



Raport de specialitate
la proiectul de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru
obiectivul: „ CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT ȘI UNITĂȚI
DE CAZARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,,

*la adresa din Comuna Holbav, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel:
C.F. nr. 101157 Holbav, nr. cad 101157, C.F nr 101158 Holbav, nr. cad. 101158 și C.F. nr.
101159 Holbav, nr. cad. 101159*

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv:

- a. art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b. art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- c. art. 5, art. 15 lit. e), art. 25, art. 44, art. 45 lit. b), art. 56 alin. (1), (6) și (7) și ale Anexei nr. 1, cap. B, pct.11, coloanele 2 și 3 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- d. art. 28 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- e. art. 4, art. 6 și art. 12 din Metodologia aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- f. art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e), art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019, Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- g. art. 3 alin. (2), art. 31, art. 40-49 și art. 80-83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de:

- a) avizul Consiliului Județean Brașov prin Arhitectul Șef cu nr. 35 din 13.08.2024 emis cu avizul C.T.A.T.U din data de 28.06.2024;
- b) extrase de Carte Funciară pentru imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 101157 Holbav, nr. cad 101157, C.F nr 101158 Holbav, nr.cad. 101158 și C.F. nr. 101159 Holbav, nr. cad. 101159;
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT ȘI UNITĂȚI DE CAZARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” la adresa din Comuna Holbav, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 101157 Holbav, nr. cad 101157, C.F nr 101158 Holbav, nr. cad. 101158 și C.F. nr. 101159 Holbav, nr. cad. 101159, întocmită de SC SCHMIDT ARCHITECTURE S.R.L. pentru beneficiarul SC VM MEYER CONS SRL prin reprezentant ILIE GAROFIȚA;



COMUNA HOLBAV

PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV

- d) Solicitarea beneficiarului pentru aprobarea în Consiliul Local al Comunei Holbav înregistrată a documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru obiectivul: „CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT ȘI UNITĂȚI DE CAZARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** înregistrată la Comuna Holbav sub nr. 3212 din 05.09.2024;
- e) Anunț nr. 3223/05.09.2024 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică în etapa propunerilor finale care se supune supune procedurii de transparență decizională, conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public;

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit în vederea elaborării unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT ȘI UNITĂȚI DE CAZARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN,**” în Comuna Holbav, județul Brașov pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 101157 Holbav, nr. cad 101157, C.F nr 101158 Holbav, nr. cad. 101158 și C.F. nr. 101159 Holbav, nr. cad. 101159, întocmită de SC SCHMIDT ARCHITECTURE S.R.L. pentru beneficiarul SC VM MEYER CONS SRL prin reprezentant ILIE GAROFIȚA;

În baza Avizului Consiliului Județean prin Arhitectul Șef cu nr. 35 din 13.08.2024 emis cu avizul C.T.A.T.U din data de 28.06.2024 și a cererii înregistrate sub nr. 3212 din 05.09.2024 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Holbav, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „**CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT ȘI UNITĂȚI DE CAZARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”** întocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 04 din 08.06.2023 ca urmare a cererii adresate de SC VM MEYER CONS SRL prin reprezentant ILIE GAROFIȚA, Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Holbav a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizată.

Astfel, în certificatul de urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilelor – terenuri: imobil teren identificat în C.F. 101157 Holbav nr. cad. 101157 în suprafață de 22037 mp din care 12500 mp cu categorie de folosință *arabil* și 9537 mp cu categorie de folosință *fâneată*, imobil teren identificat în C.F. 101158 Holbav nr. cad. 101158 în suprafață de 4559 mp din care 2322 cu categorie de folosință *arabil* și 2237 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 101159 Holbav nr. cad 101159 în suprafață de 1497 mp cu categorie de folosință *fâneată*.

SC SCHMIDT ARCHITECTURE S.R.L. a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiarul SC VM MEYER CONS SRL prin reprezentant ILIE GAROFIȚA.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilele terenuri identificate în C.F. nr. 101157 Holbav, nr. cad 101157, C.F nr 101158 Holbav, nr. cad. 101158 și C.F. nr. 101159 Holbav, nr. cad. 101159, prin certificatul de urbanism și prin Avizul de Oportunitate fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate aprobat prin HCL nr. 68 din 27.12.2023 – Arhitectul Șef al Comunei Holbav;
- Aviz Primăria Holbav Apă – Canal - Salubritate nr. 04 din 07.09.2023;
- Aviz Electrica SA nr. 7010240100216/ 08.02.2024;



