

MEMORIU PREZENTARE PUZ

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU MEDICAL, SPATII DE CAZARE, SPATII DE RECUPERARE SI RECREERE

ZONA PE CARE SE INTOCMESTE PUZ: MUNICIPIUL BRASOV – zona Poiana Brasov, zona cuprinsa intre:

- DJ 101H - Rasnov - Poiana Brasov la N si V
- limitele parcelelor CF 137224, CF 137237, CF 137295 la S si E

INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea lucrarii :

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII CENTRU MEDICAL, SPATII DE CAZARE, SPATII DE RECUPERARE SI RECREERE

Localitatea:

MUNICIPIUL BRASOV, str. POIANA CRISTIANULUI

Beneficiarul-initiatorul PUZ:

- sc Butan Gas International srl

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic Zonal (PUZ)

Proiectant :

LAZAR PAUL – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

1.2 Obiectul lucrarii

Pentru terenul mentionat mai sus, situat Braşov, în zona Poiana Brasov, pe str. **Poiana Cristianului**, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 2374/19.08.2015 eliberat de Primaria Brasov, pentru a stabili reglementarile conform carora se va construi un imobil cu destinatia de centru recuperare, spatii recreere.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal consta în aprofundarea și rezolvarea problemelor functionale, tehnice și estetice din zona studiată, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone ale localității;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare
 - POT, CUT, regimul de înălțime, funcțiunea propusă
 - organizarea circulației carosabile și pietonale și racordarea acestora la circulația din zona
 - unitatea ansamblului
 - circulația juridică a terenurilor

Conform temei de proiectare întocmită de beneficiar, pe terenul ce a generat P.U.Z. urmează să se construiască un centru medical de recuperare, spații cazare aferente, spații recreere, și anexele aferente.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI CLIMA

Zona studiată are o suprafață de aprox. 36,50 ha și este amplasată în Poiana Brașov, Municipiul Brașov. Amplasamentul zonei îi conferă o importanță majoră atât ca reprezentativitate cât și ca potențial de dezvoltare și presiune investițională.

Situl studiat este amplasat în apropierea localităților Râșnov și Poiana Brașov, pe drumul dintre cele două localități, numit Drumul Național 1E, la 7.8 km de Râșnov respectiv 2.6 km de Poiana Brașov, în județul Brașov (LAT 45°35'31.14"N, LONG 25°31'43.45"E). Legătura cu principalele centre de dezvoltare, și anume cu orașele București și Brașov (reședință de județ) se face pe traseul București-Predeal-Râșnov-Brașov. Situl este amplasat pe partea dreaptă (est) a DN-1E pe sensul de mers dinspre Râșnov spre Poiana Brașov, la 2.6 km de intrarea în Poiana Brașov.

Terenul care face obiectul acestui studiu se învecinează pe două laturi - nord și vest - cu DN-1E, iar pe laturile de sud și est este mărginit de pădurea de rășinoase și foioase de la poalele masivului Postăvaru. Spațiul perceput este dispus pe doi versanți așezați de o parte și de cealaltă a DN-1E, la dreapta și la stânga (est-vest). Drumul de acces este elementul central al spațiului și se află sub nivelul inferior al văii alcătuite de cei doi versanți, terenul coborând către acest drum. Dispunerea poienii dintre cei doi versanți generează o relație vizuală de ambele părți: "a privi" și "a fi privit". Aria totală de studiu, la est de DN-1E, este delimitată după considerente de coerență spațială, având o suprafață aproximativă de 34 ha, în care este inclusă limita de proprietate de aproximativ 18.7 ha. În cadrul studiului este considerată și relația cu zona aflată la vest de DN-1E, care include pădurea, zona de pășunat și, în partea inferioară, construcțiile de pe marginea drumului (cu o prezență relativ importantă în peisaj) și Pensiunea Cabana Aviatorilor (integrată în peisaj cu ajutorul vegetației). Aproape de Drumul Național 1E, în zona studiată mai există un drum forestier, în sudul zonei studiate (A4-SV) și o serie de drumuri de exploatare forestieră pentru tractoare (A1-V, A2-V și A3-N).

