

- Plan Urbanistic de Detaliu -

Obiectiv: **CONSTRUIRE VILA TURISTICA CU CAMERE / APARTAMENTE DE INCHIRIAT, SERVICII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI SCOATERE DIN FOND FORESTIER**

Proiect nr: **152**

Etape: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Locatie: jud. Brasov, mun. Brasov, Poiana Brasov
Str. Drumul Sulinar FN
CF101355, CF101426, CF101361, CF101411 BRASOV

Beneficiar: **S.C. CITYJOY PROPERTIES S.R.L.**

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

Instalatii: **S.C. VIS PROIECT S.R.L.**
Ing. Zsolt Halmagy

Intocmit:
arh. Mihai ROSCA



feb. 2024

BORDEROU PUD

DOCUMENTE SI STUDII

Certificat de Urbanism
CUI
Extras CF

AVIZE STUDII

Studiu Topografic
Studiu Geotehnic

PARTI SCRISE

152-PUD-S-01 Foaie de capat
152-PUD-S-02 Borderou
152-PUD-S-03 Memoriu Justificativ PUD

PARTI DESENATE

152-PUD-D-PUD-01 Situatie existenta si Plan de incadrare in Zona, Incadrare in PUG
152-PUD-D-PUD-02 Reglementari Urbanistice
152-PUD-D-PUD-03 Reglementari Edilitare
152-PUD-D-PUD-04 Reglementari Juridice
152-PUD-D-PUD-05 Posibilitati de Mobilare Urbanistica
152-PUD-D-PUD-06 Calcul indicatori urbnistici ilustrare
152-PUD-D-PUD-07 Simulari 3D.1
152-PUD-D-PUD-08 Simulari 3D.2
152-PUD-D-PUD-09 Simulari 3D.3
152-PUD-D-PUD-10 Simulari 3D.4

Intocmit:
arh. Mihai ROSCA



Brasov
mar.2024



Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

Obiectiv: **CONSTRUIRE VILA TURISTICA CU CAMERE /
APARTAMENTE DE INCHIRIAT, SERVICII CONEXE,
SISTEMATIZARE VERTICALA SI SCOATERE DIN FOND
FORESTIER**

Proiect nr: **152**

Etapă: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Locatie: **jud. Brasov, mun. Brasov, Poiana Brasov
Str. Drumul Sulinar FN
CF101355, CF101426, CF101361, CF101411 BRASOV**

Beneficiar: **S.C. CITYJOY PROPERTIES S.R.L.**

Proiectant urbanism: **S.C. INSERT STUDIO S.R.L.
500177 Braşov, 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. Fondul construit existent
- 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 CU CAMERE / APARTAMENTE DE INCHIRIAT,
SERVICII CONEXE, SISTEMATIZARE VERTICALA SI SCOATERE DIN
FOND FORESTIER

Beneficiar: SC CITYJOY PROPERTIES SRL
Inițiator: SC CITYJOY PROPERTIES SRL
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 PUZ in vigoare - "FINALIZARE PUZ POIANA BRASOV" aprobat prin HCL Brasov 647/2010 .

In prezent corpul de proprietate este alcatuit din 4 parcele alaturate ce se vor alipi in desfasurarea PUD, inainte de adoptarea PUD prin HCL. Cele 4 parcele sunt: CF101355 Brasov, CF101426 Brasov, CF101361 Brasov, CF101411 BRASOV.

S-a obtinut deja avizul favorabil pentru scoaterea terenului afectat de constructii si amenajari din categoria de folosinta Fond Forestier in cea de Curti Constructii.

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

- stabilirea posibilitatilor de construire a loturilor;
- stabilirea regimului tehnic privind constructiile propuse;
- rezolvarea circulatiei și a parcarilor;

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 2 stele cu 40 de spatii de cazare.**

Capacitatile totale prezentate in simularea de arhitectura sunt de :

- 40 spatii de inchiriat + spatii de parcare autoturisme aferente (la subsol)
- alte dotari: spatii pentru cafenea, restaurant, SPA

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitata prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ si Certificatul de Urbanism nr. 2344/30.08.2022.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenurile ce fac obiectul documentatiei sunt amplasate in intravilanul mun. Brasov si sunt reglementate din punct de vedere urbanistic prin planul urbanistic zona "Finalizare PUZ Poiana Brasov" aprobata prin HCL 647/2010.

Parcelele se situeaza in zona de reglementare "**ZT2b - ZONA TURISM 2b**".

Conform Regulamentului Local de Urbanism principalele conditionari sunt urmatoarele:

Utilizari admise: constructii turistice, pensiuni, case de vacanta si dotari aferente, restaurante, spatii de protocol, spatii ingrijire si intretinere corporala, spatii verzi amenajate.

