

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



P.U.Z.
IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert
jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran

Întocmit în conformitate cu prevederile Reglementării Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal – INDICATIV GM-010-2000, aprobat prin Ordin nr. 176/N/2000 al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului

DOCUMENTAȚIE FAZA
P.U.Z.
PRELIMINAR

septembrie 2019

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



FOAIE DE GARDĂ

Denumirea lucrarii	„P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert”
Amplasament	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran
Beneficiar	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA
Proiectant general	S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L. Adresa: str. 22 Decembrie, nr.37, Complex Comercial Ulpia Shopping Center - Corp Administrativ, loc.Deva, jud.Hunedoara Tel.:+40 726 123 929 Fax.:+40 372 871 110 e-mail: office@primaveradesign.ro
Proiectant specialitate Studiu geotehnic	P.F.A. GLODEAN STEFAN., reprezentat prin ing. Glodean Stefan Adresa: str. Calea Vulcaniei, nr.1, culcana Pandlele, județul Dambovita Tel.: 0740 /588045
Proiectant de specialitate Studiu topografic	S.C. TOPOGRAFIC ING S.R.L. - Ing. Mihail Avram Adresa: oraș Deva, Aleea Jiului, bl.G/18, punct de lucru Cepromin Deva, cam 519 Tel.: 0742266507 E-mail: mihailavram@yahoo.com
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.+R.L.U.)
Nr. documentatie	Proiect nr.265/2019
Data	Septembrie 2019

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

Foaie de gardă

Borderou general (cuprinde părți scrise și desenate ale proiectantului general și subproiectanților)

VOLUMUI 1: MEMORIU DE PREZENTARE

I. Introducere

- I.1. Date de recunoaștere a documentației
- I.2. Obiectul lucrării
- I.3. Surse documentare

II. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

- II.1. Evoluția zonei
- II.2. Încadrare în localitate
- II.3. Elemente ale cadrului natural
- II.4. Circulația
- II.5. Ocuparea terenurilor
- II.6. Echipare edilitară
- II.7. Probleme de mediu
- II.8. Opțiuni ale populației

III. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- III.2. Prevederi ale PUG
- III.3. Valorificarea cadrului natural
- III.4. Modernizarea circulației
- III.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- III.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- III.7. Protecția mediului
- III.8. Obiective de utilitate publică

IV. Concluzii, măsuri în continuare

V. VOLUMUI 2: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VI. CRITERII pentru determinarea efectelor potențiale semnificative pentru mediu

VII. PLAN DE ACȚIUNE

VIII. Anexe

- V.1 Certificat de urbanism nr.73 din 12.04.2019 (copie)
- V.2 Extras de Carte Funciară pentru informare (copie)
- V.3 Documentație topografică vizată O.C.P.I. cu situația existentă (copie)
- V.4 Avizul de oportunitate pentru documentația de urbanism: „P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert”
- V.5 Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



B. PIESE DESENATE

Denumire planșă	Scara	Număr planșă
PLANȘE DE BAZĂ		
Plan de încadrare în teritoriu	1:20 000	1
	1:5 000	
Situația existentă	1:500	2
Reglementări urbanistice-zonificare	1:500	3
Reglementări - echipare edilitară	1:500	4
Proprietatea asupra terenurilor	1:500	5
Ilustrare urbanistica	1:500	6

Data:
Septembrie 2019

Întocmit:
Arh. ANCA VULCAN



VOLUMULI. MEMORIU DE PREZENTARE

I. INTRODUCERE

I.1 Date de recunoastere a documentației

I.1.1. Denumire proiect:

Întocmire documentație: „**P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert**” generat de investitia „Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire, brânșamente la utilități și organizare de șantier”.

I.1.2. Amplasament:

jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran.

I.1.3. Beneficiar:

TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA

I.1.4. Proiectant general:

S.C. PRIMAVERA DESIGN S.R.L.

Adresa: str. 22 Decembrie, nr.37, Complex Comercial Ulpia Shopping Center - Corp Administrativ, loc.Deva, jud.Hunedoara

Tel.: +40 726 123 929

Fax.: +40 372 871 110

e-mail: office@primaveradesign.ro

I.1.5. Subproiectanti, colaboratori

TOPOGRAF ing. Mihail Avram

Adresa: oraș Deva, Aleea Jiului, bl.G/18, punct de lucru Cepromin Deva, cam 519

Tel.: 0742 / 266507

GEOTEHNICIAN ing. Glodean Stefan (P.F.A. GLODEAN STEFAN)

Adresa: Vulcana Pandele, str. Calea Vulcanei, nr. 1 , jud. Dambovita

Tel.: 0740 / 588045

I.1.6. Data elaborării:

Septembrie 2019

I.1.7. Regimul juridic (conform Certificatului de Urbanism nr. 73 din 12.04.2019: Nr. C.F: 104545 Bran,

- terenul este situat în intravilanul localitatii Bran (conform P.U.G. cu H.C.L. nr.17/1999 si prelungit cu HCL 76/2018 pana in 2023);

- terenul studiat este o singura parcela aflata in proprietatea unor persoane fizice, este situat in intravilan, are categoria de folosinta: pasune – **7652 mp**, desi sunt intabulate doua constructii : o locuinta S+P+E si o constructie anexa.