Sezonul de iarna dureaza 6 luni, iar precipitatiile cu caracter de zapada sunt abundente.

Prezenta copacilor sub forma unei vegetatii dese sau in grupuri mici asigura un echilibru intre suprafetele in umbra si cele insorite, pe toata intinderea sitului. Din cauza padurii in pozitie adiacenta sitului pe trei laturi si, respectiv, a marii densitati a umbrei, in perioadele cu temperaturi ridicate, aerul se raceste in aceasta zona. Din cauza acestor diferente de temperatura intre zonele cu umbra deasa, moderata si redusa, se creeaza microcurenti care circula si racelesc aerul. In timpul perioadei de iarna, zonele cu umbra deasa si moderata sunt dezavantajate din cauza unghiului scazut la care se ridica Soarele pe cer, formandu-se zone in care umbra este permanenta.

3. SITUATIA EXISTENTA

Zona în studiu este amplasata în Poiana Brasov, zona adiacenta DJ 101H Rasnov - Poiana Brasov. Terenul în studiu total PUZ are suprafata totala de aprox. 36,50ha si este proprietate a persoanelor juridice si fizice .

Zona studiata modifica parametrii urbanistici anterior aprobati in PUZ - Poiana Cristianului aprobat cu HCL 218/2008, preia forma zonificarii anterioare, nemodificand-o, singurele modificari fiind destinatia de folosinta a acestor zone, mai putin zonele verzi.

Astfel, zonele initial definite isi pastreaza forma, se modifica destinatia, mai putin zonele verzi, si se modifica parametrii urbanistici POT, iar CUT se mareste pe fiecare zona cu maxim 20%, fiind prima astfel de modificare.

In zona nu au fost aprobate alte documentatii PUZ, in afara PUZ Poiana Cristianului (aprobat HCL 218/2008), iar documentatiile PUD anterior aprobate in zona se inscriu in prevederile PUZ si PUG , astfel ca nu sunt necesare corelari ale acestor documentatii cu prezentul PUZ.

3.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

In perimetrul studiat dar si in imediata vecinatate se gasesc imobile cu destinatia de locuinte permanente, dar mai ales cu destinatie turistica, pensiuni, vile, etc.

Marea majoritate a terenurilor cuprinse in aria de studiu sunt terenuri neamenajate, care au fost cuprinse in vechiul PUZ Poiana Cristianului, cu destinatii de turism si conexe activitatii turistice, in general.

3.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in municipiul Brasov , Poiana Brasov, si este proprietate particulara a persoanelor fizice si juridice, conform extraselor de carte funciara .

3.3. ANALIZA GEOTEHNICA

Terenul studiat nu impune probleme din punct de vedere geotehnic. Pentru construirea cladirilor se vor respecta indicatiile studiului geotehnic .

3.4. CAILE DE COMUNICATIE

În cadrul zonei studiate, circulatia principala se desfașoara în prezent pe DJ 101H Rasnov - Poiana Brasov, din care se si face accesul in prezent, spre terenurile studiate în PUZ, prin

intermediul unor noi cai de acces auto și pietonale propuse în prezenta documentație.

Dimensionarea cailor de circulație interioare se va face ținându-se cont de normativele în vigoare, astfel ca fiecare cale de acces auto este prevăzută cu câte o bandă de circulație auto pe sens, în lățime de 3,00m sau 3.50m, și un trotuar de acces pietonal de 1,00m, conform profilelor transversale specifice.

Caile de acces și circulație în interiorul zonei studiate în PUZ se vor împărți în două categorii: cai de circulație auto, și cai de circulație pietonale, de loisir, destinate strict activității de agrement și circulație pietonală.

Caile de circulație anexe, care vor deservei strict zone de agrement, și nu fac obiectul cailor de circulație publice, vor fi amenajate astfel încât să nu afecteze mediul înconjurător, cu cai de rulare de piatră, cu impact minim asupra mediului.

Lucrările privind circulația vor respecta PUG-ul atât ca alcatuire a rețelei generale de străzi, cât și ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnică a strazilor, etc.

