



JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRĂGUȘ
Str. Principală, nr. 42, tel. 0268249618, fax. 0268249601
e-mail primariadraqus@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 48 Din data de 29.06.2022

privind aprobarea documentației de urbanism
„Plan Urbanistic Zonal- CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ”, pentru
imobilul situate în comuna Drăguș, identificat prin Extrasele C.F. nr. 101471,
103964, 104038, 104037 Initiator- Beneficiar: BOCȘARU LIVIU ANGELO și
BOCȘARU DANIELA CORINA

*Consiliul local al comunei Drăguș, întrunit în ședință ordinară, în data de
29.06.2022,*

Având în vedere:

- a) cererea înregistrată sub nr. 1980/02.06.2022 adresată de dl. BOCȘARU LIVIU ANGELO, cu domiciliul în județul Argeș, în comuna Ștefănești, str. Nicolae Bălcescu, nr. 24,
- a) Referatul de aprobare nr. 2110 din 16.06.2022 inițiat de Primar,
- b) Raportul de specialitate nr. 2111 din 16.06.2022 al Secretarului general al comunei Drăguș,
- c) Avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Drăguș
- d) Avizul nr. 19/31.05.2022 emis de Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului Consiliul Județean Brașov, privind documentația ”Plan Urbanistic Zonal - CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ”,

Văzând certificatul de urbanism nr. 39 din data de 13.02.2020 și avizele de specialitate, solicitate prin certificatul de urbanism ce au fost emise de instituțiile/organișmele avizatoare, menționate în Referatul de aprobare.

În conformitate cu prevederile:

- a) art.129 alin.(1) și alin.(2) 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. 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,

Hotărâște :

Art. 1. Se aprobă documentația de urbanism „ **Plan Urbanistic Zonal-CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ**”, pentru imobilul situat în comuna Drăguș, identificat prin Extrasele C.F. nr. 101471, 103964, 104038, 104037 (cu suprafața de teren de 8474 mp, proprietatea lui BOCȘARU LIVIU ANGELO și BOCȘARUL DANIELA CORINA), în condițiile reglementărilor cuprinse în proiectul nr. 0181/2018 elaborat de proiectant general- SC "ROZINII" SRL și proiectant arhitectură/urbanism- SC"BLOKAD ARHITECTURA"SRL, 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.

Președinte de ședință,

Iulian-Gheorghe Trambitaș



Contrasemneaza pentru legalitate,

Secretar general al comunei Dragus,

Camelia-Maria Rusu



FOAIE DE GARDĂ



Proiect:
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ

Amplasament:
Comuna Drăguș jud. Brașov

Beneficiar:
BOCSARU LIVIU ANGELO SI BOCSARU DANIELA CORINA

Proiectant general:
ROZINI SRL. Brașov

Proiectant arhitectura/urbanism:
BLOKAD ARHITECTURA SRL. Brașov

Faza de proiectare:
PUZ

Nr. proiect:
0181/2018
Data:
mar. 2021

*PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
IULIAN GHEORGHE TRĂMBIȚAS*

*CONTRASEMINAREA PT. LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL CAJ,
CAMELIA - MARIA BUSU*

MEMORIU DE PREZENTARE



BORDEROU general PUZ

Parte scrisă:

- Foaie de garda
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism aferent PUZ

- Studiu Geotehnic
- Ridicare topografică

Parte desenată:

- U-00 Plan de încadrare în teritoriu
- U-00A Plan de încadrare în PUG existent
- U-00B Plan de încadrare în PUG în curs de elaborare
- U-01 Situație existentă
- U-02 Reglementări urbanistice - zonificare
- U-03 Reglementări Echipare edilitară
- U-04 Proprietatea asupra terenurilor
- U-05 Ilustrare mobilare urbanistică

MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI COMPLETĂRILE ULTERIOARE
PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ

Cuprinsul Memoriului de prezentare:

FOAIE DE GARDĂ.....	1
BORDEROU general PUZ	2
MEMORIU DE PREZENTARE	3
1. INTRODUCERE	4
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI	4
1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL	4
1.3. SURSE DOCUMENTARE	4
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII	5
2.1. EVOLUTIA ZONEI	5
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE	5
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL	6
2.4. CIRCULAȚIA	7
2.5. OCUPAREA TERENURILOR / REGIM JURIDIC	7
2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ	7
2.7. PROBLEME DE MEDIU	7
2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI	8
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	8
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	8
3.2. PREVEDERI ALE PUG	8
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	8
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	8
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	9
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	11
3.7. PROTEȚIA MEDIULUI	11
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	11
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI	12

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului de investiții:	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA
Amplasament:	Comuna Drăguș jud. Brașov CF/cad. 101471, CF/cad. 103964, CF/cad. 104037, CF/cad. 104038
Beneficiar:	BOCSARU LIVIU ANGELO SI BOCSARU DANIELA CORINA
Proiectant general:	ROZINI SRL.
Proiectant arhitectura/urbanism:	BLOKAD ARHITECTURA SRL.
Suprafață teren	8474 m ²
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Nr. proiect:	0181/2018
Data:	mar. 2021

Pentru elaborarea PUZ s-a emis de către emis de Consiliul Județean Brașov Certificatul de urbanism nr. 39 din 13.02.2020.

Terenurile care stau la baza elaborării PUZ sunt identificate cu CF 101471, CF 103964, CF 104038, CF 104038 și totalizează o suprafață de 8474 m².

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM:

Tema prevede realizarea unei zone turistice în completarea amplasamentelor de acest fel din proximitatea zonei studiate prin introducerea în intravilan și parcelarea specifică funcțiunii turistice propuse a terenului care a general prezentul PUZ:

- Introducerea în intravilan;
- Schimbarea destinației terenului din agricol în teren construit, funcțiune turistică;
- Stabilirea de reglementări specifice zonei de activități turistice;
- Stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi;
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996.
- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

Planul urbanistic zonal este o etapă a procedurii de dezvoltare și urbanizare, urmând să reglementeze aspectele urbanistice ale operațiunii de dezvoltare și urbanizare a zonei.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- pagina de web a Primăriei Comunei Drăguș
- Planul Amenajare Teritorială a Județului Brașov
- Studiu de soluție arhitecturală propusă pentru construire pensiune turistica

- studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.-ul:
 - ridicare topografică la scara 1:500.
 - studiu geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei:

Localitatea Drăguș este situată în depresiunea Făgărașului, la poalele Munților Făgăraș, la 25 de km vest de municipiul Făgăraș, la 8 km est de Orașul Victoria, la 7 km de Mănăstirea Brâncoveanu și la 4 km de râul Olt. Ca vecini, are la vest, nord și nord-vest comuna Viștea, la nord-est comuna Voila, la est comuna Sâmbătă de Sus, iar la sud comuna Nucșoara, județul Argeș.