I.1.8. Regimul economic (conform Certificatului de Urbanism nr. 73 din 12.04.2019):

- folosinta actuala a terenului este : pasune, constructii de locuinte.

I.1.9. Regimul tehnic conform Certificatului de Urbanism nr. 73 din 12.04.2019:

- functiuni propuse prin PUG: zona de locuinte individuale cu regim redus de inaltime si functiuni compatibile (de ex. pensiuni),

- POT maxim 30%, CUT maxim 0,6

- dimensiuni minime pentru parcele – 500 mp pentru locuinte, 2000mp pentru pensiuni

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



- regim de inaltime – maxim P+E+M
- in zona exista retele edilitare pentru : apa, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale, telefonie. Nu exista retele de canalizare si de termoficare.
- alinierea constructiilor fata de strazile publice – minim 6 m

1.2 Obiectul lucrării

Lucrarea este elaborată la cererea beneficiarului și ca urmare a Certificatului de Urbanism nr. 73 din 12.04.2019, emis de Primăria comunei Bran.

Avand in vedere ca proprietarul terenului a solicitat amplasarea pe terenul sau a unui magazin PennyMarket, aceasta nu se incadreaza in prevederile urbanistice existente. Exista posibilitatea elaborarii unui Plan Urbanistic Zonal care sa modifice regulamentul local pe terenul studiat, in urma primirii avizului de oportunitate.

Prezentul P.U.Z. se întocmește pentru „Construire magazin Penny Market cu carmangerie, accese auto și pietonale, trotuare, sistematizare verticală, reclame pe fațade și în parcare, stâlp publicitar, împrejmuire, brânșamente la utilități și organizare de șantier”, și este necesar pentru modificarea funcțiunii, zonei din zona de locuinte individuale in zona de Institutii si servicii – comert, în scopul construirii unui obiectiv comercial.

Conform Legii 350 / 2001 actualizata, prin planul urbanistic zonal se stabilesc, in baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, inaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Planul urbanistic zonal stabilește strategia și reglementările necesare rezolvării problemelor de ordin funcțional, tehnic, volumetric și estetic din cadrul zonei studiate și are în vedere următoarele categorii de probleme:

- armonizarea funcțiunii propuse (comerciala) cu funcțiunile preexistente în vecinatate - amplasamentul studiat se afla in vecinatatea unor locuinte individuale.
- rezolvarea parcării necesare pentru obiectivul propus;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale ce va asigura accesul la obiectivul propus
- asigurarea echipării tehnico-edilitare a zonei: alimentarea cu apă, canalizare, sistemul de încălzire, alimenatrea cu energie electrică, telefonie;
- amenajarea urbanistică a teritoriului studiat;
- zonificarea funcțională a teritoriului, având în vedere caracterul obiectivelor propuse și folosirea optimă a terenului;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții – incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z..

1.3 Surse de documentare și baza legală

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Planul Urbanistic General al comunei Bran si regulamentul local de urbanism aferent
- Baza legală:
- Hotararea Guvernului Romaniei nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
 - Normativ de siguranță la foc a construcțiilor P-118/99;
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu completările și modificările ulterioare;
 - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



completările ulterioare;

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 247/2005
- Legea privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică nr. 33/1994 republicată în 2011
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996 actualizată 2012
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr.213/1998 actualizată 2011
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protecția mediului, cu modificările și completările;
- Ordonanța nr. 43/1997, republicată, privind regimul drumurilor;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Codul Civil.
- Ordinul MLPAT nr.21/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”;
- Ordinul MLPAT nr.176/N/200 pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”;
- Ordinul ministrului Sănătății nr.119 / 2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

I.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Studiu geotehnic elaborat pe amplasament;
- Planul topografic întocmit în vederea realizării P.U.Z. vizat de O.C.P.I. Hunedoara;

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

II.1 Evoluția zonei

II.1.1. Potențial de dezvoltare

Zona studiată se afla pe artera principală a localității Bran, la intersecția cu o arteră secundară, dar care este esențială în schema strădală a localității, fiind singura ce face legătura cu str. Predelut, de-a lungul căreia sunt numeroase pensiuni turistice. Din punct de vedere urbanistic este de dorit ca această arteră să capete o tinută potrivită cu faptul că atrage numeroși turiști, care se pot deplasa și pietonal.

II.2 Încadrarea în localitate

II.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul luat în studiu este amplasat în intravilanul localității, la circa 600m la nord de intrarea în incinta castelului Bran, pe o arteră turistică destul de circulată, care coincide cu traseul DN 73 (sau E 574).