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 explicarea lor să se facă cu un efort cât mai mic.

Lucrările de modernizare și reabilitare a DJ101H se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane.

3.5. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea cu apă ; canalizare

În zona amplasamentului studiat nu există rețele centralizate de alimentare cu apă. Pe DN1A există colector de canalizare PVC - KG Dn 350mm, Poiana Brașov - Râșnov.

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor propuse se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție PE Dn 250mm, PN 10 arm, existente în zona Complexului Silver Mountain din Poiana de Jos, conform aviz de principiu favorabil 1882/22.09.2016 emis de Compania Apă Brașov. Extinderea se va realiza cu o conductă HDPE De 200mm, în lungime totală de aprox. 3500m.

Apele uzate menajere provenite de la imobilele propuse vor fi colectate printr-o rețea centralizată de canalizare PVC-KG De200mm, cu o lungime aprox. de 600m, cu descărcare în colectorul de canalizare PVC-KG Dn 350mm, conform avizului emis de Compania Apă Brașov

Apele pluviale se vor colecta prin jgheaburi și burlane de pe imobilele propuse, și se vor descărca liber la nivelul solului, pe spațiile verzi amenajate.

Apele pluviale, potențial impurificate, provenite de pe parcuri circulației carosabile, vor fi colectate, trecute prin separatoare de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate în paraul Valea Sticlariei, în vederea preluării debitului de apă pluvială provenită de pe întreaga zonă studiată.



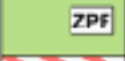




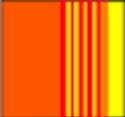



Distribuție Gaze Naturale

Conform avizului Distrigaz SA

Rețele de telefonie

Conform aviz Telekom Romania

Rețele electrice

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA CONF. C.U.		EXISTENT CONFORM PUZ POIANA CRISTIANULUI		PROPOS		EXISTENT CONFORM PUZ POIANA CRISTIANULUI		PROPOS	
		ha	%	ha	%	POT	CUT	POT	CUT
ZONE FUNCTIONALE									
	ZONA VERDE	1.74	6.00	1.74	6.00	----	----	----	----
	RAVENE SI CURSURI DE APA IN "Zv-ZONA VERDE"	0.10	0.34	0.10	0.34	----	----	----	----
	ZONA PADURI SI PLANTATII FORESTIERE - AMENAJARE ZONA RECREERE	----	----	0.35	1.20	----	----	1%	0.01
	ZONA PADURI SI PLANTATII FORESTIERE	----	----	14.66	50.55	----	----	2%	0.02
	ZONA SPORT SI AGREMENT	1.02	3.51	1.14	3.93	25%	0.9	35%	1.08
	ZONA CENTRU MEDICAL, CONSTRUCTII TURISTICE (VILE, PENSIUNI, HOTEL, SI ANEXE)	0.57	1.96	2.69	9.27	35%	0.8	45%	0.96
	RAVENE SI CURSURI DE APA IN "Zb1-ZONA MEDICAL, CONSTRUCTII TURISTICE"	0.03	0.10	0.03	0.10	----	----	----	----
	ZONA SPORT SI AGREMENT SI PARTIAL CENTRU MEDICAL	1.31	4.51	1.31	4.51	25%	1.0	35%	1.2
	RAVENE SI CURSURI DE APA IN "Zb2-ZONA AGREMENT, SI PARTIAL CENTRU MEDICAL"	0.02	0.06	0.02	0.06				
	ZONA CONSTRUCTII TURISTICE	1.79	6.17	1.96	6.75	25%	1.0	35%	1.2
	RAVENE SI CURSURI DE APA IN "Zb3-ZONA CONSTRUCTII TURISTICE"	0.21	0.72	0.21	0.72				
	AMENAJARI DE RECREERE - PARTIE SKI	----	----	0.70	2.41	----	----	----	----
	CLADIRI EXISTENTE IMOBILE PROPUSE - CENTRU MEDICAL CJ ZONA DIAGNOSTICARE, TERAPII, RECUPERARE, SERVICII, ZONA TEHNOLOGICA, CAZARE	----	----	0.95	3.27	----	----	----	----
	CIRCULATII PROPUSE - alei pietonale si auto PLATFORME PARCARE (600.00mp)	----	----	1.57	5.41	----	----	----	----
	CIRCULATII EXISTENTE	1.0	2.73	1.57	5.41	----	----	----	----
	TOTAL ZONA STUDIATA	----	----	29.00	100	----	----	----	----
	TOTAL SIU PRAFETE RAVENE SI CURSURI DE APA ZONA STUDIATA	0.35	1.24	0.35	1.24				

