolare acustic.
- 4.4 Deșeurile se vor depozita numai în locul special amenajat și ridicate periodic de serviciul de salubritate.
- 4.5 Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere se va face conform avizelor de specialitate Anpm și/sau S.G.A. Investitorul are obligația ca în momentul punerii în funcțiune a rețelei de canalizare publică de a face branșamentul la aceasta. Investiția branșamentului va fi suportată de beneficiar.



## 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Expunerea la riscuri naturale: -nu este cazul.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și alte asemenea, de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică, delimitate pe fiecare județ.

5.2 Expunere la riscuri tehnologice -nu este cazul

În sensul prezentului regulament, prin riscuri tehnologice se înțelege: fenomene care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice –nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea lucrărilor de construire este condiționată de obligația efectuării lucrărilor de echipare edilitară aferente construcției de către investitorul privat. În bugetul autorităților locale nu vor fi cheltuieli de echipare edilitară aferente prezentului P.U.Z.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenurilor cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

5.6 Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face și cu condiția respectării procentului de ocupare al terenului și al coeficientului de utilizare al terenului, astfel încât, să nu depășească limita maximă stabilită :

P.O.T existent 0 %  
 P.O.T.max propus 25%

C.U.T. existent 0.00  
 C.U.T. max propus 0.5

Zona studiată face referire la parcelele:  
 Com.Drăguș, Sat Drăguș-extravilan

Cf nr 104044 –pășune -extravilan suprafață 997 mp



### III. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

#### 6. REGULI DE AMPLASAREE ȘI RETRAGERI MÎNIME OBLIGATORII

##### 6.1 Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.  
Prescripții.

Amplasarea construcțiilor trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă(sud) să se asigure durata minimă de însorire de 1h și 30 de min la solstițiu de iarnă.

În orientarea construcțiilor se va ține cont de funcțiunea acestora, pentru îndeplinirea cerințelor: asigurarea însoririi, asigurarea iluminatului natural, asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spații închise (confort psihologic)

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminare natură, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

##### 6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Retragere minimă obligatorie pentru construcții :

- 3,5 m: distanța se măsoară de la aliniamentul nou propus paralelă cu axul drumului public – DE4509/5 Nr cad.104588 - vecinătate la vest. Clădirile pot fi amplasate la limita alinierii sau retrase față de acesta.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea avizului organelor de specialitate ale administrației publice .

##### 6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile-nu este cazul.

##### 6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate.- nu este cazul

##### 6.5 Amplasarea față de aeroporturi: nu este cazul.

##### 6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat: nu este cazul.

##### 6.7 Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament , prin aliniament se înțelege limita propusă dintre domeniul privat și cel public.



Nr. 56 / 15

DEC. 2022

## 6.8 Amplasarea în interiorul parcelei

În interiorul parcelei pot fi amplasate una sau mai multe construcții (anexe). Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de înălțime, aliniere impuse față de aliniament, limite laterale și limita posterioară

Se vor respecta:

- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite conform legislației în vigoare;
- retragerea posterioară este de minim jumătate din înălțimea maximă la cornișă dar nu mai puțin de 2 m;
- retrageri laterale: se va respecta minim jumătate din înălțimea maximă la cornișă dar nu mai puțin de 2 m și 3,5m pentru respectarea normativului P118/99 cerința 4.2.123 și anume – „se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la cel puțin două fațade,,

## 7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR obligatorii

## 7.1 Acces carosabil

Accesul la drumul public se realizează direct din zona reglementată.

Accesul la obiectivul propus se va face din DE 4509/5, care va avea profilul de 11m, conform avizului nr.3212/07.10.2022 emis de Primăria Comunei Drăguș.

Este interzisă afectarea părții carosabile.

Condițiile de refacere a părții carosabile, acostamente, șanțuri, zone

verzi:

- partea carosabilă nu va fi afectată
  - acostamentul și șantul nu vor fi afectate
  - zona verde: se aduce la starea inițială
  - accesul și împrejmuirea va fi astfel proiectată pentru a avea posibilitatea de staționare a autoturismelor înafara părții carosabile.
- Amenajarea accesului se realizează cu aceeași îmbrăcăminte rutieră și/sau cu un sistem rutier echivalent cu cel existent pe drum.