Teritoriul administrativ al comunei, în suprafața de 4210 ha (din care 427 ha intravilan, 3783 ha extravilan) cuprinde suprafețe în sectorul nordic al masivului Făgărașan, între Pârâul Vițișoara, la vest și Pârâul Sâmbătă la est, la sud creasta somitală a Masivului Făgăraș.

Comuna Drăguș este formată din localitatea Drăguș împreună cu tot terenul agricol și forestier aparținător.

Comunicarea cu restul regiunilor se face prin intermediul drumurilor comunale și intrajudețene, precum și naționale, localitatea Drăguș fiind la 5 km de DN1 / E68. Localitatea este străbătută de șoseaua (Drum Județean) 104A.

Activitățile specifice zonei sunt turismul, prelucrarea lemnului, creșterea animalelor, agricultura - pomicultura, cojocăritul. În comuna există pensiuni turistice, unități de prelucrare a lemnului și a maselor plastice, de morărit și panificație, ateliere de mici meșteșugari.

Printre obiectivele turistice se disting Cetatea Făgărașului, Mănăstirea Brâncoveanu (în zona stațiunii Sâmbătă), creasta munților Făgăraș cu Vârful Moldoveanul, pârtia de schi de la Moșul Drăgușului, Muzeul Etnografic Drăguș, Casa cojocarului Sofonea.

Potențialul de dezvoltare turistică a zonei este dovedit și de faptul că în ultimii douăzeci de ani s-au construit numeroase case de vacanță și pensiuni. Acestea, împreună cu administrațiile localităților din zonă promovează obiectivele și atracțiile turistice din apropiere, turismul montan etc.

Caracteristici ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenurile (parcelele) care sunt obiectul reglementărilor prezentei documentații sunt în extravilanul localității.

Destinația terenurilor conform C.U. și C.F. este teren agricol.

Folosința actuală, conform C.F. - arabil.

Fondul construit învecinat este alcătuit din locuințe individuale, case de vacanță și pensiuni cu regim de înălțime P+M, P+1E+M, P+2E+M.

În ultimii 20 de ani, zona învecinată cu Mănăstirea Brâncoveanu a luat un avânt fără precedent, dezvoltând pe o întindere semnificativă (o rază de kilometri față de atracția principală) o adevărată stațiune turistică, denumită și în mod oficial "Stațiunea Balneoclimaterică Sâmbătă".

Pe teritoriul comunei Drăguș, respectiv a comunei Sâmbăta, pe o rază de 1000 metri de la terenul studiat, se află mai multe pensiuni.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Zona în studiu are o suprafață de 8474 mp și este amplasată în afara zonei dens construite a localității, la sud de centrul acesteia (la o distanță de aprox. 7 km), în apropierea Mănăstirii Brâncoveanu (la aprox. 600 m) și a construcțiilor turistice din vecinătatea acestuia.

Relaționarea zonei:

Terenul este accesibil pe DC 76, atât dinspre DN via centrul comunei Drăguș cât și din Stațiunea balneoclimaterică Sâmbăta.

Vecinătăți:

- la Nord și Sud - terenuri proprietate particulară, zona de terenuri agricole (fânețe, pășuni, livezi)
- la Vest – Drumul de exploatare DE 4491/58 – Comuna Drăguș,
- la Est – Drumul de exploatare DE 4491/60 – Comuna Drăguș și D.C. 76 Sâmbăta, cu vis-a vis Pensiunea Maya și o serie de case de vacanță și dotări turistice.

În apropierea zonei studiate și care urmează a fi reglementat se regăsesc rețelele edilitare de electricitate, apă și canalizare la care viitoarele obiective se pot conecta.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Relieful

Comuna Drăguș este situată în unitatea geografică cunoscută sub denumirea de Piemontul Făgăraș, zona cu declivitate redusă situată la nord de Masivul Făgăraș. Piemontul Făgăraș cuprinde cea mai mare parte a Depresiunii Făgăraș. Configurată pe direcția generală est-vest, Depresiunea Făgăraș se conturează ca o unitate geografică distinctă, încadrată funcțional culoarului de depresiuni marginale din sudul și vestul Podișului Transilvaniei.

Pe aliniamentul sudic, între câmpia piemontană făgărășeană, cu o mare densitate a satelor și cu terenuri predominant agricole, și culmile montane înalte, acoperite cu păduri de foioase, se interpune o fâșie îngustă de dealuri - dealurile submontane făgărășene și perșane, acoperite de fânețe și pâcuri de pădure. Aceasta întinsă arie depresionară mai este cunoscută și sub numele de Țara Făgărașului cu o particularitate culturală cât și o individualitate geografică foarte clar definită și delimitată de regiunile limitrofe.

Relieful colinar constituie partea cea mai accidentată a depresiunii, cu înălțimii de 500-800 m, care domină relieful de acumulare a câmpiei piemontane, fiind individualizate trei aliniamente: dealurile submontane făgărășene, frontul nord-Făgărășan și dealurile izolate încorporate depresiunii.

Date hidrologice și hidrogeologice

Rețeaua hidrografică este densă datorită cantităților mari de precipitații pe care o primește zona, inclusiv apa rezultată din topirea zăpezii. Râurile au debite permanente destul de mari, dar primăvara târziu și la început de vară, când topirea zăpezilor este mai intensă și când ploile sunt mai abundente, valoarea acestora crește.