Utilizari admise cu conditionari: servicii de sanatate, comert si inchiriere echipament sportiv, pregatire si formare profesionala

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

Defrisari: max 30%

Alte mentiuni: in cazul terenurilor pe care, desi nu figureaza ca fond forestier, suprafetele de arbori au o pondere mai mare de 0.4 amplasarea cladirilor se va face incat amprenta la sol nu va depasi 5% si nu mai mult de 200mp per unitate

Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:

ZT2b - fata de aliniamentul parcelei conf. PUZ, fata de fata de limitele laterale si posterioara
- min h cornisa

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei: se reglementeaza prin PUD

Stationarea autovehiculelor: fiecare unitate turistica isi asigura parcare proprie

Inaltimea maxima admisibila: inaltimea maxima nu va depasi distanta intre alinieri si va fi de max. 15, respectiv 11m la cornisa - masurati de la Cota Terenul Amenajat. Regimul de inaltime va fi de max P+2+M, la care se poate adauga demisol.

Aspectul exterior: Se va avea in vedere incadrarea in conditii de relief si clima, peisaj. Vocabularul de forme va fi specific arhitecturii montane. Se va asigura o tratata uniforma si coerenta a tuturor fatadelor si acoperisurilor, avand in vedere posibilitatea perceptiei cladirilor de la inaltime, fata fiind caracteristica amplasarii montane.

Se recomanda acoperisuri tip sarpana de culoare brun-roscat.

Finisajul peretilor exteriori va fi obligatoriu in proportie de min 25% alcatuit din placari cu lemn sau compozite ce imita lemnul. La etapa PUD se va prezenta volumetria generala a cladirii.

Echipping 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:

ZT2b - min. 60% din suprafata totala pt fiecare parcela

Eventuale parcuri in exterior vor fi prevazute cu un arbore / 4 locuri de parcare. In cazul taierii de arbori se vor planta 10 arbori noi / 1 arbore taiat, in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

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:

ZT2b - POT max 20% , CUT max 1.0

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea PUD au fost elaborate urmatoarele studii:

Studiu topografic – anexat documentatiei

Studiu geotehnic - anexat documentatiei

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Amplasament, accesibilitate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in intravilanul mun. Brasov, Poiana Brasov si este deservit de str. Drumul Sulinar CF 176383 Brasov, inscrisa in domeniul public al municipiului Brasov (neamenajata inca).

Pana la proprietatea studiata drumul de acces(neamanajat inca) are latime de 7m.

Portiunea din Strada Drumul Sulinar necesara accesului va fi amenajata la profilul D conform PUZ Poiana Brasov in vigoare, prevazuta cu infrastructura de trafic greu, inainte de darea in folosinta a obiectivului prezentei documentatii PUD.

3.2. Regim juridic

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

	intravil.	suprafata (mp)	cat. folosinta	proprietar
CF 101426 Brasov	DA	1000	padure	SC DOUA HA PROJECT SRL
CF 101355 Brasov	DA	1100	padure	SC DOUA HA PROJECT SRL
CF 101361 Brasov	DA	1100	padure	SC CITYJOY PROPERTIES SRL
CF 101411 Brasov	DA	1105	padure	SC CITYJOY PROPERTIES SRL

In urma alipirii parcelelor suprafata reglementata prin PUD va avea o suprafata de 4305mp(conform studiu topografic).

Suprafata aferenta viitoarelor constructii va fi scoasa din fond forestier – conform deciziei pentru scoatere din fond forestier emisa de Ministerul Mediului, Apelor si Padurilor – Garda Forestier Brasov, atasata documentatiei.

3.3. Caracteristici geotehnice

Terenul se prezinta ca un monoclin cu linia de cea mai mare panta facand un unghi de aproximativ 11 grade cu orizontala, cota cea mai inalta pe amplasament este de 1082.5m, avand o energie de relief de 9.62m.

Amplasamentul nu se afla in apropierea vreunui curs de apa. Nivelul precipitatiilor si porozitatea rocilor fac posibila uneori prezenta sezoniera a infiltratiilor de apa.

Conform studiului geotehnic terenul se incadreaza in categoria 2 - risc geotehnic moderat.

S-au executat 2 foraje pe amplasament pana adancimea de 15.8m. La cota de 2.9m adancime s-au intalnit infiltratii usoare ale apelor pluviale.

Adancimea de inghet conform STAS 6054-77 este de min. 1.2,m. conform concluziilor studiului cladirea se va putea funda la adancimi de min 1,3m pentru rodile sedimentare neconsolidate si <1,3m cand se fundeaza pe roci stancoase.

3.4. Fondul construit existent

La momentul elaborarii PUD terenurile sunt libere de constructii supra si subterane.

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 in urma comasarii parcelelor, in afara de cedarea catre Primaria Mun. Brasov a terenului necesar amenajarii strazii.

