

Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

Obiectiv: **CONSTRUIRE VILA TURISTICA, IMPREJMUIRE SI SISTEMATIZARE VERTICALA**

Proiect nr: **169**

Etapă: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Locatie: jud. Brasov, mun. Brasov, Str. Closca nr. 42
CF103943 BRASOV

Beneficiar: **BÂGIU Miriam Sandra**

Proiectant urbanism: S.C. INSERT STUDIO S.R.L.
500177 Brașov, Str. Griviței 47 Bl.32 Sc.B Ap.18
J08/3641/26.11.1992
CIF: RO3048763
cod CAEN 7111
adm: arh. Mihai ROSCA
e – mail: office@insertstudio.ro
mobil: 0740246041

Cuprins memoriu:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Incadrarea in zona

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. Situatia existenta

- 3.1. Amplasament, accesibilitate
- 3.2. Regim juridic
- 3.3. Caracteristici geotehnice
- 3.4.a Fondul construit existent pe parcela reglementata
- 3.4.b Fondul construit existent pe parcelele invecinate
- 3.5. Echipare edilitara existenta

4. Reglementari

- 4.1. Conformarea parcelelor
- 4.2. Functiuni admise
- 4.3. Regim de inaltime si conformarea cladirilor
- 4.4. Indicatori urbanistici maximali
- 4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela
- 4.6. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale
- 4.7. Regimul juridic
- 4.8. Asigurarea utilitatilor

5. Concluzii

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE VILA TURISTICA,
IMPREJMUIRE SI SISTEMATIZARE VERTICALA**
Beneficiar: BĂGIU Miriam Sandra
Proiectant urbanism: SC INSERT STUDIO SRL

1.2. Obiectul lucrării

Scopul documentatiei este de a stabili conditiile de reglementari urbanistice pentru construirea pe proprietatea studiata prin detalierea reglementarilor deja impuse prin PUG Brasov in vigoare.

Documentatia PUD nu prevede modificari ale reglementarilor urbanistice in vigoare prevazute de PUZ mentionat anterior, ci vizeaza:

- stabilirea posibilitatilor de construire a lotului si a inaltimii constructiei;
- rezolvarea circulației și a parcarilor, amplasarea acceselor;

S-a studiat amplasarea unei functiuni turistice de tipul vila turistica cu apartamente sau camere de inchiriat conform "Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica, a licentelor si brevetelor de turism" aprobate prin Ordinul 65/2013 al Autoritatii Nationale pentru Turism – anume o **vila turistica de clasificare 4 stele, cu 11 de spatii de cazare.**

Capacitatile totale prezentate in simularea de arhitectura sunt de :

- 11 spatii cazare
- 7 locuri parcare (5 subsol si 2 pt persoane cu dizabilitati la nivelul solului)
- alte dotari: salon si spatiu servire masa

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitata prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ si Certificatul de Urbanism nr. 3339/14.11.2023.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in intravilanul mun. Brasov pe str. Closca la Nr.42. Accesul se face din str. Closca. Terenul este reglementat prin PUG Brasov in vigoare ca facan parte din subzona **"L3a – Subzona locuintelor medii P+2 la P+4; ansambluri preponderent rezidentiale in afara zonelor protejate"**.

Pentru enclave de lotizari existente se aplica conf RLU aferent PUG reglementarile zonei L1a.

Conform Regulamentului Local de Urbanism principalele conditionari sunt urmatoarele:

Utilizari admise: locurinte, **cazare turisti.**

Utilizari admise cu conditionari: dispensare, crese, gradinite

Utilizari interzise: activitati poluante, cu risc tehnologic, anexe cresterea animalelor, depozitare en-gros etc.

Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:

Fata de aliniament – conform tipologiei locale sau retras 4m pt strazi de categoria III.