II.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată are următoarele vecinătăți:

- Nord – teren aflat în domeniul public de interes local – str. dr. Liviu Popoviciu – în administrarea UAT Bran – strada cu un carosabil cu asfalt de 4,8m lățime și acostamente înierbate pe ambele laturi până la un total de 6m măsurat între gardurile proprietăților situate de o parte și de alta.
- Est – teren aflat în domeniul public de interes național în administrarea UAT Bran constituit din drumul DN74 cu o lățime a carosabilului de 7,75m și trotuare cu lățimi de 1,5m și peste
- Sud – teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice
- Vest – teren aflat în proprietatea privată a persoanelor fizice

Fondul construit în zonele imediat adiacente zonei vizate de acest proiect este alcătuit din :

- Chiar pe amplasament se afla o locuință executată din materiale durabile, aflată în stare bună, dar care nu mai este locuită și proprietarul dorește să o valorifice împreună cu terenul aferent. Odată cu transformarea zonei în zona destinată comerțului această locuință va fi demolată
- Anexa locuinței, aflată și ea pe amplasament, este și ea executată din materiale durabile și se afla într-o stare satisfăcătoare, însă nu poate fi utilizată în cadrul noii dezvoltări urbanistice propuse, prin urmare va fi demolată
- Spre sud se afla o locuință pe parter și o anexă a acesteia, realizată din materiale durabile și aflată în stare bună. Distanța dintre locuință și limita terenului studiat este de 11 m, iar cea dintre anexă și limita terenului studiat este de 4,1 m.
- Spre vest, cele mai apropiate clădiri sunt locuințe amplasate pe terenuri aflate dincolo de încă o proprietate pe care nu se afla nici o clădire. Cea mai apropiată locuință pe această direcție este la peste 60 m
- Spre nord, dincolo de str. Liviu Popoviciu, se afla o locuință și anexele acesteia, ele sunt realizate din materiale durabile, se afla în stare satisfăcătoare, și sunt situate la circa 12,6m de limita terenului studiat. Alte clădiri de locuințe tot pe latura nordică dincolo de strada susmenționată sunt situate la distanțe mai mari de 15m de limita de proprietate.

În prezent, terenul vizat pentru construirea magazinului este accesibil doar din DN74, dar el poate deveni accesibil și din str. Liviu Popoviciu, fără nici o dificultate.

II.3 Elemente ale cadrului natural, ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



- **RELIEFUL ZONEI**

Conform ridicarii topografice, terenul studiat are cote cuprinse între 746,60 și 740,10, rezultând o diferență de nivel între colțul de SE și cel de NV de 6,5m pe o distanță de 133m ceea ce duce la o pantă medie de 5%. Terenul este prin urmare cu o ușoară pantă, sistematizarea acestuia putându-se face prin taluzuri, fără a fi necesare ziduri de sprijin.

Nu există accidente pe teren, cu excepția zonei subsolului clădirii ce va fi demolată.

- **HIDROGRAFIA ZONEI**

Cel mai apropiat curs de apă este râul Turcu aflat la o distanță de circa 150 m de limita vestică a amplasamentului.

- **SEISMICITATEA**

După normativul P100-1/2013 „cod de proiectare seismică” amplasamentul se află situat în zona caracterizată prin :

- valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare $a_g=0,20g$
- perioada de colt $T_c=0,7sec$
- din punct de vedere al macrozonării seismice perimetrul se situează în intervalul zonei de gradul 7_1 pe scara MKS, cu o perioadă de revenire de minim 50 de ani, conform STAS 11100 /1- 93

- **CLIMA**

Clima localității Bran este dominată de treapta înaltă și mijlocie a munților înconjurați, fragmentați cu văi adânci și multiple dispoziții de versanți, la care se adaugă influența covorului vegetal alcătuit din păduri masive. Prin urmare avem de-a face cu un climat submontan de tranziție, cu temperaturi medii ale aerului mai scăzute în vătra localității decât în sesul Barsei, dar mai ridicată decât în zona montană înaltă a Pietrei Craiului, Bucegi sau Făgăraș.

Incarcarea din zapadă, conform indicativ CR-1-1-3-2012 este 3,0 kN.m² (perioada de revenire 50 de ani)

Valorile presiunii de referință a vântului conform indicativ CR-1-1-4 / 2012, mediata pe 10 minute, la 10 m, având 50 interval mediu de recurență este de 0,4kPa

- **ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ ȘI PRESIUNEA CONVENTIONALĂ**

Adâncimea de îngheț în terenul natural este conform STAS 6054/77 de -1,0m

Fundarea se va efectua pe stratul de nisip cu pietris încapând cu cota -1,2m de la cota terenului natural, iar presiunea convențională este de 300kPa pentru această adâncime de fundare.

- **RISCURI NATURALE**

Zona nu prezintă riscuri naturale de inundații sau alunecări de teren.

II.4 Circulația

II.4.1 Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene - după caz.

Amplasamentul este adiacent unei artere de importanță națională DN73 (E574) care o străbate de la nord – centru – vest făcând legătura cu alte localități importante din țară dintre care cele mai apropiate Brașov (spre nord) și Pitești (spre sud-vest). De asemenea, spre nord, amplasamentul este marginit de o arteră de importanță locală, care are un prospect încă nemodernizat, cu o lățime redusă a carosabilului și cu acostamente de pământ, fără trotuare.

Traficul pe DN73 este destul de aglomerat, zona fiind una de interes turistic și care asigură accesul la alte zone cu potențial de agrement cum ar fi Moeciu, Cheia.