4.2. Functiuni admise

Se mentine reglementarea functiunilor admise conf. PUZ in:

Utilizari admise:

Se mentine reglementarea functiunilor admise conf. PUZ in:

Utilizari admise:

- constructii turistice, pensiuni, case de vacanta si dotari aferente
- restaurante, spatii de protocol
- spatii ingrijire si intretinere corporala
- spatii verzi amenajate

Utilizari admise cu conditionari:

- servicii de sanatate
- comert si inchiriere echipament sportiv
- pregatire si formare profesionala

Utilizari interzise:

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

In PUD s-a studiat amplasarea unei functiuni turistice 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 PUZ pentru regim de inaltime maxim D+P+2+M si inaltime maxima de :

- max. 11m inaltime la cornisa, masurati de la CTA
- max. 15m inaltime totala, masurati de la CTA

4.4. Indicatori urbanistici maximali

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

ZT2b - POT max 20% , CUT max 1.0

A teren initial = 4305mp

A teren dupa cedare pt amenajare drum = 4007.5mp

BILANT TERITORIAL zona reglementata - DE INDEPLINIT

DESTINATIE	EXISTENT		maxime/minime	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	0	max. 801.5mp	max. 20%
Platforme / circulatii	0	0	neregl. prin PUZ	neregl. prin PUZ
Spatii verzi / amenajate	4007.5	0	min. 2404.5	min. 60%
Total / S teren	4007.5	0	4007.5	100%

POT maxim = 20% (conf. PUZ)

CUT maxim = 1 (conf PUZ)

BILANT TERITORIAL pentru SOLUTIA EXEMPLIFICATIVA DE AHITECTURA prezentata in PUD:

CONSTRUCTIE

Ac = 800.8 mp

Adesf totala = 4713mp

Acd = 3802.1 mp (arie construita desfasurata in scopul calcularii CUT conf prevederi de urbanism in vigoare)

DESTINATIE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	0	800.8	19.9% (<20)
Platforme / circulatii	0	0	446.7	11.1%
Spatii verzi /amenajate	4007.5	0	2760	69%
Total / S teren	4007.5	0	4007.5	100%

POT propus = 19.9% (< 20% maxim reglementat)

CUT propus = 0.94 (<1 maxim reglementat)

4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela

Zona edificabila:

In planul de reglementari urbanistice este marcat perimetrul edificabil al suprafetei reglementate. In cazul reparcelarii terenului perimetrul edificabil se mentine ca in prezenta documentatie.

Cladirile se amplaseaza obligatoriu in perimetrul edificabil.

Cladirile se vor distanta cu minim $h_{cornisa}$ fata de limitele PUD.

In cadrul zonei edificabile cladirile vor distanta cu minim $h_{cornisa}/2$ unele fata de celelalte, in cazul construirii in regim pavilionar.

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

Zona amenajabila:

Spatiul 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. Aceste se fac in interiorul perimetrului marcat pentru scoatere din fond forestier in categoria de utilizare curti constructii.

Partea de teren ce ramane in fond forestier – categorie de folosinta padure – se supune reglementarilor codului silvic. In plansa de ilustrare solutie este indicat un traseu potential pentru o poteca, in limita a 5% suprafata afectata.

4.6. Aspectul cladirilor

Documentatia PUD include in partea desenata o plansa cu ilustrarea posibilitatilor de rezolvare arhitecturala. Ilustrarea respecta reglementarile PUZ referitor la incadrarea in conditii de relief, clima si peisaj, vocabularul de forme specific arhitecturii montane si utilizarea a min 25% lemn sau compozite cu aspect de lemn ca material de finisaj al fatadelor.

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. Drumul Sulinar – latime 7m pana in dreptul curbei din Vestul terenului si latime 5m in dreptul parcelei regmentate.

Pentru asigurarea accesului la loturile construibile prin PUZ in aceasta zona de Poiana se propune traseu de amenajare a strazii Drumul Sulinar la latimea de 9m conf. profilului stradal D din PUZ in vigoare – 6m carosabil si 2 trotuare de 1,5m pe fiecare parte.

Portiunea din Strada Drumul Sulinar necesara accesului va fi amenajata la profilul D conform PUZ Poiana Brasov in vigoare, prevazuta cu infrastructura de trafic greu, inainte de darea in folosinta a obiectivului prezentei documentatii PUD.

Pentru asigurarea spatiului de manevre autospeciale s-a prevazut o retragere a cladirii de la aliniament si amenajarea unei platforme pietonale carosabile conectate la str. Drumul Sulinar care permite raze de giratie interne de 9m cu geometria conform plansei de reglementari urbanistice. Aceasta zona de teren ramane in proprietate privata dar deschisa traficului public, neimprejmuita.