Rețeaua hidrografică și regimul hidrogeologic al regiunii studiate este subsecvența bazinului hidrografic al râului Olt, reprezentat de pâraiele și râurile izvorâte în Munții Făgăraș: Drăgușul, Sâmbăta, Seaca, Lisa, Breaza, Viștea și afluenții lor.

Zona studiată nu se află în apropierea unui pârâu sau izvor semnificativ, prin urmare nu există riscul ca pe perioada de topire a zăpezii să existe pericolul de inundare.

Nivelul pânzei de apă subterană se află aproximativ la adâncimea de 1.80 m față de cota terenului natural. La suprafața terenului, în zonele depresionare, sunt semnalate porțiuni cu apă stagnantă.

Clima

Clima Depresiunii Făgăraș are un specific temperat continental, caracterizându-se prin frecvente inversiuni de temperatură, mai ales iarna. Se înregistrează o temperatură medie multianuală de 8,7 grade C, cu creșteri maxime în luna iulie și scăderi minime în luna ianuarie. Precipitații abundente, sub forma de ploaie, sunt semnalate în lunile mai-august, când ating o cantitate maximă de 128,4 mm în luna iulie, iar sub forma de zăpadă în lunile octombrie-martie. Specifici zonei sunt curenți de aer cald cu un caracter de foehn care, la sfârșitul iernii și începutul primăverii, determină topirea bruscă a zăpezilor. Vânturile predominante în regiune sunt cele umede din vest, în lungul râului Olt.

Vegetația

Teritoriul studiat se încadrează în zona de pajști, pășuni și zone cu arbuști. Vegetația este constituită din plante ierboase, arbori și arbuști. Pe terenurile studiate se regăsesc câțiva arbori dispersați și arbuști. Terenurile sunt natural înierbate. În apropierea terenurilor se găsesc păduri de foioase.

Terenurile studiate se afla la o altitudine cuprinsa intre 656 - si 658 metri deasupra nivelului marii, cu panta sub 1% pe directia Nord-Sud.

2.4. CIRCULAȚIA

În zona studiată, circulația principală se desfășoară în prezent pe Drumul Comunal 76 aparținând UAT Sâmbăta, drum de categoria III, cu ampriză totală de cca 10 metri, acoperit cu asfalt și parțial cu macadam. În vecinătatea parcelelor care au stat la baza elaborării PUZ-ului se află drumurile de exploatare DE 4491/58 și DE 4491/60, în viitor posibil a fi modernizate/dezvoltate (la 12 m. lățime) de către UAT Drăguș.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR / REGIM JURIDIC

Zona studiata precum si cea adiacentă, a fost parcelata si sub parcelată în ultimele decenii, cu loturi având suprafețe variabile.

Terenul este proprietate particulară, iar proprietarul deține extras de carte funciara emis de ANCP-OCPI Brașov. În zona exista parcele construite – având clădiri cu funcțiuni de case de vacanta sau pensiuni, dar si parcele neconstruite (arabile sau pășune). Pe parcele construite se află, în general clădiri individuale, amplasate variat pe parcelă, retrase față de alinament și față de limitele de proprietate, Procentul de ocupare a terenului în cazul acestor parcele variind între 20% și 40%, iar Coeficientul de utilizare este în general în jurul valorii de 1.

Trenurile studiate nu sunt construite.

Zona de interes nu este supusă unor riscuri naturale previzibile, relieful și structura geologică nu evidențiază riscuri de alunecări de teren sau de tasări neobișnuite. Nu există riscul de inundații în zona studiată.

Principalele disfuncționalități sunt cele care se referă la lipsa unei infrastructuri de circulație adecvată și la lipsa unor dotări specifice care să exploateze potențialul turistic al zonei.

2.6. ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Alimentare cu apa – rețea existentă - dezvoltare de către Localitatea Drăguș (conform proiect "Sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare – zona turistică Comuna Drăguș, județul Brașov" - Autorizație de Construire nr. 85 din 07/08/2019) amplasat pe DE 4491/53.

Canalizare menajeră – rețea existentă - dezvoltare de către Localitatea Drăguș (conform proiect "Sistem centralizat de alimentare cu apă și canalizare – zona turistică Comuna Drăguș, județul Brașov" - Autorizație de Construire nr. 85 din 07/08/2019) amplasat pe DE 4491/53.

Alimentare cu energie electrica - incinta va fi bransată (0,4kV) la rețeaua locala de medie tensiune existentă în zonă.

Alimentare cu gaze naturale - în conformitate cu avizul SC Distrigaz Sud.

La est de parcelele studiat. Pe terenul aferent DE 4491/60, paralel cu drumul Comunal 76 se regăsește conducta de racord de gaz SRM Mănăstirea Sâmbăta, iar pentru acesta este instituită zona de siguranță/protecție aferentă conductei (interdicție de construire 20m) – conform "Normele tehnice pentru proiectarea și execuția conductelor de transport gaze naturale" publicat în MO nr. 171bis/10.03.2014.

În zona adiacentă drumului de exploatare DE 4491/60 există o instalație LEA 1 kV – instalație ce nu ține de Distribuție Energie Electrică România (DEER) Brașov. Rețeaua LEA 20 kV este amplasată la sud de terenurile studiate, zona de protecție a acestuia nu se intersectează cu zona studiată.

2.7. PROBLEME DE MEDIU.

În raport cu Rețeaua Natura 2000, un procent de 42% din teritoriul administrativ al comunei Drăguș este inclus în ROSCI0122 Munții Făgăraș, în partea central-nordică a acestuia, iar un procent de 51 % este inclus în ROSPA098 Piemontul Făgăraș, în partea centrală. Zona studiată face parte din ROSPA098 Piemontul Făgăraș.

În zonă nu există surse de poluare sau alți factori cu impact negativ asupra mediului.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI.

Având în vedere dezvoltarea localității și cererea tot mai mare de dotări turistice, zona studiată are mare potențial de dezvoltare a funcțiunii de turism.

Beneficiarul care deține proprietăți în zona studiată a solicitat întocmirea acestui P.U.Z. în vederea introducerii în intravilanul comunei și în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele construcții cu destinație turistică.

Administrația locală susține și promovează dezvoltarea turistică a zonei, aceasta fiind unul dintre principalele sectoare economice care susține populația din localitate.