Zona studiată se află pe artera principală a localității Bran, la intersecția cu o arteră secundară, dar care este esențială în schema strădală a localității, fiind singura ce face legătura

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comer		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



cu str. Predelut, de-a lungul careia sunt numeroase pensiuni turistice. Din punct de vedere urbanistic este de dorit ca aceasta artera sa capete o tinuta potrivita cu faptul ca atrage numerosi turisti, care se pot deplasa si pietonal. Prin urmare, in propunerea noastra am rezervat teren din parcela privata pentru realizarea largirii partii carosabile de la 5m la 6m si a realizarii unui trotuar de 1,5m latime. Prin exproprierea in conditiile legii a unor terenuri si pe cealalta parte a strazii se va putea ajunge la un profil stradal mai adecvat. .

Principalele disfunctionalitati ale circulatiei rutiere in zona sunt:

- un profil transversal inadecvat pentru strada secundara Liviu Popoviciu, cu o latime a carosabilului insuficienta pentru asigurarea circulatiei pe ambele sensuri, si fara trotuare.

II.5 Ocuparea terenurilor

Parcela pentru care se intocmeste PUZ-ul , aflat in proprietatea privata a unor persoane fizice, este ocupata in prezent cu o locuinta si anexa acesteia, cu o suprafata totala ocupata la sol de 246,8mp , rezultand un POT de 3,25mp. In rest terenul este plantat cu pomi fructiferi, arbori si arbusti.

II.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

- în zona limitrofă terenului predomină funcțiunile de locuire și servicii turistice. Cele mai apropiate constructii sunt locuinte, si anexele acestora.

II.5.2. Relaționări între funcțiuni

Intre functiunea de locuire si cea de comerț cu marfuri alimentare si nealimentare de folosinta frecventa este o relatie stransa si fireasca. Deschiderea unui magazin Penny in localitatea Bran va largi gama de optiuni ale populatiei si turistilor, va asigura o diversificare a marfurilor si o concurenta necesara stabilirii unor preturi rezonabile. Un alt magazin oarecum similar, Megalmage, se afla la o distanta de peste 1500m , deci destul de departe pentru a se justifica o unitate comerciala de acest tip.

II.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Zona are un procent global de ocupare a terenului de sub 20%, aceasta pentru ca inca sunt multe terenuri libere in apropierea amplasamentului studiat. Pe amplasament exista 2 construcții rezultând un P.O.T. existent de 3.23%.

II.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în proximitatea amplasamentului este realizat din materiale durabile si se afla in stare buna sau satisfacatoare. Este vorba in general de cladiri construite cu mai mult de 50 de ani in urma, dar care au fost intretinute si au un aspect decent. .

II.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei

Un alt magazin oarecum similar, Megalmage, se afla la o distanta de peste 1500m . In centrul localitatii, la poalele castelului Bran , se afla un centru comercial Nansy, si Braniomex, in partea de sud a localitatii la circa 2 km de amplasament un magazin „La doi pasi”. Aceste servicii sunt asigurate atat pentru populatia localitatii Bran cat si pentru cea din Moeciu de Jos, Cheia si Moeciu de Sus. Populatia rezidenta in aceste 3 localitati este nesemnificativa cu fluxul de turisti care locuiesc temporar, sau doar strabat aceste localitati , si care ar putea beneficia de serviciile comerciale ale unui magazin Penny.

II.5.6. Asigurarea cu spații verzi

In general zona este foarte bogata in spatii verzi, dat fiind ca procentul de ocupare este de maxim 30%, iar mare parte din terenul disponibil este plantat cu arbori, foioase sau rasinoase, care contribuie la asigurarea unui microclimat favorabil si chiar cautat de turisti.

II.5.7. Existența unor riscuri naturale pe amplasament sau în zonele învecinate – nu e cazul



II.5.8. Principalele disfuncționalități

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	str. Prof Dr Doc. Liviu Popovici are un profil transversal inadecvat, cu un carosabil care nu asigura deplasarea in bune conditii pe doua sensuri, si nu sunt amenajate trotuare	se propune rezervarea de teren pentru posibilitatea ca in viitor sa fie amenajat un trotuar public in lungul acestei artere, pe zona adiacenta terenului studiat.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	procentul de ocupare este de numai 3,23% in prezent, deci terenul nu este utilizat in mod eficient	refunctionalizarea zonei prin demolarea cladirilor existente si amenajarea unui spatiu comercial cu marfuri de utilitate zilnica
PROTEJAREA zonelor fata de constructii si culoare tehnice	pe o distanta mare de o parte si de alta a amplasamentului studiat nu exista rezerva de largire a drumului national conform legii, existand imprejuriri la o distanta de circa 7m fata de axul drumului	ORDONANȚA 43 28-08-1997 prevede interdictia de amplasare de cladiri si imprejuriri la mai puțin de 13m de axul drumului national

II.6 Echiparea edilitară

II.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale - după caz).

Conform certificatului de urbanism in zona sunt rețele de alimentare cu apa, cu energie electrica , cu gaze naturale si rețele de telefonie, la care obiectivele nou propuse se pot bransa. Nu exista rețele de canalizare menajera sau pluviala in zona.