Fata de limite laterale – H cornisa/2, dar min 3m

Fata de limita posterioara – H cornisa/2, dar min 5m

Stationarea autovehiculelor: parcare proprie, pe lot

Inaltimea maxima admisibila:

P+2E

Se admite realizarea de mansarde in volumul acoperisului, cu suplimentarea Adc cu suprafata aferenta a 60% din nivelul curent.

Echipare edilitara: Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare existente sau propuse spre extindere

Spatii libere si plantate: Se vor amenaja spatii verzi in proportie de:

min. 25% din suprafata parcelei

Eventuale parcuri in exterior vor fi prevazute cu un arbore / 4 locuri de parcare.

Spatiile plantate se prevad cu min 1 arbore/100mp spatiu verde amenajat.

Imprejmuiri: sunt permise din zidarie sau lemn. Cele catre strada vor fi transparente H max 1.2m, dublate de gard viu. Se interzic cele din beton, prefabricate, tabla, plasa de sarma sau placi aglomerate de lemn.

Indicatori urbanistici:

POT max 40% ,

CUT max 1.2 pt P+2 (+M= suplimentare ADC cu max 60% din Ac)

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea PUD au fost elaborate urmatoarele studii:

Studiu topografic – in curs de vizare OCPI

Studiu geotehnic - in curs de elaborare

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Amplasament, accesibilitate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in in intravilanul mun. Brasov, Poiana Brasov si este deservit de str. Closca.

Strada Closca are la acest moment un profil neregularizat si nu sunt amenajate diferentiat trotuarele fata de zonele carosabile.

Cladirile sunt amplasate fie pe aliniament fie retrase aprox 4m. Parcela studiata se afla la jonctiunea intre aceste doua tipologii de amplasare a cladirilor fata de spatiul public.

3.2. Regim juridic

Terenul studiat si reglementat prin aceasta documentatie se afla in proprietate privata si are urmatoarele caracteristici, conform extrasului de carte funciara:

	intravil.	suprafata (mp)	cat. folosinta	proprietar
CF 103943 Brasov	DA	609	curti constructii	BÂGIU Miriam Sandra

3.3. Caracteristici geotehnice

S-a elaborat in aceasta etapa a investitiei studiul geotehnic preliminar, aferent documentaiei PUDL; elaborator GEOTEHNIC PROIECT AS SRL. Reluam principalele elemente ale studiului.

Amplasamentul face parte din depresiunea Brasovului, o vasta arie de coborare axiala formata la sfarsitul Neogenului prin scufundare treptata ce are acum caracterul unei campii de acumulare aluviala cu altitudine medie 550m.

Zona cercetata se afla in zona inalta a orasului Brasov; suprafata terenului prezinta inclinare de la Vest la Est. Amplasamentul cercetat nu e afectat de fenomene geologice care sa puna in pericol stabilitatea si exploatarea in siguranta a acestuia.

Zona se inscrie intr-un climat temperat cu veri moderate si ierini racoroase, precipitatii medii anuale de 600-700mm, temperatura medie anuala de 7.6° C.

Din informatii detinute, pe terenul cercetat nivelul apelor subterane se afla la adancimi >7m.

Terenul este stabil – ansamblul geotenic cladire teren se incadreaza in categoria geotehnica 2.

Terenul de fundare se estimeaza a fi nisip argilos cu intercalatii de pietris, plastic vartos – teren bune de fundare conf. NP-074-2022.

Adancimea de inghet este de 1m; incarcarea de zapada la sol este de 2kN/m₂, incarcarea presiunii dinamice a vantului – interval de recurenta 50ani q_b=0.6kPa

3.4.a Fondul construit existent pe parcela reglementata

La momentul elaborarii PUD pe teren exista o constructie principala cu destinatia de casa de locuit, regim de inaltime P+1 si 2 cladiri anexa din lemn (fara acte). Toate constructiile se propun spre desfiintare, inclusiv imprejmuirea spre strada Closca.