Planul va fi supus consultării publice în conformitate cu legislația specifică.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Teritoriul din care face parte comuna Drăguș este într-o dezvoltare semnificativă privind activitățile turistice.

Există în zona mai multe obiective turistice care sunt posibil a fi exploatate.

Există o infrastructură rutieră propice pentru dezvoltări de activități turistice și de vacanță.

Terenul studiat beneficiază de un anturaj propice pentru investiții turistice.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul studiat este în extravilanul localității, urmând ca după aprobarea prezentului PUG să fie inclus în intravilan.

Pentru dezvoltările viitoare în domeniul turismului este necesar să se caute o exploatare rațională a teritoriului care să promoveze o dezvoltare sustenabilă și care să dezvolte economia locală.

Tot ce se va realiza în domeniul turismului va trebui să respecte principiile:

- păstrarea caracterului de autenticitate;
- păstrarea pe cât posibil nealterată a cadrului natural, intervențiile propuse să se încadreze armonios în acesta.
- ocrotirea zonelor cu obiective de atracție turistică.

Propunerea unei reguli de stabilire a înălțimii maxime a construcțiilor cu respectarea normelor de igienă (însorire, protecția împotriva zgomotului și nocivităților datorate circulației și transporturilor) și a celor de securitate a construcțiilor. Indicii de ocupare a terenului se stabilesc prin P.U.Z.

Promotorul PUG-ului are în intenție construirea unei unități de cazare turistice (pensiune) și a dotărilor aferente. Prin urmare, propunerea de dezvoltare a PUG-ului se referă la introducerea în intravilan a parcelelor studiate, permiterea realizării de construcții pe teren pentru activități turistice sau pentru case de vacanță în concordanță cu tendințele de dezvoltare ale zonei.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Noile construcții se vor realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală. Se propune amplasarea construcțiilor în așa fel încât să se reducă impactul asupra cadrului natural existent.

Se propun plantări de arbori sau pomi fructiferi, arbuști ornamentali și gard viu pe lângă împrejurimi, plantări de flori și iarba tip gazon.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Căile de comunicație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectiva din zonă.

Accesul la parcelele studiate este existent, din DC76 Sâmbăta, printr-un drum de incintă (privat). Acesta se va moderniza și va avea îmbrăcăminte asfaltică. Trotuarele vor fi amenajate cu dale din beton prefabricat, pe pat de nisip, în vederea realizării rețelelor și bransamentelor necesare.

Accesul este format:

- dintr-un prim segment de drum cu profilul total de 9,0 metri, din care: doua benzi carosabile (6m) - câte una pe sens, trotuar de 1,50m și fâșie verde în lățime de 1,50 metri adiacenta limitei nordice a proprietății.
- al doilea segment va avea caracteristicile unui drum vicinal, cu carosabil de 3,5 metri și trotuar de 1,0 metri, respectiv o fâșie verde în lățime de 0,50 metri adiacenta limitei nordice a proprietății.

La limita parcelei LOT 1 propuse se va amenaja o zonă de manevrare și întoarcere conform art. 4.10.2. din anexa 4 din Regulamentul General de Urbanism.

Intersecțiile se vor amenaja corespunzător, având în vedere atât traficul actual, cât și cel de perspectiva din această zonă.

La faza DTAC, pentru construcțiile propuse se vor asigura obligatoriu accesul autospecialelor conform Normativ P 118/99.

Conform Avizului Primăria Drăguș, se va rezerva terenul aferent posibilității extinderii și modernizării Drumurilor de exploatare DE 4491/58 și DE 4491/60, aflate la limita de vest, respectiv est a parcelelor studiate. Pentru aceste zone rezervate se propune interdicție de construire.

Parcaje și garaje.

Locurile de parcare necesare se vor prevedea în interiorul parcelelor, după cum urmează:

Pentru unități de cazare - un loc la 2-10 locuri de cazare.

Pentru locuințe de vacanță - Un loc la unitate de locuit.

Nu se vor amenaja spații de parcare interioare (în clădire, la subsolul clădirilor sau la parterul clădirilor) sau garaje închise perimetral (parțial sau integral) sau acoperite.

Sistematizarea verticală

Se va realiza sistematizarea verticală cu minime posibil **deplasări** de teren, acolo unde este nevoie, cu ajutorul taluzurilor înierbate, zidurilor de sprijin și gabioanelor. Se vor folosi materiale (piatra, plante) din zona, pentru o integrare armonioasă în natură.

Scurgerea apelor de **suprafață** se va realiza prin colectarea lor prin rigolele propuse în interiorul **proprietății** - pe perimetrul **construcțiilor**, parcajelor și **circulațiilor**, precum și de-a lungul **străzilor**, iar scurgerea apelor pluviale de pe viitoarele **construcții** se va realiza prin colectarea lor prin jgheaburi și burlane.

Pentru asigurarea dezvoltării circulației, pentru drumurile de exploatare DE 4491/58 și DE 4491/60 propuse a fi modernizate/dezvoltate (la 12 m. lățime) în PUG-ul în curs de elaborare/avizare s-a rezervat teren - se propune **interdicție de construire pe suprafețele de teren aferente unui profil stradal de 12m.** - conform Aviz Primăria Drăguș cu nr. 291 din 03/02/2021.

3.5. ZONIFICAREA FUNCIONALĂ - REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru terenurile luate în studiu se propune funcțiunea de **ACTIVITĂȚI DE TURISM - PENSIUNE TURISTICĂ, RESPECTIV PENSIUNI ȘI CASE DE VACANȚĂ**

Modul de utilizare a terenurilor:

Terenurile aflate în posesia beneficiarului (cad.103964, cad. 104038, cad. 101471), se vor comasa, apoi se vor dezmembra în 3 parcele, corespunzând celor două zone funcționale:

1 - Zona **construcții și dotări** pentru turism

LOT 1 și LOT 2 - construcții și dotări pentru turism (inclusiv case de vacanță)

2 - Zona **circulații**

LOT 3 - drum de acces - inclusiv parcare autovehicule, trotuare pietonale și zona verde de protecție

LOT 4 și LOT 5 - rezervate extinderii Drumurilor de Exploatare conform Aviz Primaria Drăguș

Pentru cele două loturi aferente Zona construcții și dotări pentru turism rezultate în urma operațiunilor urbanistice și cadastrale, se propune delimitarea zonei construibile. Zona construibilă (edificabilul) reprezintă suprafață delimitată de teren al unei parcele pe care se pot amplasa construcții.