## 7.2 Acces pietonal

Accesul pietonal din incinta proprietății va fi conformat astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier



urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

## 8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă  
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există  
posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la  
rețelele de canalizare și de energie electrică.
- 8.2 Realizarea de rețele edilitare: electrice-existentă în zonă  
Extinderea, devierea, mărirea de capacitate a rețelei se va realiza de  
către investitor în condițiile contractate cu furnizorii adminitratiiilor  
competente.  
Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se  
suportă în întregime de investitor.
- 8.3 Realizarea de rețele edilitare: apă  
Se va realiza cu racordare la rețeaua de apă publică în faza de execuție.
- 8.4 Rețele edilitare: canalizare  
Îndepărtarea apelor uzate menajere și fecaloid-menajere se va face prin  
branșament la rețeaua în curs de execuție . Investitorul are obligația ca în  
momentul punerii în funcțiune a rețelei de canalizare publică de a face  
branșamentul la aceasta. Investiția branșamentului va fi suportată de  
beneficiar.  
Rețele propuse a se construi se vor amplasa în subteran .
- 8.5 Parcela va dispune de o platformă/spațiu destinată colectării deșeurilor  
dimensionată astfel încât să permită colectarea selectivă a acestora.

## 9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

### Parcelarea

Prezentul regulament face referire la o parcelă cadastrală-existentă și  
menținută.

În cazul unei parcele provenite din dezmembrarea unei parcele mai mari,  
valorile maxime ale indicilor urbanistici (POT, CUT) se vor raporta la parcela  
inițială, înainte de dezmembrare. Se recomandă ca valorile maxime ale indicilor  
urbanistici (POT, CUT) să nu fie atinși în mod simultan (POT maxim dar nu și



CUT maxim, sau CUT maxim dar nu și POT maxim).

### Înălțimea clădirilor

Înălțimea maximă : 7 m cornișă, 12 m coamă

Regim de înălțime maxim : S+P+1E(M) sau orice altă conformare

respectându-se înălțimile maxime

Cotă maxima absolută: 672.00m

Autorizația executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei este cea stabilită de zona funcțională.

În cadrul prezentului regulament , înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire , în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit este admisă realizare de subsoluri și demisoluri.

Mansarda se consideră nivel

Panta acoperisului va fi funcție de panta învelitorii din normative

### Aspectul exterior al construcțiilor

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

Noile construcții se vor înscrie în specificul zonei sau vor adopta o atitudine neutră. Materialele și culorile vor respecta specificul montan

Este interzisă utilizarea vizibilă din spațiul public a materialelor pentru construcții provizorii: șindrilă bituminoasă, materiale plastice.

Nu se admit culorile stridente, se vor utiliza culori pastelate în conformitate cu tradițiile locale.

Acoperișul va avea o formă în concordanță cu tradiția locală având pante simetrice, în două sau patru ape. Învelitoarea poate fi din țiglă metalică, țiglă ceramică, strat vegetal. Instalațiile tip panouri solare pentru producerea de energie electrica sau apă caldă menajeră se pot amplasa și pe acoperiș cu aceeași pantă a învelitorii. Nu sunt admise amplasarea de panourilor cu boiler(rezervor de apă) încorporat care sunt vizibile din spațiul public.

Se interzice utilizarea panourilor prefabricate metalice tip sandwich și finisări exterioare de tablă .



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

56 18.11.2022

## 10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI, PARCAJE ȘI ÎMPREJMUIRI

### Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

Vor fi prevăzute parcări în funcție de specificul activității, după cum urmează:

funcțiune „turism,,:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 2-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
- pentru moteluri se vor asigura 4-10 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

funcțiuni „complementare,,:

- activitățile desfășurate pe o suprafață de 10-200mp, un loc de parcare la 25mp;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției.

### Zone verzi și spații plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției și anume suprafață minimă de zonă verde amenajată 30% din suprafața totală a parcelei.

Se va planta un număr de un 1 arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber. Speciile de arbori plantați vor fi autohtone. Se recomandă : Betula Pendula(Mesteacăn) , Platanus x Acerifolia, (Platan englezesc) Tilia tomentosa, (Tei argintiu pentru aliniamente și/sau ornamentali Acer Platanoides (Arțar) Magnolia soulangeana. (Magnolie Chinezească)

Amenajarea cu arbori se va face la o distanță de 60 cm față de limita de proprietate.



Beneficiar : STOICA ELENA LUMINIȚA ,STOICA SILVIU,MOISĂ ANDREEA-LUIZA  
DEC. 2022

Nr 56/15

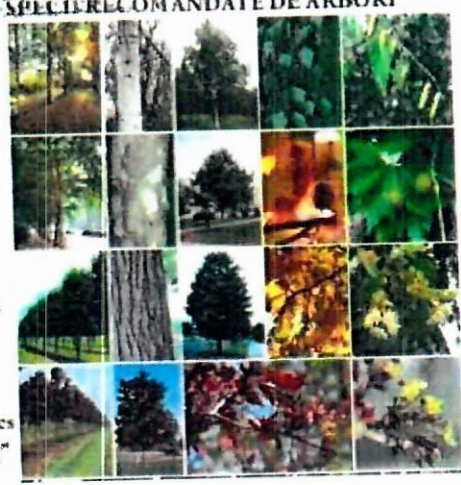
ANEXA LA PLANUL DE AMPLASARE SPECIILE RECOMANDATE DE ARBORI

Betula Pendula

Platanus x Acerifolia

Tilia tomentosa

Acer Platanoides "Crimson King"



**Împrejmuiri:**

Înălțimea maximă a împrejmuirilor pe limitele laterale este de 2.00m -se va respecta Codul Civil.