3.4.b Fondul construit existent pe parcelele invecinate

Lotul reglementat se invecineaza spre:

- **NORD** – distanta de la cladirea existenta la cladirea propusa _ 0m (zona acces ascensor auto pt nivel subsol) si 3m (cladirea turistica) – cladirea existenta spre Nord are destinatie turistica – Vila turistica. Nu exista reglementari minime in vigoare pentru insozire camere cazare turistica si proprietarul lotului invecinat isi da acordul pentru dezvoltarea propusa.
- **VEST** – str. Closca – este amenajabila la profil 9m latime. Vis-à-vis pe lungimea frontului la strada este actual un lot liber de constructii.
- **SUD** – Primul lot alaturat este parte din CF 139312 BRASOV (lot invecinat si spre Est), zona teren prin care se asigura accesul (de la strada Closca spre lotul care se afla in randul 2 de parcele fata de strada) la casa dinspre Est - latime variabila – min. 3.8m conf studiu topografic. Al doilea lot alaturat spre Sud - lot cu cladire destinatie locuinta unifamiliala. Distanta de la cladirea existenta la cladirea propusa _ 10.9m, ceea ce este mai mult decat inaltimea celei mai mari dintre cele doua cladiri, prin urmare nu exista obligatia intocmirii studiului de insozire conf. OMS119. Cladirea existenta este spre Sud fata de cladirea propusa – umbrirea ei de catre cladirea propusa (conf. OMS119) este imposibila la data de referinta, data fiind amplasarea acesteia catre Sud fata de lotul studiat.
- **EST** – CF139312 cu imobil constructie cu destinatia de locuinta construita pe limita de proprietate. Distanta de la cladirea existenta la cladirea propusa _ 8.2m – ceea ce este mai mare decat inaltimea maxima a vreuneia dintre constructii (max=7m la cladire locuinta alaturata) prin urmare nu exista obligatia intocmirii studiului de insozire conf. OMS119. Fatada de pe limita proprietatii este un calcan, fara ferestre, studiul de insozire nu ar avea obiect
- **NORD-EST** – top (198/a/4/1,199)/1/1 cu imobil constructie cu destinatia de locuinta. Distanta de la cladirea existenta la cladirea propusa _ 14m – ceea ce este mai mare decat inaltimea maxima a vreuneia dintre constructii, prin urmare nu exista obligatia intocmirii studiului de insozire conf. OMS119 – insozirea camerelor de locuit in aceasta cladire se va respecta si dupa edificarea cladirii propuse.

3.5. Echipare edilitara existenta

In zona exista toate utilitatile urbane necesare apa/canal, electricitate, gaze naturale, salubritate, conform avizelor anexate – vezi detalii cap. 4.8.

4. REGLEMENTARI

4.1. Conformarea parcelelor

Nu se prevad reparcelari asupra terenului studiat si reglementat.

4.2. Functiuni admise

Se mentine reglementarea functiunilor admise conf. PUZ in:

Utilizari admise:

Functiune turistica – cazare

Utilizari interzise:

- activitati poluante, cu risc tehnologic
- anexe pentru cresterea animalelor
- depozitare en-gros etc.

In PUD s-a studiat amplasarea unei functiuni turistice de tip Vila Turistica 4* cu apartamente si camere de inchiriat – asa cum sunt acestea definite prin Normele metodologice pentru clasificarea structurilor de primire turistice – in vigoare la momentul elaborarii acestei documentatii.

4.3. Regim de inaltime si conformarea cladirilor

Se mentin prevederile PUG pentru regim de inaltime maxim P+2E(+M) si suplimentar se reglementeaza inaltime maxima de :

- max. 10m inaltime la cornisa, masurati de la CTA
- max. 12.5m inaltime totala, masurati de la CTA

Existenta, cat si numarul de subsoluri nu se reglementeaza.

4.4. Indicatori urbanistici maximali

Conform legislatiei in vigoare documentatiile PUD nu pot reglementa indicatorii urbanistici. Se mentin indicatorii maximali reglementati prin PUG, anume:

POT max 40% , CUT max 1.2 (pt P+2)

Aria Desfasurata pentru calcul CUT se poate majora cu suprafata aferenta a 60% din nivelul curent in cazul propunerii de mansarda.