Regim de înălțime:

minim. - PARTER

maxim. - DEMISOL + PARTER + 2 NIVELURI

Înălțimea maximă:

- Pentru construcții Parter sau Demisol și Parter înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim 5 metri, iar înălțimea la coamă va fi de maxim 11 (raportate la Cota Terenului Amenajat);
- Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare decât Parter sau Demisol și Parter înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim 12 metri, iar înălțimea la coamă va fi de maxim 18 (raportate la Cota Terenului Amenajat).

BILANȚ TERITORIAL

(CALCULAT PENTRU PARCELELE CARE URMEAZĂ A FI REGLEMENTATE):

ZONE FUNCȚIONALE	SUPRAFATA (MP)	PROCENT (%)
DOTARI TURISM, PENSIUNI CASE DE VACANȚĂ	6910 MP	81,5 %
ZONA CAI DE COMUNICATII	1564 MP	18,5 %
ZCA - Circulatii auto	941,86 MP	
ZCP - Circulatii pietonale	172,08 MP	
ZCV - Zone verzi de protectie	183,95 MP	
ZCR - Zone rezervate extinderii Drumurilor de Exploatare	266,18 MP	
TOTAL	8474 MP	100 %

INDICI URBANISTICI PROPUȘI PENTRU ZONA "DOTĂRI TURISM, PENSIUNI CASE DE VACANȚĂ":

P.O.T. MAXIM DOTĂRI TURISTICE, CASE DE VACANȚĂ = 25%
RAPORTAT LA PARCELA CONSTRUIBILĂ

C.U.T. MAXIM DOTĂRI TURISTICE, CASE DE VACANȚĂ = 1,0
RAPORTAT LA PARCELA CONSTRUIBILĂ

SUPRAFATA SPAȚIU VERDE* AMENAJAT MINIM = 50%
RAPORTAT LA PARCELA CONSTRUIBILĂ

* Suprafața de spațiu verde este definit ca fiind suprafața de teren permeabilă la apă, care este înierbată sau care permite amplasarea de vegetație medie sau înaltă (arbuști, copaci). Dalele înierbate se pot considera suprafețe de spațiu verde dar suma ariilor acestor suprafețe va fi considerată în quantum de 50% la calculul total a suprafeței de spațiu verde raportat la parcelă.

Regimul de aliniere al construcțiilor pentru zona "DOTĂRI TURISM, PENSIUNI CASE DE VACANȚĂ":

Se propun retrageri minime față de aliniament (linia de demarcare – limita de proprietate față de terenuri având destinația de circulație (indiferent în proprietate privată sau publică), pentru fiecare zonă construibilă:



MINIM 7,00 METRI.

Se propun retrageri minime laterale și posterioare, pentru fiecare zonă constructibilă:

H/2 din ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII LA CORNIȘĂ, DAR NU MAI PUȚIN DE 5,00 METRI.

Clădirile amplasate independent pe aceeași parcelă vor respecta o distanță minimă între ele (retrage una față de cealaltă) de minim H din ÎNĂLȚIMEA CLĂDIRII mai înalte (calculat la cornișă), dar nu mai puțin de 5 metri.

Retragerile se vor considera de la linia demarcată de balcoane, streșini sau alte elemente care ies din planul fațadelor. Nu se considera necesar retrageri de la terase, trepte etc. de la parterul sau demisolul construcțiilor.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Beneficiarul investiției își asumă în întregime realizarea drumului de acces și extinderea rețelelor edilitare.

Alimentare cu apă: branșare la rețeaua publică de alimentare cu apă (executat) aflată la sud de zona studiată (pe DE 4491/53), printr-o conductă PEDH De 63 mm (care se va amplasa pe DE 4491/58), din care se vor alimenta cu apă ambele loturi propuse.

Canalizare: apele uzate menajere se vor deversa în rețeaua publică de canalizare (executat, aflat pe DE 4491/53), printr-o conductă PEHD De 75mm (care se va amplasa pe DE 449/58), prin pompare.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirilor (convențional curate) se vor colecta în incintă și se vor descărca liber pe spațiul verde, conform Aviz SGA. Căile de acces și spațiile de parcare vor fi împietritei.

Alimentare cu energie electrică: Incinta va fi branșată (0,4kV) la rețeaua locala de medie tensiune respectând cerințele furnizorului de energie electrică.

Alimentare cu gaze naturale: In conformitate cu avizul SC Distrigaz Sud.

Încălzire: Încălzirea spațiilor se realizează cu centrale termice pe lemne si curent electric.

În zona Drumului Comunal 76 se regăsește zona de siguranță aferentă conductei de racord de gaz SRM Mănăstirea Sâmbăta. S-a prevăzut prin reglementarea urbanistică delimitarea zonei de siguranță și zonei de protecție aferentă conductei cu restricții de construire – conform Normelor tehnice de proiectare și execuție conductelor de transport gaze naturale.

În vecinătatea de sud a terenului studiat, de-a lungul drumului de exploatare DE 4491/53 există o instalație electrică LEA 20 kV. Pentru acesta s-a stabilit și reglementat zona de protecție (cu interdicție de construire) de 12 m din ax.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Deoarece zona studiată este propusa pentru dotări de turism de capacitate și densitate redusă, nu se impun măsuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare.

Depozitarea și colectarea deșeurilor menajere se va face controlat, în spații special amenajate în cadrul fiecărei parcele, în europubele, respectându-se normele sanitare.

De asemenea, pe parcele, în spațiul dintre strada și zona constructibilă s-a propus zona verde prin plantare de gard viu, arbuști ornamentali și gazon.