- Aviz Orange România nr. 59 BV din 31.01.2024;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 34/27.02.2024;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 466/A/04.03.2024;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 76 din 22.02.2024;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr.197 din 10.04.2024 și 2422 din 15.04.2024;
- Aviz privind accesul la drumurile publice ISU Brașov nr. 82/24/SU/BV/PSI din 25.04.2024;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția pentru Cultură Brașov nr. 4483/21.05.2024
- Aviz Ministerul Economiei, Antreprenoriatului și Turismului nr. 98 din 10.04.2024;
- Aviz Primăria Comunei Holbav – drumuri Comunale cu nr. 1849 din 16.05.2024;
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 3942 din 24.05.2024;
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 35 din 13.08.2024 emis cu avizul C.T.A.T.U din data de 28.06.2024
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- Proces verbal al informării și consultării publicului din 10.10.2023 - Primăria Comunei Holbav;
- Proces verbal al informării și consultării publicului din 18.06.2024 - Primăria Comunei Holbav cu nr. 2413 din 18.06.2024;
- Raportul informării și consultării publicului – Primăria Comunei Holbav cu nr. 2414 din 18.06.2024
- Taxa RUR – Registrul Urbaniștilor din România.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:

Amplasamentul studiat alcătuit din imobilele terenuri identificate în : imobil teren identificat în C.F. 101157 Holbav nr. cad. 101157 în suprafață de 22037 mp din care 12500 mp cu categorie de folosință *arabil* și 9537 mp cu categorie de folosință *fâneată*, C.F. 101158 Holbav nr. cad. 101158 în suprafață de 4559 mp din care 2322 cu categorie de folosință *arabil* și 2237 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 101159 Holbav nr. cad 101159 în suprafață de 1497 mp cu categorie de folosință *fâneată*, se învecinează cu imobile terenuri și construcții aflate în Comuna Holbav, în zona de sat cu structură risipită.

Holbav, conform PUG are o zonă de sat de tip răsfirat în lungul drumului județean concretizată în intravilanul localității. Pe dealurile din extravilanul comunei este concretizată și o formă de locuire în structură de sat de tip risipit. Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe individuale și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință. În structura de tip risipit există locuințe și anexe gospodărești care împreună cu terenurile extravilane din jur alcătuiesc structura gospodăriilor risipite. Aceste gospodării izolate sunt alcătuite din locuințe individuale și anexe și se află de obicei la distanță unele de altele. Astfel în zona de sat cu structură risipită, tipologia de locuire este reprezentată de locuințe individuale și funcțiuni complementare.



COMUNA HOLBAV

PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV

Având în vedere faptul că în structura risipită, terenurile sunt terenuri extravilane iar gospodăriile și anexele existente sunt foarte vechi conform planurilor cadastrale și sunt reduse ca suprafață, terenurile extravilane pot fi introduse în intravilan și reglementate în vederea construirii în baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Dezvoltarea în perspectivă a Comunei Holbav presupune și necesitatea îmbunătățirii condițiilor calității vieții prin:

- dezvoltarea unui fond construit echilibrat, în specificul locului cu respectarea prevederilor legale, a normelor și normativelor privind proiectarea și execuția lucrărilor de construcții
- asigurarea acceselor auto și a acceselor pietonale aferente
- echiparea cu sisteme și dotări edilitare moderne
- integrarea obiectelor de arhitectură în context

Prin PUZ se vor stabili reglementări privind:

- condițiile de realizare a unei construcții în limita amplasamentului studiat și amenajări aferente acesteia;
- asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor; asigurarea acceselor auto și pietonale, aliniere, înălțime, volumetrie;
- asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitară;
- utilizarea eficientă a terenului și stabilirea condițiilor de amplasare a construcției în funcție de destinația acesteia;
- stabilirea zonei/subzonei funcționale și a utilizărilor funcționale admise;
- stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT și CUT, precum și pentru respectarea Codului Civil privind vecinătățile și asigurarea însoririi.

Oportunitatea investiției este dată de contextul favorabil, adică existența tipologiei de locuire risipită cu locuințe individuale și anexe gospodărești.

Conform PUG Comuna Vulcan cu nr. 36060/2002, aprobat prin hotărârea Consiliului Județean Brașov cu nr. 311/16.10.2002, prin HCL Vulcan cu nr. 70/10.12.2002 și prelungit prin HCL Holbav nr. 6/2013 și prelungit HCL Holbav nr. 60/2023, **terenurile studiate prin P.U.Z.**, sunt situate în Comuna Holbav astfel: imobil teren identificat în C.F. 101157 Holbav nr. cad. 101157 în suprafață de 22037 mp din care 12500 mp cu categorie de folosință *arabil* și 9537 mp cu categorie de folosință *fâneată*, imobil teren identificat în C.F. 101158 Holbav nr. cad. 101158 în suprafață de 4559 mp din care 2322 cu categorie de folosință *arabil* și 2237 mp cu categorie de folosință *fâneată* și imobil teren identificat în C.F. nr. 101159 Holbav nr. cad 101159 în suprafață de 1497 mp cu categorie de folosință *fâneată*, se află în extravilanul comunei Holbav, terenuri fără reglementări urbanistice.