Situatia rețelilor existente se va detalia odata cu primirea avizelor de la furnizorii de utilitati.

II.7 Probleme de mediu -

PROBLEME DE MEDIU	nu exista rețele de canalizare menajera in zona	Se va executa bazin etans vidanjabil pentru colectarea apelor menajere rezultate din functionarea obiectivului. Apele menajere astfel colectate vor fi preluate prin vidanjare de catre firme specializate in vederea epurarii. Ulterior constructiei rețelei de canalizare menajera publice din zona, beneficiarul se va bransa la aceasta.
	nu exista rețea de canalizare pluviala in zona	Apele pluviale colectate de pe platformele din incinta se vor trece printr-un separator de

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



		hidrocarburi inainte de a fi infiltrate in sol.
--	--	---

II.8 Opțiuni ale populației

În urma consultării populației ca urmare a aplicării procedurii de informare și consultare publică în etapa preliminară elaborării PUZ s-a conturat tema de proiectare schitată în avizul de oportunitate eliberat de primăria Bran. Opțiunile generale ale populației sunt cele care susțin dezvoltarea localității, creșterea veniturilor populației, reducerea șomajului, creșterea veniturilor administrației publice locale, creșterea nivelului de trai și fixarea forței de muncă locale.

Nu s-au înregistrat obiecțiuni din partea publicului cu privire la implementarea prezentului PUZ.

Funcțiunile și activitățile din zonă vor avea un caracter nepoluant. Dezvoltarea zonei va duce la dezvoltarea funcțiilor complementare: locuințe, servicii în turism.

II.8.1. Punctul de vedere al administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare

Administrația publică locală susține deschiderea unui magazin Penny Market având în vedere că localitățile Bran, Moeciu de Sus, Moeciu de Jos și Cheia nu dispun de suficiente astfel de magazine în raport cu aflusul de turiști care locuiesc temporar în zonă. Amplasarea la o importantă arteră de trafic face aprovizionarea mai facilă, reduce riscul ca alte zone, mai liniștite să fie afectate în cazul implementării acestei investiții pe alt amplasament. Totuși este benefic faptul că amplasamentul propus pentru Penny Market nu se află chiar în zona de maxim trafic rutier și pietonal – cel din apropierea intrării la Castelul Bran.

II.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului

Dezvoltarea propusă prin prezentul PUZ este benefică pentru comunitatea locală, dar și pentru turiștii care pot face mici cumpărături de utilitate zilnică pe parcursul sederii lor în stațiunile turistice vizate.

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comerț		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

A) Ridicare topografică

A fost realizată o ridicare topografică, vizată de O.C.P.I Brasov care să delimiteze exact amplasamentul cât și poziția drumurilor existente în raport cu terenurile învecinate. Suportul pentru partea desenată a prezentului P.U.Z. are la bază ridicările topografice de tip cadastral vizate de O.C.P.I. Brasov precum și o ridicare topografică cu nivelment.

În baza acestor măsurători rezulta ca terenul este într-o pantă ușoară de 5% , coborând de la sud la nord. Nu vor fi necesare ziduri de sprijin , diferențele de nivel se vor prelua prin pante line.

B) Referat geotehnic și expertiza geotehnică

S-a întocmit o expertiză geotehnică constând în 9 foraje geotehnice executate cu foreza manuală de diametru 70 mm.

Conform observațiilor de suprafață terenul se prezintă stabil , fără fenomene fizico-geologice de instabilitate sau degradare.

Forajele au relevat următoarea stratificație:

- sol vegetal – 20 cm grosime
- argila brun cafenie, nisipoasă, plastic consistentă 40...60 cm grosime
- nisip cu pietris cu indesare medie 2,4...2,5m grosime
- pietris, nisip, fragmente de roci stancoase până la adâncimea de 5 m

Nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în forajele executate, acesta fiind cantonat la circa -7,00...-9,00 m de la cota terenului natural. .

III.2. Prevederi ale PUG – căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului

Conform certificatului de urbanism nr. 73 din 12.04.2019 eliberat de primăria comunei Bran terenul studiat este în zona de locuințe și funcțiuni complementare conform PUG Bran, nr 34090/1998, aprobat prin HCL nr 17/1999 și prelungit cu HCL 76/2018 până în 31.12.2023. Zona vizată nu face parte din zone protejate și nu e grevată de interdicții temporare sau definitive de construire. Reglementările specifice zonei, extrase din PUG sunt:

- procentul maxim de ocupare POT = 30%,
- coeficientul maxim de utilizare CUT = 0,6,
- dimensiunile minime ale parcelelor 500 mp pentru locuințe, 1000mp pentru case de vacanță și 2000 mp pentru pensiuni
- în zona există rețele de alimentare cu apă, energie electrică și gaze naturale,
- nu există rețele de canalizare
- alinierea clădirilor la minim 6 m față de drumurile publice
- regimul de înălțime – maxim P+1+M

Având în vedere că proprietarul terenului a solicitat amplasarea pe terenul său a unui magazin PennyMarket, aceasta nu se încadrează în prevederile urbanistice existente.