Pentru asigurarea pazei împotriva incendiilor, prin dimensionarea corespunzătoare a drumurilor interioare (secundare) este posibilă circulația și intervenția mașinilor de pompieri în caz de incendiu, conform normativelor aflate în vigoare.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate a terenurilor

- terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice,
- terenuri proprietate publică: drumuri

Circulația terenurilor:

Pentru realizarea străzilor propuse în zona studiată, nu este necesar transferul unor fâșii de teren în proprietatea Comunei Drăguș, DC 76 are o lățime suficient de mare pentru traficul prezent și cel viitor.

Pentru accesul pe parcele, la dotările nou create, se realizează drum pe proprietatea beneficiarilor.

În urma elaborării și aprobării PUZ, vor avea loc următoarele operațiuni cadastrale:

- comasarea parcelelor având ca proprietar pe promotorul proiectului
- dezmembrarea în 3 parcele cu funcțiunile descrise în partea scrisă și desenată a prezentului proiect
- notarea servituților de trecere cu piciorul și cu vehicule.

Ca operațiuni cadastrale ce vor urma întocmirii și aprobării PUZ, terenurile aflate în posesia beneficiarului (cad. 103964, cad. 104037, cad. 104038, cad. 101471), se vor comasa, apoi se vor dezmembra în 3 parcele, pe 2 subzone funcționale:

- LOT 1 și LOT 2 - zona construcții și dotări pentru turism (pensiuni și case de vacanță)
- LOT 3, LOT 4 și LOT 5 - drum de acces și zonă verde de protecție cu servitute de trecere piciorul și cu vehicule pentru LOT 1 și LOT 2, respectiv suprafețe de teren rezervate pentru extinderea drumurilor de exploatare DE 4491/58 și DE 4491/60.

Situația cadastrală existentă:

Nr. cad.	Suprafața	Proprietar	Servitute
101471	1894 m ²	Bocșaru	nu
103964	5580 m ²	Bocșaru	nu
104037	24 m ²	Bocșaru	nu
104038	976 m ²	Bocșaru	nu
TOTAL	8474 m²		

Situația cadastrală propusă:

Lot propus	Suprafața	Proprietar	Servitute
LOT 1	2976 m ²	Bocșaru	nu
LOT 2	3934 m ²	Bocșaru	nu
LOT 3	1298 m ²	Bocșaru	DA, pentru parcelele LOT 1 și LOT 2
LOT 4	41 m ²	Bocșaru	NU, Interdicție de construire—suprafață rezervată extinderii DE
LOT 5	225 m ²	Bocșaru	NU, Interdicție de construire—suprafață rezervată extinderii DE
TOTAL	8474 m²		

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI.

Funcțiunea propusă se încadrează în direcțiile de dezvoltare prevăzute prin documentele de urbanism și amenajarea teritoriului și în specificul zonei. Funcțiunea propusă va ajuta la dezvoltarea economică a zonei.

Brașov, mai 2022.

Redactat:



Arh. NICOLAE TARIC



BlokAD Arhitectura Srl.
11 Prundului Street
500123 Brasov, Romania
Tel. +40 747 624 809
Email: contact@blokad.ro
www.blokad.ro



BlokAD
Architectural technology and consulting

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ CONFORM LEGII NR. 350/2001 CU MODIFICĂRILE ȘI
COMPLETĂRILE ULTERIOARE

PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ

Comuna Drăguș jud. Brașov

CF/cad. 101471, CF/cad. 103964, CF/cad. 104037, CF/cad. 104038

2021

Denumirea obiectivului de investiții:	PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA
Amplasament:	Comuna Drăguș jud. Brașov CF/cad. 101471, CF/cad. 103964, CF/cad. 104037, CF/cad. 104038
Beneficiar:	BOCSARU LIVIU ANGELO SI BOCSARU DANIELA CORINA
Proiectant general:	ROZINI SRL.
Proiectant arhitectura:	BLOKAD ARHITECTURA SRL.
Suprafață teren reglementat:	8474 m2
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Nr. proiect:	0181/2018
Data:	mar. 2021

Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

- Regulamentul local de urbanism se constituie în completarea și detalierea reglementărilor din PUZ CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA, Comuna Drăguș, jud. Brașov, fiind parte din documentația de reguli urbanistice (reglementări), la nivelul zonei de studiu, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului pentru a conduce la o dezvoltare complexă, strategică a zonei de studiu, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate și cu o dezvoltare sustenabilă a teritoriului.
- Prezentul Regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA, Comuna Drăguș, jud. Brașov, completează, pentru perioada de valabilitate a documentației, prevederile Planului urbanistic general referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor de suprafețe și spații verzi și plantațiilor, în interiorul zonei de studiu, în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Regulamentul cuprinde prescripții, reguli și recomandări generale la nivelul zonei studiate și prescripții, reguli și recomandări specifice la nivelul zonelor funcționale și subzonelor stabilite în cadrul PUZ:

2. Baza legală a elaborării

- Planul urbanistic zonal CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA, Comuna Drăguș, jud. Brașov și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite în baza și în acord cu Legea 350/2001, cu modificările și completările ulterioare.
- Planul urbanistic zonal CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA, Comuna Drăguș, jud. Brașov și prezentul Regulament local de urbanism sunt întocmite cu respectarea reglementării tehnice GM-C10 2000 "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic zonal", aprobată prin Ordinul MLPA nr. 176/N/16 august 2000.

3. Domeniul de aplicare

- La eliberarea certificatelor de urbanism în interiorul zonei de studiu, pentru parcelele reglementate prin **prezența documentației** se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- Prezentul regulament local de urbanism conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament.
- La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Partea II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Considerând că zona studiată face parte din aria protejată ROSPA098 Piemontul Făgăraș, parte a Rețelei Natura 2000 și reprezintă acele arii protejate ale căror scopuri sunt conservarea, menținerea și, acolo unde este cazul, readucerea într-o stare de conservare favorabilă a speciilor de păsări și a habitatelor specifice acestora. Autorizațiile de construire se vor elibera cu respectarea obiectivelor și măsurilor specifice de management specificate în PLANUL DE MANAGEMENT AL ROSCIO122 MUNȚII FĂGĂRAȘ ȘI ROSPA0098 PIEMONTUL FĂGĂRAȘ.
- Se recomandă ca construcțiile și amenajările de teren să se realizeze printr-o integrare armonioasă a elementelor construite în cadrul natural prin utilizarea pantelor naturale ale terenului (topografia terenului), a vegetației (suprafețe verzi, plantații de vegetație înaltă specifică zonei), utilizarea de materiale naturale (lemn, piatră etc.).
- Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului și a funcțiunilor propuse.