Împrejmuirea la frontul stradal - DE4509/5 Nr cad.104588-va fi din lemn, gard viu, carămidă sau fier forjat cu o înaltime de max 2m. La solicitarea autorizației de împrejmuire se va cere avizul, acordul Pimăriei locale Drăguș. Este interzisă utilizarea de materiale plastice.

Elementele funcționale precum porți de acces pietonal și/sau carosabil vor fi din fier forjat sau lemn în ton cu tradiția locală.

La autorizarea lucrărilor de construire a împrejmuirii se va tine cont de amplasarea contoarelor de utilități: apă canal, electricitate, etc. Acestea se vor integra în împrejmuirea propusă.

**11. DISPOZIȚII FINALE**

Până la aprobarea planurilor urbanistice generale și a regulamentelor locale de urbanism, autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

Organele administrației publice competente la care se face trimitere în prezentul regulament, pentru a da avize în procedura de eliberare a autorizațiilor, se determină periodic, în funcție de organizarea concretă a administrațiilor publice.

Litigiile dintre solicitanții de autorizări și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești, în condițiile Legii contenciosului administrativ.



## IV. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

#### Zonă de turism și funcțiuni complementare.

##### Funcțiuni admise :

- cazare turistică (pensiuni, vile turistice, camping, motel) cu sau fără alimentație publică .
- sport în aer liber
- amenajări pentru activități în aer liber - terenuri de sport, platforme cu destinații diverse (picnic, grătare, etc), alei, parcaje

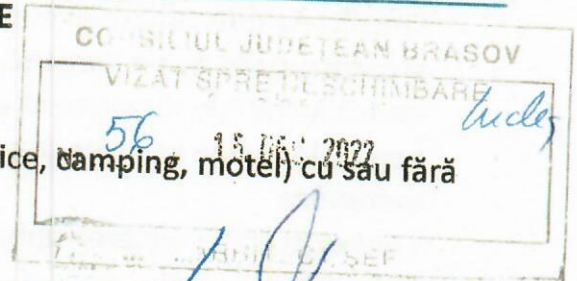
##### Condiții pentru funcțiuni complementare :

- se admit funcțiuni, turistice, de agrement și loisir, servicii profesionale cu condiția să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare;
- anexele gospodărești cu respectarea normelor sanitare în vigoare (OMS 119/2014), fiind interzisă amplasarea acestora la frontul stradal;
- sunt admise construcții pentru producerea de energie termică și electrică din surse regenerabile pentru consum propriu.

##### Funcțiuni interzise

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care generează trafic (vehicule de transport greu, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție);
- depozitare en-gross; depozități de materiale refolosibile;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- ateliere de întreținere auto
- curățătorii chimice;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze, stații de întreținere auto;
- spălătorii chimice;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;





Beneficiar : STOICA ELENA LUMINIȚA ,STOICA SILVIU,MOISĂ ANDREEA-LUIZA

15.10.2022

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- anexe pentru creșterea animalelor fără a respecta prevederile OMS 119/2014

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

**P.O.T.max = 25%**

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:C.U.T.

**ID-C.U.T. max = 0,5**

**\* Acđ /Mp teren**

**Indicatorii urbanistici POT (procent de ocupare a terenului) și CUT (coeficient de utilizare a terenului) vor fi utilizați cu următorul înțeles:**

Procentul de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei.  $POT = SC/ST \times 100$

- Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se includ în suprafața construită. Suprafața parcelei considerate este suprafața terenului înscrisă în Cartea Funciară cu elementele sale definitorii.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

**Conform legislației în vigoare au fost stabilite următoarele excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:**

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire



care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi; - dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

**Înălțimea maximă : 7 m cornișă, 12 m coamă**

**Cotă maxima absolută: 672.00m**

**Regim maxim de înălțime : S+P+1E(M) sau orice altă conformare respectându-se înălțimile maxime**

La intrarea in vigoare a noului P.U.G.- comuna Drăguș condițiile de edificare a parcelei vor respecta coeficienții impuși prin Regulamentul General de Urbanism și a noilor reglementări.