Funcțiunea de bază pentru teren extravilan: fără reglementări de urbanism.

Conform Regulament Local de Urbanism aferent PUG:

Art.1 Terenuri Agricole în extravilan

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.*
- b) Autoritățile publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.*



Conform Anexa 1, Capitolul 1, art. 3 din Regulament General de Urbanism HG 525/1996:

Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:

„(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.”

OBIECTUL PUZ-ului – introducerea din extravilan în intravilan a imobilelor terenuri identificate în: imobil teren identificat în C.F. 101157 Holbav nr. cad. 101157 în suprafață de 22037 mp din care 12500 mp cu categorie de folosință arabil și 9537 mp cu categorie de folosință fâneată, imobil teren identificat în C.F. 101158 Holbav nr. cad. 101158 în suprafață de 4559 mp din care 2322 cu categorie de folosință arabil și 2237 mp cu categorie de folosință fâneată și imobil teren identificat în C.F. nr. 101159 Holbav nr. cad 101159 în suprafață de 1497 mp cu categorie de folosință fâneată și **reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor care au generat PUZ-ul.**

Încadrarea în localitate: imobilele terenuri cu nr. cad. 101157, nr. cad. 101158 și nr. cad. 101159 se află situate în extravilanul Comunei Holbav.

Căi de comunicație: Accesul pe amplasament se face din drumul vicinal comunal public Dealu Mare.

Echiparea edilitară

Alimentarea cu apa potabilă se va asigura din sursă subterană printr-un foraj de medie adâncime, echipat cu pompă submersibilă, conform Aviz – Apele Române – SGA Brașov și evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o rețea de canalizare și din conducte PVC, cu descărcare în sisteme individuale adecvate (bazine etanș vidanjabile) conform Aviz Apele Române – SGA Brașov, **lucrări care se vor executa pe cheltuiala beneficiarului/beneficiarilor.**

Alimentare cu energie electrică, se va realiza în conformitate cu planșa vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt zona Țara Bârsei din proiectul „Echipare Edilitară” nr. 161/2023 întocmit de S.C. Busy Light S.R.L.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- **UTR (Unitate teritorial-administrativă):**
 - zonă TA – zonă de turism și agrement

- **Regim de construire:** discontinuu
- **Funcțiuni predominante:** funcțiune turistică (complex turistic cu un restaurant și 12 unități de cazare).
- **Regim de înălțime:** Regim maxim de înălțime P+M (parter și mansardă)
(Hmax cornișă=6m, Hmax coamă= 10m)



max. P+M cu Hcornisa maxim 6,00m, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTA cota terenului amenajat

Înălțimea minimă a construcțiilor

H minim anexe – 2 m

H minim construcții turism – 3 m la cornișă pentru P+Pod

- **P.O.T terenuri:** **9% P.O.T. maxim**
(procentul maxim de ocupare)
- **C.U.T terenuri:** **0,2% C.U.T. maxim**
(coeficientul de utilizare)

- **UTILIZĂRI ADMISE:**
Se admite amplasarea următoarelor:
 - unități turistice de cazare (vile turistice, căsuțe, cabane etc.);
 - case de vacanță;
 - spații pentru agrement, odihnă, recreere, sport, wellness;
 - restaurant;
 - spații pentru întruniri profesionale de tip workshop, conferințe și evenimente;
 - locuințe de serviciu, locuințe de intervenție;
 - amenajări de grădină dotate cu mobilier specific (foișoare, barbeque).

- **UTILIZĂRI INTERZISE:**
 - orice activitate de producție sau activități incompatibile cu cea a activităților de turism;
 - activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - depozitare en-gros;
 - stații de întreținere auto;
 - depozități de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - 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;
 - stații de betoane;
 - autobaze;
 - locuințe individuale sau colective.

- **Regimul de aliniere:**
Retragerea minimă a construcțiilor este de 5,00 m față de aliniamentul existent al DE1603 și DE594.

- **Retrageri minime:**
Retragerea față de limitele de proprietate va fi de minim 4,00 m.
Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 9,00 m.



- **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**

Edificabilul parcelei: amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirilor. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirilor propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirile cu respectarea P.O.T.-ului admis. Edificabilul parcelelor este reprezentat pe plansa – Plan reglementari urbanistice-zonificare.

Amenajabilul parcelelor: amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și bransamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare

Amplasamentul formează un teritoriu unitar de 28093 mp.