5. Reguli privind siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

- Se vor respecta reglementările din domeniul construcțiilor, în special cele referitoare la rezistență și stabilitate, cele referitoare la securitatea la incendiu și cele referitoare la siguranța în exploatare.
- Se interzice utilizarea de materiale sau tehnologii poluante de orice fel.
- Se recomandă utilizarea într-o proporție cât mai mare a materialelor de construcție reutilizabile, reciclabile.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

- Amplasarea construcțiilor în cadrul parcelelor se va realiza izolat, având retrageri minime față de aliniament și față de limitele parcelelor conform cu specificațiile aferente Zonelor funcționale detaliate prin prezentul Regulament.
- Amplasarea construcțiilor va ține cont de panta terenului.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- Parcelele vor fi considerate construibile doar în cazul în care au acces direct la drumurile publice sau la drumuri de incintă, drumuri private care asigură accesul prin dreptul de servitute pentru parcelele în cauză.
- Accesele la parcele vor asigura gabaritul necesar acceselor autospecialelor de intervenție (minim 3,5m).
- Noile drumuri prevăzute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel încât realizarea lor să cuprindă gama necesară de lucrări specifice drumurilor și realizarea acestora să nu pună în pericol stabilitatea terenurilor din zonă.
- Amplasarea construcțiilor față de circulațiile auto și pietonale se va realiza cu respectarea profilelor tip din PUZ.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

- Construcțiile viitoare se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică / a furnizorului de utilități.
- Rețelele edilitare, indiferent de tipul lor se vor realiza îngropat.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
 - Au acces la un drum public sau la un drum de servitute.
 - Au suprafața minimă de 2000 m².
 - Au o adâncime de minim 30 m.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

- Suprafața minimă de spațiu verde amenajat raportat la parcela construibilă va fi de 50%. Suprafața de spațiu verde este definit ca fiind suprafața de teren permeabilă la apă, care este înierbată sau care permite amplasarea de vegetație medie sau înaltă (arbuști, copaci). Dalele înierbate se pot considera suprafețe de spațiu verde dar suma ariilor acestor suprafețe va fi considerată în cuantum de 50% la calculul total a suprafeței de spațiu verde raportat la parcelă.
- Se recomandă realizarea de suprafețe ample înierbate, de plantații de arbuști și arbori care, pe de o parte să protejeze clădirile de soarele pe timp de vară, iar pe de altă parte să conlucreze la integrarea armonioasă a clădirilor în cadrul natural existent.
- Se recomandă utilizarea plantelor specifice zonei.
- Împrejuririle se vor realiza din materiale naturale locale, cu respectarea specificului local.
- Împrejuririle vor fi obligatorii transparente.

Partea III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. Unități – Zone funcționale

- Planul urbanistic zonal CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA, Comuna Drăguș, jud. Brașov stabilește următoarele zone funcționale și subzone funcționale care sunt reglementate prin prezentul PUZ, delimitate conform planșei U-02 - „REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE”:
 - ZT – Zona construcții și dotări pentru turism și case de vacanță
 - ZC – Zona circulației, care este formată din subzonele:
 - ZCA – Zona căi de comunicații – circulații auto
 - ZCP – Zona căi de comunicații – circulații pietonale
 - ZV – Zona verde – spații plantate.
 - ZCR – Zona rezervată extinderii Drumurilor de exploatare.

Partea IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE

- Planul urbanistic zonal CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICA, Comuna Drăguș, jud. Brașov stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale:

ZT – Zona construcții și dotări pentru turism și case de vacanță

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI:

Zona construcții și dotări pentru turism și case de vacanță reprezintă 81,5 % din totalul suprafeței terenului (parcelor) care urmează a fi reglementate prin prezentul PUZ, și va fi formată din cele două parcele LOT 1 (2976 m²) și LOT 2 (3934 m²). Zona se definește ca singura zonă construibilă din prezentul PUZ.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

1. Utilizări admise

- Pensiuni turistice (clădiri de primire turistică cu funcțiunea de cazare).
- Case de vacanță (locuințe ocupate temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreeri).
- Dotările aferente pensiunilor turistice: construcții de tip Spa, construcții pentru alimentație publică, construcții pentru activități de recreere, foișor de odihnă, mobilier exterior specific etc.
- Parcări pietruite sau cu dale.
- Drumuri și alei de incintă.

2. Utilizări admise cu condiționări

- Orice lucrări de construire, inclusiv lucrări de amenajări exterioare, lucrări edilitare / construcții subterane se vor realiza cu respectarea avizelor Transgaz, Electrica distribuție și cu respectarea normelor privind proiectarea și execuția conductelor de gaze naturale, respectiv a normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

3. *Utilizări interzise*

- Sunt interzise orice utilizări (construcții sau amenajări) altele decât cele prezentate la punctul 1.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. *Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni*

- Suprafață minimă parcelă: 2000 mp.
- Adâncime minimă: 30 m.
- Parcelele pentru a fi construite vor avea acces la drum public sau la un drum de servitute.

5. *Amplasarea clădirilor față de aliniament*

- Retragerea minimă față de aliniament (linia de demarcare – limita de proprietate față de terenuri având destinația de circulație (indiferent în proprietate privată sau publică), pentru fiecare parcelă constructibilă este de 7,00 metri.

6. *Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor*

- Retragerile minime laterale și posterioare, pentru fiecare parcelă constructibilă vor fi de 1/2 din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

7. *Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă*

- Clădirile amplasate independent pe aceeași parcelă vor respecta o distanță minimă între ele (retragere una față de cealaltă) de minim H din înălțimea clădirii mai înalte (calculat la cornișă), dar nu mai puțin de 5 metri.