Conform aviz Electrica SA

3.6. ANALIZA URBANISTICA

PUZ Poiana Cristianului, anterior prezentei documentatii, prevedea pentru zonele studiate, urmatoarele subzone si categorii, care se mentin din punct de vedere al formei, si se modifica din punct de vedere al destinatiei si eventual al indicatorilor urbanistici, astfel:

PUZ Poiana Cristianului, aprobat cu HCL 218/2008

PUZ - prezenta documentatie

- Zona hoteluri cu restaurante, regim de inaltime P+2,3M - Za1
 - POT 25%, CUT= 0,9
 - regim de inaltime : P+4E+M, la care se poate adauga demisol
- Zona sport si agrement - Za
 - POT 35%, CUT 1,08

- regim de inaltime : (3S)+P+4E+M - se permite construirea de subsoluri sau demisoluri in trepte, decalate, pentru preluarea pantei mari a terenului, considerandu-se nivelul parterului la cota superioara a coamei de deal sau panta.
- **Zona constructii turistice si turism rural , parcele min. 500mp- Zb1**
 - POT max. 25%, CUT max. 0,9
 - regim de inaltime : P+2E+M
- **Zona constructii turistice si turism rural , parcele min. 500mp**
 - POT max. 25%, CUT max. 0,9
 - regim de inaltime : P+2E+M
- **Zona constructii turistice cu parcele de min. 1000mp - Zb2**
 - POT 25%, CUT 1.0
 - regim de inaltime : P+2E+M
- **Zona sport si agrement, si partial centru medical - Zb2**
 - POT 35%, CUT 1,2
 - regim de inaltime : P+2E+M
- **Zona constructii turistice - Zb3**
 - POT 35%, CUT 1,2
 - regim de inaltime : P+2E+M
- **Zona de sport si agrement - Zs**
 - POT nespecificat, CUT max. 0.2
- **Zona centru medical, constructii turistice - Zb1**
 - POT 45%, CUT 0,96
- **Zona verde naturala - Zv**
 - regim de inaltime : P+M
- **Zona verde amenajata - Zv1**
 - regim de inaltime : P+M
- **Zona / teren neamenajat**
- **Zona verde - ZPv - zona verde amenajata**
 - POT 1%, CUT 0,01 - sunt permise amenajari usoare, de loisir si recreere
 - regim de inaltime : P+M
- **Zona paduri si plantatii forestiere - ZPF**
 - POT 1%, CUT 0,01
 - regim de inaltime : P+M
- **Zona paduri si plantatii forestiere - ZPF - amenajare parc aventura**
 - POT 1%, CUT 0,01
 - regim de inaltime : P+M

Avand in vedere ca prezenta documentatie analizeaza doar partial zone reglementate in vechea documentatie, doar unele din aceste zone vor suferi modificari

Adiacent DJ 101H se afla o zona cu constructii existente, care se mentin. Marea majoritate a zonei studiate se va amenaja ca spatii de recreere in aer liber.

4. PROPUNERI-REGLEMENTARI

Obiective :

- stabilirea directiilor și priorităților de dezvoltare a zonei studiate raportate la nivelul localității în ansamblu;
- conturarea și transpunerea unei viziuni de intervenție care să integreze atât măsuri restrictive cât și măsuri permissive, orientând dezvoltarea viitoare a zonei pe baza principiilor dezvoltării durabile și într-un echilibru cât mai bun între necesitatea păstrării specificului local și presiunea investițională creată de dezvoltarea urbană actuală.