#### **CĂI RUTIERE :**

##### **Utilizări admise:**

- accesul la obiectivul propus se va face din DE 4509/5, care va avea profilul de 11m, conform avizului nr.3212/07.10.2022 emis de Primăria Comunei Drăguș. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul zonei reglementate, în afara drumului public.

- accesul auto la proprietate va fi de min 3.50 m , căile de circulație interioara vor asigura accesul mașinilor de intervenție, conform avizelor de specialitate și a prevederilor din normativul P118/99 cerința 4.2.123 și anume – „se va asigura accesul autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la cel puțin două fațade,,

##### **Utilizări interzise:**

- vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor... construcție care , prin amplasare, configurație sau exploatare, împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării de pe drumul public sau prezintă riscuri de accidente

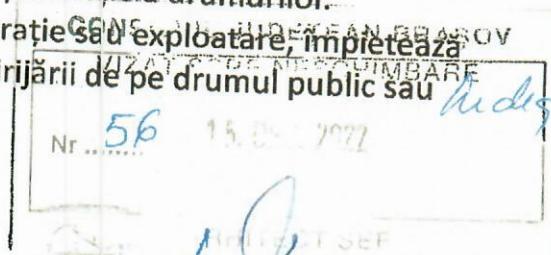
##### **Necesar de parcaje:**

funcțiune „turism,,:

- pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 2-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

funcțiuni „complementare,,:

- activitățile desfășurate pe o suprafață de 10-200mp, un loc de parcare la 25mp;



- pentru toate categoriile de construcții și amenajări de agrement vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției.

**Zone verzi și spații plantate**

Suprafață minimă de zone verzi 30 % din suprafața totală a terenului.

Se va planta un număr de un 1 arbore la fiecare 150 mp de spațiu liber.

Speciile de arbori plantați vor fi autohtone. Se recomandă: Betula Pendula, Platanus x Acerifolia, Tilia tomentosa pentru aliniamente și/sau ornamentali  
Acer Platanoides "Crimson King" Magnolia soulangeana.

Șef Proiect

Urb. Arh. **Delia Bărbat**



Întocmit

Urb.stag. Arh. **Cloca Alina Cătălina**





## PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE

### 1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:

**PUZ – CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ**

*adresă amplasament:*

**Com. DRĂGUȘ , Jud. BRAȘOV**  
**CF NR.104044 NR.cad 104044**

*beneficiari :*

**STOICA ELENA LUMINIȚA**  
**STOICA SILVIU**  
**MOISĂ ANDREEA-LUIZA**

*șef proiect :*

**Arh. Delia Barbat pr.nr 30/2020 Sc Terifiant srl**

*Proiectant:*

**Arh. Alina Cloca pr. nr. 75/2020-Sc Case Diverse Srl**



## 1.2 ETAPIZAREA LUCRĂRILOR ȘI COSTURI PROPUSE PRIN P.U.Z.

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei .

După aprobarea în Consiliul Local al comunei Hârseni a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției

– **estimat ianuarie 2023**

Obținerea autorizației de construire **până în luna decembrie 2023**

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

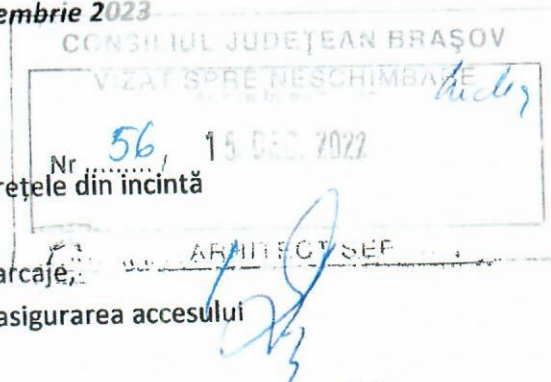
I. construcții noi: pensiune si anexa

racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele din incintă

amenajarea zonelor verzi și plantate

realizarea platformelor carosabile și parcaje

racorduri la drumurile publice pentru asigurarea accesului



– **estimat ianuarie 2023- ianuarie 2024**

Într-o primă etapă vor fi elaborate documentele tehnice necesare executării lucrărilor de construire.

Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice.

Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizației de construire, de către un antreprenor.

La finalizarea lucrărilor, vor fi recepționate, în conformitate cu reglementările tehnice.

În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintului de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții.

Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

**Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitor.**

**Cost estimat și bugetat de către investitor pentru realizarea pensiuni este de circa 160.000 de euro. Din care pentru elaborarea documentației P.U.Z. - 10000 de euro**  
**Nu sunt necesare lucrări care să afecteze bugetul administrațiilor locale.**

Sef Proiect  
Urb.Arh. Delia Bărbat



Proiectant  
Urb.stag.Arh. Alina Cloca