BILANT TERITORIAL zona reglementata - DE INDEPLINIT

DESTINATIE	EXISTENT		maxime/minime	
	mp	%	mp	%
Construcții	180	29.6	max. 243.6mp	max. 40%
Platforme / circulatii	86	14.4	neregl. prin PUZ	neregl. prin PUZ
Spatii verzi / amenajate	343	56.3	min. 152.3	min. 25%
Total / S teren	609	100	609	100%

POT maxim = 40% (conf. PUZ)

CUT maxim = 1.2 (conf PUZ pt P+2E)

BILANT TERITORIAL pentru SOLUTIA EXEMPLIFICATIVA DE ARHITECTURA prezentata in PUD:

CONSTRUCTIE

Ac = 238.47mp

Adesf totala = 920mp

Adesf pt calcul CUT = 682.62 mp (arie construita desfasurata in scopul calcularii CUT conf prevederi de urbanism in vigoare)

DESTINATIE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	180	29.6	238.47	39.2% (<40)
Platforme / circulatii	86	14.4	176.23	28.9
Spatii verzi /amenajate	343	56.3	194.3	31.9% (>25)
Total / S teren	609	100	609	100%

POT propus = 39.2% (< 40% maxim reglementat)

CUT propus = 1.12 (<1.2 maxim reglementat)

In scopul calculului A desf constuite, suprafata supantei aferente etajului 2 (care fiind <40% din spatiile spre care se deschide nu se considera nivel conf. P118-99) a fost adaugata la suprafata nivelului E2 spre care se deschide – conf. STAS 4908-85 Aarii si Volume Conventionale (in vigoare).

4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela

Zona edificabila:

In planul de reglementari urbanistice este marcat perimetrul edificabil al suprafetei reglementate.

In Perimetrul Edificabil se amplaseaza o singura cladire principala.

Zona edificabila marcata in planul de reglementari urbanistice nu coincide cu suprafata maxim construibila. Amplasarea si gabaritul cladirilor trebuie sa respecte coeficientii urbanistici reglementati prin PUG (si preluati de prezentul PUD) cat si retragerile minime, ceea ce va duce la amprente de cladiri posibile mai mici fata de amploarea zonei edificabile.

Zona amenajabila:

Spatiu cuprins intre perimetrul cladirii si limita zonei reglementate se denumeste zona amenajabila.

In partea de zona amenajabila care se incadreaza in categoria de folosinta Curti Constructii sunt admise constructii aferente retelelor de utilitati si acceselor/parcajelor, sistematizarii terenului, teraselor exterioare, amenajarilor peisagere.

4.6. Aspectul cladirilor

Documentatia PUD include in partea desenata o plansa cu ilustrarea posibilitatilor de rezolvare arhitecturala.

Plansele cu ilustrarea/simularea ambiantei si aspectului arhitecturii propuse au valoare exemplificativa a tipologiei de solutii arhitecturale folosite si nu sunt restrictive pentru proiectele de arhitectura in etapa autorizarii executiei.

4.7. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale

Circulatii carosabile si pietonale.

Zona reglementata este direct accesibila dintr-o strada publica – str. Closca actual neregularizata, posibil de amenajat la profil de carosabil 6m latime si cate un pietonal de 1.5m latime pe fiecare parte. Aceasta operatiune nu ar presupune cedare catre domeniul public din suprafata parcelei.

Accesul la nivelul subsolului unde sunt amplasate locurile de parcare pentru autoturisme se face cu ascensor auto. La subsol sunt prevazute 4-5 locuri de parcare si 2 locuri de parcare utilizabile si de catre persoane cu dizabilitati sunt amplasate la nivelul terenului.

Din strada Closca se propun astfel 2 accese carosabile pe lot, conform plansei de Reglementari Urbanistice.