Centrul turistic medical are ca obiectiv un stil de viață sănătos, împărtășit de toți oaspeții. Centrul va trebui să fie realizat în întregime, prevăzându-se o posibilă marire a sa în viitor, dar nu o realizare pe faze.

Centrul va trebui să fie realizat astfel încât să favorizeze la maximum relația cu exteriorul, contactul cu natura, patrunderea luminii naturale și a aerului (ventilație naturală), va trebui să fie orientat în mod corect și conceput conform principiilor Feng Shui, în așa fel încât să se instaureze o relație armonioasă cu mediul înconjurător și să se însuflească oaspeților o senzație de bunăstare

Noul Centru va trebui să cuprindă:

- o zonă medicală-cazare;
- o zonă de diagnosticare;
- o zonă pentru terapii / tratamente / recuperare;
- o zonă de servicii;
- parc / adventure park;
- o zonă tehnologică (instalații centrale).

Se consideră importantă armonizarea între sănătate și boală, între pacienți în recuperare și oaspeți sănătoși, cu posibilitatea organizării de activități în scopul integrării sociale a persoanelor cu boli cronice și dizabilități. Se subliniază importanța unui cod de conduită ce va fi propus oaspeților pentru a fi împărtășit și respectat; acesta va ilustra principiile inspiratoare ale Centrului și ale unui stil de viață sănătos, orientat către valorile umane profunde și perene și către armonie cu natura; în acest fel se dorește conviețuirea între oaspeții afectați de diferite boli cronice și alte persoane aflate doar în căutarea unei posibilități de relaxare și recreere, în cadrul unui stil de viață sănătos.

Orice client este conștient de faptul că în Centru va beneficia de orientare pentru sănătate, la un nivel înalt aparținând diferitelor specialități medicale, într-o viziune unitară holistică și integrativă

Centrul propune pachete personalizate de relaxare, prevenție, reabilitare sau tratament, prin următoarele modalități realizate de către specialiștii centrului:

- 1 – evaluare preliminară globală a stării de sănătate și riscurilor de îmbolnăvire
- 2 – elaborarea unui program personalizat și detaliat
- 3 – evaluare completă a stării de sănătate și a riscurilor de îmbolnăvire pe baza unor discuții detaliate și a rezultatelor investigațiilor;
- 4 – elaborarea unui plan personalizat preventiv și curativ de detoxifiere, nutriție, tratament, recuperare.
- 5 – parcurgerea de către beneficiar a tuturor etapelor planului personalizat.

Hotelul poate funcționa și independent de activitățile medicale în scopuri turistice iar restaurantele și zonele de relaxare vor putea fi accesate și de clienți care nu sunt cazati în hotelul centrului.

Se intenționează și elaborarea unor programe sociale prin care persoane cu posibilități financiare mai reduse să poată beneficia de unele din serviciile centrului turistic medical

4.2. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Datorită faptului că terenul este denivelat, este necesară întocmirea unei documentații de sistematizare verticală. Pe suprafața studiată, se va reorganiza circulația existentă, prin crearea unei trame noi stradale. De asemenea, platformele betonate din incinta zonei studiate, vor avea o înclinare de 2.0%, astfel încât apele pluviale să se scurgă către rigole.

4.3. REGIMUL JURIDIC

Terenul este proprietate particulară a beneficiarilor conform extraselor de carte funciara atașate. În urma propunerilor pe întreaga suprafață de teren studiată, situația juridică nu se schimbă, sau dacă va fi afectată de necesitatea dezmembrărilor de parcele în vederea cedării lor către Domeniul Public al mun. Brașov, pentru amenajarea de cai de circulație, acestea vor ajunge în administrarea mun. Brașov.

REGIMUL JURIDIC; CIRCULAȚIA TERENURILOR

Terenurile își păstrează caracterul privat, în afara celor propuse trecerii în domeniul public, având destinația de cai de circulație.

Zona verde amenajată în zona de interdicție de construire și protecție a rețelelor edilitare va avea utilitate publică, fiind în administrarea domeniului public.

Tot în administrarea domeniului public se află și caile de circulație auto și pietonale.

**Intocmit,
arh. Paul Lazar**