PUG-ul localității nu prevede pe zona studiată lucrări de interes public, care să fie evidențiate la acel nivel de detaliere specific PUG.

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



III.3. Valorificarea cadrului natural - relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare

Prin prevederea unei constructii pe parter pe amplasamentul studiat, peisajul natural continua sa participe la ambianta stradal , percepta atat de la nivelul pietonului cat si al conducatorului auto. De asemenea, retragerea cladirii mult fata de aliniament si renuntarea la imprejmuire catre domeniul public creeaza un spatiu tip piateta in fata obiectivului.

III.4. Modernizarea circulației

III.4.1 Organizarea circulației și a transportului în comun, asigurarea locurilor de parcare, garare, amplasarea unor stații de transport în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări.

Accesul auto pentru masinile de marfa se va face din str. Dr doc Liviu Popovici, pentru acelea care vin dinspre Pitesti, cu cu luare la stanga, iar pentru cele care vin dinspre Brasov , accesul se va face din DN 73, pe relatie de dreapta. In interiorul incintei, masinile de marfa vor manevra pentru intoarcere si andocare cu spatele in zona rampei de descarcare, dupa care vor parasi incinta prin coltul de SE .

Pentru un acces facil al masinilor de marfa pe din str Prof Dr Doc Liviu Popovici, pe o lungime de 39 m de la intersectia cu DN 73 , aceasta va avea o latime sporita, de 8,4m , necesara pentru a se putea executa manevrele de schimbare de directie. Largirea strazii pe aceasta zona va fi obiectiv de utilitate publica in sarcina dezvoltatorului Penny.

Accesul auto al clientilor se va putea face atat din DN 73 cat si din str. Dr. doc.Liviu Popovici, iar in incinta vor fi amenajate 65 locuri de parcare din care 3 locuri pentru persoane cu handicap locomotor. Iesirea autoturismelor se va putea face pe aceleasi zone ca si pentru acces, pentru ca racordurile au latimi de 7 m respectiv 8 m care asigura deplasarea in ambele sensuri.

Se prevede un acces pietonal principal de pe trotuarul existent la DN73, pe o alee de 2.2 m latime in incinta magazinului , ce conduce direct in zona intrarii publicului . in cladire In incinta mai sunt prevazute trotuare de 1 m latime in lungul locurilor de parcare si in jurul cladirii.

Se preconizeaza ca magazinul va atrage clienti veniti cu autoturismul in numar de 60 turisme pe ora. Din acestia o mare parte vor fi din cei aflati oricum in trecere prin zona.

III.4.2 Organizarea circulației feroviare - nu e cazul

III.4.3 Organizarea circulației navale – nu e cazul

III.4.4 Organizarea circulației aeriene – nu e cazul

III.4.5 Organizarea circulației pietonale

În zona incinta se vor amenaja trotuare pietonale destinate publicului cu latime minima de 2m si alte trotuare, de garda in jurul cladirii de 1,0...1,2m latime. La str. Prof Dr Doc Liviu Popovici se va amenaja un trotuar public de minim 1,5m latime, iar pe zona care nu va fi amenajata de dezvoltatorul Penny se va rezerva teren pentru amenajarea in viitor a acestui trotuar.

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



III.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici – principalele funcțiuni, stabilirea destinației tuturor terenurilor

Se propune schimbarea destinației zonei de la zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare la zona de institutii și servicii – comert.

Principalele funcțiuni admise sunt cele de institutii și servicii - comert, dar se pot admite și funcțiuni de institutii și servicii – turism funcțiune cu care cea comercială este perfect compatibilă.

Terenul aflat în partea din spre est, în suprafața de 4999,42mp va fi destinat funcțiunii de comert, iar restul de teren, aflat în partea de vest a lotului, în apropierea unor locuințe existente, va putea fi destinată fie unei funcțiuni comerciale fie unor funcțiuni compatibile cu cea comercială.

Datorită faptului că este de presupus că cea mai probabilă utilizare a rezervei de teren de 2430 mp va fi pentru construirea unei pensiuni sau a mai multor locuințe, s-a delimitat ca zona edificabilă un perimetru aflat de 15m distanță de limita incintei magazinului, astfel încât orice nouă locuință sau pensiune să fie la o distanță mai mare de 15m de incinta spațiului comercial, respectând astfel normele de igienă în vigoare. Astfel pe rezerva de teren din partea de vest a lotului se vor putea edifica spații comerciale care nu produc disconfort în vecinătatea locuințelor existente sau locuințe individuale sau o pensiune.

Regim de înălțime

Regimul de înălțime pentru magazinul Penny este Parter. Pentru construcțiile prezumate pe terenul ramas rezerva de dezvoltare se limitează regimul de înălțime la P+1+M cu înălțimea maximă la streasina de 8m și înălțime maximă de 12m.