Platforma destinata locurilor de parcare persoane cu dizabilitati si continuare acesteia cu suprafata pietonala (dotata cu infrastructura de trafic greu) constiutie si solutia de acces la a doua fatade pentru interventie cu autospeciale ISU conf reglementari in vigoare pentru cladiri de turism. Aceasta zona de teren ramane in proprietate privata dar deschisa traficului public, neimprejmuita.

De altfel, aceasta a doua cale de acces nu este neceara, in planul de reglementari urbanistice este marcata raza de acces cu autoscara considerand calarea acesteia pe str. Closca – fatada laterala este integral deservita.

Spatii libere si plantate:

Se vor respecta reglementarile in vigoare prin PUG – min 25% spatii verzi amenajate.

Parcari:

Eventuale parcari in exterior vor fi prevazute cu un arbore / 4 locuri de parcare.

Pe sol se prevede amplasarea a max. 2 locuri de parcare. Restul locurilor de parcare autoturisme sunt amplasate in subteran.

Locurile de parcare considerate in ilustrarea de solutie (4 subsol + 2 pe sol) depasesc numarul minim conf. HG525-1996 si Normelor de clasificare turistice = min.2 spatii parcare (1/10 spatii cazare).

Imprejmuiri:

Sunt permise imprejmuiri conform reglementarilor PUG in vigoare la momentul elaborarii PUD.

4.7. Regimul juridic

S-au studiat posibilitatile pentru regularizarea strazii Closca. Considerand cele 3 cladiri construite pe aliniament la Nord de lotul studiat s-a concluzionat ca eventualele amenajari pentru regularizarea strazii Closca se pot face numai catre Vest, fara a fi necesara cedarea de teren catre domeniul public din lotul studiat si reglementat prin prezenta documentatie.

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR

PROPRIETAR	EXISTENT	PROPUȘ
	mp	mp
terenuri in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice	609	609
teren propus spre cedare catre dom public UAT Brasov pentru obiective de utilitate publica (amenajare strada)	0	0
terenuri aflate in domeniul public al mun. Brasov, in zona reglementata	0	0
Total / S teren	609	609

4.8. Asigurarea utilitatilor

A. Căi de comunicație

Parcela este accesibila direct din Str. Closca.

S-a studiat prin PUD posibilitatea regularizarii strazii Closca la un profil de 6m carosabil si toturare de 1.5m latime.

B. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Cladirea noua se va conecta la rețeaua de apa/canal existenta conf. avizului 1158/22.05.2024 al companiei Apa Brasov..

Evacuarea apelor menajere se va realiza in rețeaua centralizata de canalizare aflata in zona, conf. avizului 1158/22.05.2024 al companiei Apa Brasov..

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor vor fi descarcate la nivelul solului, iar cele provenite de la nivelul solului din zona locurilor de parcare, precum si cele aferente parcarii subterane vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si descarcate intr-un bazin de retentie etans spre utilizare pentru irigarea spatiilor plantate.

C. Alimentarea cu gaze naturale

Există rețele de gaze naturale pe str. Closca. Cladirea se va conecta la aceasta rețeaua existenta.

D. Alimentarea cu energie electrică

Există rețele de energie electrica pe str. Closca. Cladirea se va conecta la aceasta rețea. In coltul Nordic al deschiderii la strada exista 1 stalp care va fi relocat pentru asigurarea accesului la ascensorul auto prevazut.

E. Telefonizare, cablu si internet

Există rețele in zona, cladirea se va conecta la acestea.

5. CONCLUZII

Prezenta documentatie stabileste / detaliaza conditiile urbanistice stabilite prin documentatia de rang superior (PUG) pentru construirea unei functiuni turistice de tip Vila Turistica cu apartamente si camere de inchiriat, regim de inaltime S+P+2.

In urma adoptarii prin Hotarare de Consiliu Local se va putea emite Autorizatia de Construire, in baza documentatiei elaborate respectand cerintele in vigoare.

Intocmit:

arh. Mihai ROSCA

certificat RUR

cu drept de semnatura categoriile D1,E

dec. 2024