Prin prezenta documentație nu se propune parcelarea terenurilor și se interzice lotizarea/parcelarea ulterioară aprobării prezentei documentații.

- **Circulații și accese:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate construcțiile vor avea acces carosabil de minimum 3.50 m lățime, dar nu mai lung de 25.00 m dintr-o stradă publică; în cazul în care lungimea accesului depășește 25 m, acesta va avea lățimea de minimum 5.50 m și va fi prevăzut cu supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere (H.G. nr. 525/1996, anexa 4).

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul la zona studiată se va face prin drumul de exploatare DE 594 ce are o lungime de aprox. 1273m până la intersecția cu DJ106B. Acest drum se va amenaja cu piatră, va fi prevăzut pentru trafic greu și va avea o lățime de minim 4,00m.

Accesul la parcela nr. cad. 101158 se va realiza din DE 1603, iar accesul la parcelele nr. cad. 101159 și nr. cad. 101157 se va realiza din DE 594.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

profil transversal tip 1 - 4,00 m latime, care va fi amenajat cu piatră și va fi prevăzut pentru trafic greu;

profil transversal tip 2 - 4,00 m lățime prevăzut cu alveole de supralărgire ce vor avea o lățime de 2,50m, drum care va fi amenajat cu piatră și va fi prevăzut pentru trafic greu.

În interiorul parcelelor vor fi prevăzute drumuri de acces private (pentru trafic greu, amenajate cu piatră) pentru a asigura accesul la 2 fațade pentru fiecare construcție în parte.



Se impune o retragere minimă a împrejuririi de 2,50 m pe ambele părți ale drumului pentru o eventuală modernizare.

Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri conform normativelor în vigoare;

- **Echiparea tehnico-edilitară:** Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare..

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

Costurile aferente extinderilor/realizărilor de rețele edilitare vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

- **Spații verzi și spații plantate:** Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

- **Aspectul exterior al clădirilor:** Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii;

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Se interzice utilizarea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu ca tip de învelitoare pentru construcții, a materialelor care imită materialele naturale, în special folosirea materialelor plastice sau alte materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației, care pot avea un impact negativ asupra mediului înconjurător sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acelor materiale pe fațade.

Se va acorda atenție sporită tratării acoperișului în șarpantă în concordanță cu specificul zonei și tratării corecte și coerente a fațadelor.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente: roșu, albastru, verde și galben, se recomandă folosirea culorilor neutre de pământ sau pastelate la finisarea fațadelor. Sunt interzise realizarea pe fațadele clădirilor imitații de materiale naturale sau placaje cu materiale nenaturale.



Se interzice alterarea aspectului arhitectural al construcțiilor propuse prin montarea/ dispunerea de panouri de tip reclamă pe fațade, balcoane, parapetei, etc. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

Aspectul construcțiilor propuse va ține cont de specificul zonei și de arhitectura specifică construcțiilor din zonele de munte, prin proporții adecvate ale volumelor, prin calitatea materialelor utilizate și prin alegerea cromatică.

Împrejmuirea se va realiza în concordanță cu specificul zonei, se va urmări pe cât posibil ca dimensiunile și aspectul împrejmuirilor să fie cele tradiționale, iar în situația unor împrejmuiiri transparente (lemn, plasă de sârmă, etc) se va practica o dublare a acestora cu garduri vii (din vegetație) amplasate înspre interiorul proprietății.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, prefabricate, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 1,50m.

- **Amplasarea clădirii față de altele pe aceeași parcelă:**

Distanța între clădiri pe aceeași parcelă va fi de minim 9,00 m.

- **Staționarea autovehiculelor:**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate la faza D.T.A.C., în funcție de specificul activității.

Vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

Autorizarea executării obiectivelor propuse în P.U.Z. se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități) necesare funcționării.

Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarului/beneficiarilor iar în acest sens pentru obținerea autorizației de construire va prezenta o declarație în formă autentică în care își asumă cheltuielile necesare echipării tehnico-edilitare.



CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al localității cât și dorinței beneficiarului.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita autorizație de construire în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație.

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului, H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr.114/1996.

Având în vedere cele menționate mai sus, s-a întocmit prezentul raport în vederea întocmirii proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT ȘI UNITĂȚI DE CAZARE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**” la adresa din Comuna Holbav, județul Brașov, pe imobilele terenuri identificate astfel: C.F. nr. 101157 Holbav, nr. cad 101157, C.F nr 101158 Holbav, nr. cad. 101158 și C.F. nr. 101159 Holbav, nr. cad. 101159 care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Comunei Holbav.

ARHITECT ȘEF, COMPARTIMENTUL URBANISM
Arh. Nicoleta-Ioana IUBU