8. *Circulații și accese*

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct sau printr-un drum de servitute de minim 3,5m.
- Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.
- Accesul carosabil pe parcelă va avea lățimea de maximum 4 m.
- Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

9. *Staționarea autovehiculelor*

- Staționarea autovehiculelor se va organiza de în interiorul parcelei.
- Necessarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexa 5 la Regulamentului General de Urbanism (aprobat prin HG 525/1996, cu actualizările și modificările ulterioare).

10. *Înălțimea maximă admisă a clădirilor*

- Regimul maxim de înălțime admis este: Demisol + Parter + 2 Etaje.
- Înălțimea maximă:
 - Pentru construcții Parter sau Demisol și Parter înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim 5 metri, iar înălțimea la coamă va fi de maxim 11 (raportate la Cota Terenului Amenajat);
 - Pentru construcții cu regim de înălțime mai mare decât Parter sau Demisol și Parter înălțimea la cornișă a clădirilor va fi de maxim 12 metri, iar înălțimea la coamă va fi de maxim 18 (raportate la Cota Terenului Amenajat).

11. Aspectul exterior al clădirilor

- Se permite utilizarea numai a materialelor de construcții clasice și naturale, în culori naturale în armonie cu peisajul. Pentru toate clădirile se vor utiliza, de preferință finisaje clasice, tencuială, lemn natur aparent, îngrijit prelucrat, piatră naturală, acoperiș șarpantă lemn, învelitori de tip țiglă ceramică (fără efect negativ asupra mediului). În cazul unor lucarne sau zone cu pantă mică se permite utilizarea se tablă metalică în formă fâltuită (se recomandă tablă de zinc, aluminiu pre patinat) într-o pondere de max. 10% din suprafața acoperișului. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- Acoperișurile vor fi obligatoriu de tip acoperișuri cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 grade.

12. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor

- Clădirile se vor racorda la rețeaua locală de electricitate. Branșamentul și cablurile se vor realiza pe terenuri aferente circulațiilor publice până la parcelele în cauză.
- Clădirile se vor racorda la rețeaua locală de apă și canalizare menajeră – amplasate pe DE 4491/53. Branșamentul și conductele se vor realiza pe terenuri aferente circulațiilor publice până la parcelele în cauză.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurire) destinat colectării deșeurilor menajere, ușor accesibil din căile de circulație.

13. Spații libere și spații plantate

- Suprafața minimă de spațiu verde amenajat raportat la parcela construibilă va fi de 50%.

14. Împrejmuiri

- Împrejmuirile se vor realiza din materiale naturale locale, cu respectarea specificului local.
- Înălțimea maximă va fi de 1,80 metri.
- Împrejmuirile vor fi obligatorii transparente. Se acceptă realizarea unui soclu opac (cu finisaj din piatră) având o înălțime maximă calculată de la sol (în punctul cel mai înalt) de 30 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 25 %.

16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 1.

ZC – Zona căi de comunicații

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI:

Accesul pe parcelele construibile este existent și se realizează din DC 76 Sâmbăta, printr-un drum de incintă propus a fi modernizat/dezvoltat.

Zona căi de comunicații reprezintă 18,5 % din totalul suprafeței terenului (parcelelor) care urmează a fi reglementate prin prezentul PUZ, și va fi formată din parcelele LOT 3 (1340 m²), LOT 4 (41 m²) și LOT 5 (225 m²). Zona servește ca zonă de circulație și acces pentru parcelele construibile din prezentul PUZ.

Zona căi de comunicații este formată din următoarele subzone:

•	ZCA - Circulații auto	941,86 MP
•	ZCP - Circulații pietonale	172,08 MP
•	ZCV - Zone verzi de protecție	183,95 MP
•	ZCR - Zone rezervate extinderii drumurilor de exploatare	266,18 MP

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

Circulație auto și pietonală și suprafețe de spații verzi de protecție. Parcelele care definesc ZC – zona căi de comunicații nu sunt construibile.

Circulațiile auto se vor realiza având următoarele caracteristici:

- Lățime minimă 3,5 metri.

Circulațiile pietonale se vor realiza având următoarele caracteristici:

- Lățime minimă 1 metru.

Se vor respecta profilele tip conform planșa de Reglementări urbanistice aferent PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Orice lucrări de construire, inclusiv lucrări de drumuri, lucrări edilitare / construcții subterane se vor realiza cu respectarea avizelor Transgaz, Electrica distribuție și cu respectarea normelor privind proiectarea și execuția conductelor de gaze naturale, respectiv a normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Nu este cazul.



PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE PENSIUNE TURISTICĂ**
 Amplasament: **Jud. Brașov, comuna Drăguș, CF/cad. 101471, CF/cad. 103964, CF/cad. 104037, CF/cad. 104038**
 Număr proiect: **0181/2018**
 Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
 Beneficiar: **BOCȘARU LIVIU ANGELO, BOCȘARU DANIELA CORINA**
 Proiectant: **S.C. BLOKAD ARHITECTURĂ S.R.L.**

2. Etapizare investiții propuse prin P.U.Z.

a. După aprobarea în Consiliul Local al comunei Drăguș a prezentului P.U.Z., se va obține Certificat de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției – estimat iulie 2021 – august 2022.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

I. construcții noi:

- construcții pentru turism – pensiune, având regim de înălțime de maxim D+P+2
- împrejmuire teren
- platforme carosabile și parcaje
- construcții tehnico-edilitare

II. racorduri la drumurile publice pentru asigurarea acceselor carosabile

III. alei pietonale

IV. amenajarea spațiilor verzi și plantate; iluminat arhitectural;

V. racorduri la rețele tehnico-edilitare și rețele de incintă.

b. Obținere Autorizație de Construcție pentru pensiune cu regim de înălțime maxim D+P+2 – estimat
Noiembrie 2022 – Decembrie 2022.

c. Începere lucrări hală cu regim de înălțime maxim P+1 conform Autorizație de Construcție – estimat
Martie 2023.

d. Încheiere lucrări hală cu regim de înălțime maxim P+1 conform Autorizație de Construcție – estimat
Noiembrie 2023

e. Recepție lucrări necesare investiției și intabulare în Cartea Funciară – estimat
Decembrie 2023.

Lucrările enumerate vor fi finanțate din fonduri private.

Sef proiect
Arh. Nicolae Taric

Întocmit:
Arh. Lorand BARTHA