Bilanț teritorial

Terenul în suprafață de 7652 mp este proprietatea persoanelor fizice TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA, urmând ca în cazul în care se va aproba prezentul PUZ, să se treacă la dezmembrarea parcelei în 3 părți după cum urmează:

LOTURI

LOT 1	4979 mp	pentru incinta Penny
LOT 2	2430 mp	pentru dezvoltare ulterioara
LOT 3	243 mp	se cedeaza spre dom public

TOTAL 7652 mp

Lotul 1 va cumpărat de către dezvoltatorul rețelei Penny market, care va obține autorizația de construcție pentru investiția care a generat prezentul PUZ.

Lotul 2 va fi păstrat de actualii proprietari până la ivirea unor oportunități noi de dezvoltare, încadrabile în limitele prezentului PUZ.

Lotul 3 va fi cedat domeniului public pentru a se putea crea un profil transversal mai adecvat pentru str. Prof. Dr. Doc. Liviu Popovici.



BILANT TERITORIAL									
		EXISTENT				PROPOS			
		suprafata		procent		suprafata		procent	
L	LOCUINTE	7652	mp	100.00	%	0	mp	0.00	%
	<i>din care - constructii</i>	246.79	mp	3.23	%	0	mp	0.00	%
	<i>- alei, platforme</i>	345	mp	4.51	%	0	mp	0.00	%
	<i>- zone verzi</i>	7060	mp	92.27	%	0	mp	0.00	%
IS com	INSTITUTII SI SERVICII - COMERT	0	mp	0.00	%	7409	mp	96.82	%
	<i>din care - constructii</i>	0	mp	0.00	%	1558.98	mp	21.04	%
	<i>- alei, platforme</i>	0	mp	0.00	%	2274	mp	30.69	%
	<i>- parcaje cu dale inierbate</i>	0	mp	0.00	%	820	mp	11.07	%
	<i>- zone verzi</i>	0	mp	0.00	%	326	mp	4.40	%
	<i>- rezerva teren pentru dezvoltare ulterioara</i>	0	mp	0.00	%	2430	mp	32.80	%
ID	PRODUCTIE SI DEPOZITARE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
C	CAI DE COMUNICATIE	0	mp	0.00	%	243	mp	3.18	%
SP	SPATII PLANTATE	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
GC	GOSPODARIE COMUNALA	0	mp	0.00	%	0	mp	0.00	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT		7652	mp	100.00	%	7652	mp	100.00	%
P.O.T.		3.23	%			max		32.00	%
C.U.T.		0.06					max		1.00

Indici urbanistici: Procentul de ocupare propus prin prezentul PUZ este 32% , puțin mai ridicat în raport cu cel existent în zona , motivat de faptul ca zonele comerciale se caracterizeaza în general prin procente de ocupare mai ridicate decât cele destinate locuirii. Totuși, s-a optat pentru un nivel cât mai apropiat de POT permis în prezent, astfel POT maxim admis = 32%. Ținând seama de regimul de înălțime permis (3 niveluri supraterane), CUT ar fi 3x0,32= 0,96, aceasta în situația în care toate clădirile propuse ar avea regimul maxim de înălțime permis. Se limitează CUT la 0,6 așa cum este și în prezent.

III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Nu este necesară dezvoltarea rețelei edilitare ci numai realizarea bransamentelor necesare pentru funcționarea magazinului comercial propus. Astfel, se vor face bransamente la apă și la alimentarea cu energie electrică.

Proiectele de specialitate pentru alimentarea cu apă potabilă și alimentaer cu energie electrica, precum și execuția lucrărilor vor fi realizate de proiectanți și executanți autorizați în domeniu.

Canalizarea menajeră

Se va executa bazin etans vidanjabil pentru colectarea apelor menajere rezultate din funcționarea obiectivului. Apele menajere astfel colectate vor fi preluate prin vidanjarie de către firme specializate în vederea epurării. Ulterior construcției rețelei de canalizare menajera publice din zona, beneficiarul se va bransa la aceasta.

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



Canalizarea pluviala

Apele pluviale colectate de pe platformele din incinta se vor trece printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi infiltrate in sol.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face la rețeaua existentă în zonă. Soluția de racord aerian sau subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

III.7. Protecția mediului

În zona nu se pun probleme speciale de protecție a mediului prin construcția spațiului comercial. În vederea protecției mediului se vor prevedea următoarele:

- racordul la utilitățile urbane disponibile in zona;
- prevederea unui bazin etans vidanjabil pentru apele menajere rezultate din functionarea obiectivului
- trecerea apelor pluviale colectare de pe platformele incintei printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi infiltrate in sol.
- depozitarea deșeurilor menajere în pubele și containere etanșe realizate din materiale necorodabile, amplasate în spații special amenajate;
- realizarea de zone verzi plantate, tratate peisager;
- nu se vor deversa nici un fel de ape reziduale menajere și nu se vor depozita deșeuri menajere, în afara rețelelor și spațiilor special destinate;
- protecția calității apelor.

7.1. Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare – în cazul activității comerciale sursele de poluare pot fi – ape menajere, gunoi menajer, poluare cu CO² de la centrala termică. Nici una din aceste surse nu poate fi eliminată, dar poate fi diminuată prin măsuri specifice evidențiate la punctele următoare.