Spatii libere si plantate:

Suprafata ramasa in fond forestier asigura deja o pondere a spatiilor verzi > min.60% reglementat prin PUZ Poiana Brasov.

In aceasta suprafata se evita interventiile si se iau masuri in proiectare, executie si utilizare pentru a se limita interventiile asupra morfologiei terenului si florei existente pe lot.

Se vor respecta reglementarile in vigoare pentru categoria de folosinta padure.

ZT2b - min. 60% din suprafata totala pt fiecare parcela (conf prevederi PUZ)

Parcari:

Fiecare unitate turistica isi va asigura parcare proprie pentru autoturisme. Eventuale parcari in exterior vor fi prevazute cu un arbore / 4 locuri de parcare. In cazul taierii de arbori se vor planta 10 arbori noi / 1 arbore taiat, in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere. Pe sol se prevede amplasarea a 1 loc de parcare. Restul locurilor de parcare autoturisme sunt amplasate in subteran.

Imprejmuiri:

La momentul de fata nu se doreste executarea de imprejmuiri in interiorul terenului reglementat; sunt insa permise imprejmuiri conforme reglementarilor PUZ in vigoare.

Defrisari:

Sunt permise defrisari numai in zona care se scoate din fond forestier. Pe restul parcelei se aplica reglementarile in vigoare pentru categorie folosinta "padure".

4.7. Regimul juridic

Pentru amenajarea strazii publice pe care se face accesul la parcelele din zona, strada prevazuta in PUD Poiana Brasov in vigoare, s-a studiat o solutie comuna asupra careia s-a ajuns la un acord intre proprietarii de teren din zona.

S-a studiat traseul strazii luand in considerare conformarea acesteia cu profilul tip D din PUZ Poiana Brasov in vigoare – carosabil 6m si trotuare de 1,5m latime pe ambele parti – profil cu latime totala 9m.

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR

PROPRIETAR	EXISTENT	PROPOS
	mp	mp
terenuri in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice	4305	4007.5
teren propus spre cedare catre dom public UAT Brasov pentru obiective de utilitate publica (amenajare strada)	0	297.5
terenuri aflate in domeniul public al mun. Brasov, in zona reglementata	0	0
Total / S teren	4305	4305

4.8. Asigurarea utilitatilor

A. Căi de comunicație

Parcela este deservita direct de parcela CF176383 Brasov – str. Drumul Sulinar; accesul pe teren se realizeaza din aceasta strada, actualmente neamenajata.

Portiunea din Strada Drumul Sulinar necesara accesului va fi amenajata la profilul D conform PUZ Poiana Brasov in vigoare, prevazuta cu infrastructura de trafic greu, inainte de darea in folosinta a obiectivului prezentei documentatii PUD.

S-a studiat traseul strazii luand in considerare conformarea acesteia cu profilul tip D din PUZ Poiana Brasov in vigoare – carosabil 6m si trotuare de 1,5m latime pe ambele parti – profil cu latime totala 9m.

B. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Există rețea apă curentă pe str. Drumul Sulinar – conductă OL ϕ 168mm (aviz anexat documentației).

Există rețea de canalizare menajeră str. Drumul Sulinar – conductă PVC 315mm (aviz anexat documentației).

Clădirea se va conecta la rețeaua de apă/canal existentă.

Apele pluviale colectate de la nivelul acoperișurilor, convențional curate, și cele potențial contaminate cu hidrocarburi de pe suprafața carosabilă exterioară vor fi conduse spre un bazin de retenție spre a fi folosite la irigația spațiilor verzi.

C. Alimentarea cu gaze naturale

Există rețele de gaze naturale pe str. Drumul Sulinar în zona Coliba Haiducilor, conductă RP din PE, conf. aviz. Clădirea se va conecta la această conductă prin extinderea rețelei.

D. Alimentarea cu energie electrică

Există rețele de energie electrică pe str. Drumul Sulinar. Clădirea se va conecta la această rețea prin extinderea rețelei.

E. Telefonizare, cablu și internet

Există rețele în zonă, clădirea se va conecta la acestea.

5. CONCLUZII

Prezenta documentație stabilește / detaliază condițiile urbanistice stabilite prin documentația de rang superior (PUZ) pentru construirea unei funcțiuni turistice de tip Vila Turistică cu apartamente și camere de închiriat, regim de înălțime S+D+P+2+M.

În urma adoptării prin Hotărâre de Consiliu Local se va putea emite Autorizația de Construire, în baza documentației elaborate respectând cerințele în vigoare.

Intocmit:

arh. **Mihai ROSCA**

certificat RUR

cu drept de semnătură categoriile D1,E

mar. 2024



Investitor/propietar:

S.C. CITYJOY PROPERTIES S.R.L.