7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale – nu e cazul

7.3. Epurarea și preepurarea apelor uzate – Pentru protejarea solului și a apei s-a prevăzut un separator de nisipuri și hidrocarburi care filtrează apă colectată de pe carosabil înainte de a o dispersa in zonele verzi din incinta

7.4. Depozitarea controlată a deșeurilor - Colectarea gunoiului menajer se va face prin sortare pe tipuri de materiale colectate (separat sticlă, hârtie, resturi menajere), containerizate și preluate de firme specializate în baza contractelor de prestări servicii pe care le va încheia investitorul.

7.5. Recuperarea terenurilor degradate – nu e cazul

7.6. Organizarea sistemelor de spații verzi – pe teren se vor amenaja zone verzi in procent de minim 5% conform cu limita maxima prevazuta in RGU (procent 2-5%).

7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu – nu e cazul

7.8. Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană – nu e cazul.

7.9. Valorificarea potențialului turistic

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert		
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran		
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA		
Proiect număr:	265 / 2019	Faza	P.U.Z.



Intreaga localitate prezinta un ridicat potential turistic, legat atat de Castelul Bran cat si de calitatea aerului din zona premontana. Prin inserarea in tesutul urban, preponderent format din locuinte si pensiuni, a unui magazin cu marfuri alimentare si nealimentare de folosinta zilnica se asigura o mai buna aprovizionare cu marfurile necesare atat a populatiei rezidente cat si a unitatilor turistice locale. Nu in ultimul rand, aceasta investitie se adreseaza direct turistilor si persoanelor aflate in tranzit prin localitate, amplasamentul magazinului fiind adiacent DN74.

7.10. Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore .

Se va ceda o fasie de teren in suprafata de 243 mp pentru largirea str. Prof. Dr. Doc Liviu Popovici si pentru realizarea unui trotuar public pe partea cu magazinul propus.

III.8. Obiective de utilitate publică

8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
nr crt	descrierea lucrarii	supr	lung	investitor	administrator
		mp	m		
1	trotuar public	170.7	101	REWE si UAT comuna Bran	UAT comuna Bran

8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra terenurilor – terenul cuprins în zona studiată este teren proprietate privată a persoanelor fizice Tampa Laura Mihaela si Tampa Raluca.

8.3. Determinarea circulației terenurilor pentru realizarea obiectivului propus – Pentru realizarea obiectivului de utilitate publica susmentionat este necesara cedarea catre domeniul public a unei portiuni de teren, evidentiata in plansa 5, in suprafata de 243 mp.

IV. Concluzii, măsuri în continuare

1.1. Înscrierea în prevederile PUG aprobat.

Prezenta documentație P.U.Z. + R.L.U. reglementează conversia zonei studiate din destinația actuală de zona de locuinte individuale si functiuni complementare în zonă destinată institutiilor si serviciilor – si anume comertului, la care se adauga functiuni complementare compatibile (pensiuni, locuinte). Regimul de inaltime se va pastra la nivelul celui din regulamentul actual pentru zona in cauza P+1+M, cu limitarea inaltimei la streasina si a inaltimei maxime. Todotata se modifica procentul maxim de ocupare a terenului de la 30% la 32%. CUT ramane acelasi 0,6.

1.2. Categoriile principale de intervenție care să susțină materializarea programului de dezvoltare propus

- Dupa aprobarea PUZ se va realiza operatiunea cadastrala de dezmembrare, dezvoltatorul Penny Market va cumpara Lotul 1, iar proprietarii vor ceda domeniului public lotul 3 in vederea realizarii obiectivului de utilitate publica. Pe zona pe care trotuarul este adiacent lotului 1 investitorul, fiind interesat de o accesibilitate cat mai buna, va asigura finantarea lucrarii.
- Se va realiza investitia Magazin Penny Market conform autorizatiei de constructie
- Se va incuraja dezvoltarea zonei in continuare prin promovarea unor investitii adecvate

Titlu proiect:	P.U.Z. – IMOBIL CF 104545 – Zona IS com – Institutii si servicii - comert	
Adresa:	jud.Brasov, com. Bran, CF 104545 Bran	
Beneficiar:	TAMPA LAURA MIHAELA SI TAMPA RALUCA	
Proiect număr:	265 / 2019	Faza
		P.U.Z.



pe terenul rezerva de dezvoltare, teren aflat in proprietatea unor persoane fizice interesate de valorificarea terenului.

1.3. Priorități de intervenție – realizarea magazinului Penny Market inclusiv largirea str. Liviu Popovici si trotuarul public aferent.

1.4. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Se propune aprobarea P.U.Z. avand in vedere ca localitatea Bran si celelalte localitati apropiate, care sunt vizitate de numerosi turisti nu dispun de suficiente magazine generale, cu marfuri alimentare si nealimentare de folosinta zilnica. Aparitia acestui obiectiv in localitate poate duce la simplificarea activitatii de aprovizionare cu marfuri ale pensiunilor turistice din zona, la reducerea costurilor cu deplasarea pana in localitati cu astfel de magazine, la asigurarea unei palete mai largi de produse pentru localnici, la atractivitatea oferita turistilor aflati in trecere.

Data:
septembrie 2019

Întocmit:
Arh. Anca Vulcan