

Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

Obiectiv: **CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC,
IMPREJMUIRE LA STRADA
SI ORGANIZARE SANTIER**

Proiect nr: **154**

Etapa: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Locatie: jud. Brasov, mun. Brasov, Poiana Brasov
Str. Poiana Soarelui
CF 168899 BRASOV

Beneficiar: **TATUSESCU Mihai**

Proiect: 166

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. 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 COMPLEX TURISTIC, IMPREJMUIRE LA STRADA SI ORGANIZARE SANTIER**
Beneficiar: TATUSESCU Mihai
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 - CF 168899 BRASOV prin detalierea reglementarilor deja impuse prin PUZ in vigoare - "FINALIZARE PUZ POIANA BRASOV" aprobat prin HCL Brasov 647/2010 .

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 construcțiile propuse;
- rezolvarea circulației și a parcarilor;

In prezent terenul este liber de constructii si este incadrat in intravilan, categoria de folosinta curti constructii, suprafata 2928mp si se afla in proprietatea lui TATUSESCU Mihai.

S-a studiat amplasarea unei functiuni turistice 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.

Capacitatile totale prezentate in simularea de arhitectura sunt de :

- **aproximativ 30 studio-uri** de inchiriat
- **9 spatii de parcare autoturisme** (amplasate la subsol) dintre care 2 pentru persoane cu dizabilitati.(>min3 locuri conf. HG525; > In etapa DTAC constructia va trebui sa fie dotata cu un nr de locuri de parcare cel putin egal reglementarilor in vigoare aplicabile, anume Regulamentului General de Urbanism si Normelor de Clasificare pentru Structuri de Primire Turistice.
- alte dotari: spatii pentru restaurant.

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitata prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ si Certificatul de Urbanism nr. 621/14.03.2022.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul care face obiectul documentatiei este amplasate in intravilanul mun. Brasov si este reglementat din punct de vedere urbanistic prin planul urbanistic zona "Finalizare PUZ Poiana Brasov" aprobata prin HCL 647/2010.

Parcellele se situeaza in zona de reglementare "**ZT2a - ZONA TURISM 2a**".

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.

Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:

ZT2a - fata de aliniamentul parcelei se va reglementa prin PUD

- fata de limitele laterale si posterioare –se va reglementa prin PUD, min H/2

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 sarpanta 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.

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:

ZT2a - min. 40% din suprafata totala pt fiecare parcela

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.

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:

ZT2a - POT max 25% , CUT max 1.0

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

S-a elaborat studiul topografic ce contituie suportul grafic a documentatiei.

Concomitent cu elaborarea PUD sunt in elaborare urmatoarele studii:

Studiu geotehnic

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Amplasament, accesibilitate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in in intravilanul mun. Brasov, Poiana Brasov si este actual accesibil prin str. Valea Lunga si tranzitand apoi parcela CF106547 Brasov cu categoria de folosinta "drum" din care Mihai Tatusescu detine cota de ¼. Aceasta portiune de drum in proprietate privata, cu latime de 6m, lungime <50m, este pietonala - ocazional carosabila pentru interventie, livrari si nevoile celor cazati; se va semnaliza ca zona pietonala la intrarea.

In PUZ Poiana Brasov se prevede un drum si pe partea opusa a amplasamentului, inspre NE.

Pentru necesitatile de acces uzual accesul din drumul privat este satisfacator.

Accesul carosabil cu autospeciale este posibil prin acest drum privat (CF106547) sau din str. Poiana Soarelui a carei carosabil se afla la o distanta de aproximativ 16m de limita parcelei.

In viitor, prin executarea drumul prevazut in PUZ Poiana Brasov pe latura de NE situatia accesului de interventie cat si a accesului pietonal se va imbunatati.

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 168899 Brasov	DA	2928	padure	TATUSESCU Mihai

3.3. Caracteristici geotehnice

Studiu geotehnic este in curs de elaborare.

3.4. Fondul construit existent

La momentul elaborarii PUD terenul este liber de constructii supra si subterane.

3.5. Echipare edilitara existenta

Se estimeaza prezenta pe strazile alaturate – Valea Lunga si Poiana Soarelui a tuturor utilitatilor urbane necesare: apa/canal, electricitate, gaze naturale, salubritate.

In dezvoltarea documentatiei se vor obtine informatii despre disponibilitatea si caracteristicile retelor prin intermediul avizelor emise de funizorii de utilitati.

4. REGLEMENTARI

4.1. Conformarea parcelelor

Parcela existenta este construibila conf. prevederilor PUZ in vigoare. Pentru a fi considerata construibila o eventuala parcelare ulterioara trebuie sa genereze parcele deservite de drum de acces pe o latime de min. 12m.

4.2. Functiuni 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

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:

ZT2a - POT max 25% , CUT max 1.0

BILANT TERITORIAL zona reglementata - DE INDEPLINIT

DESTINATIE	EXISTENT		maxime/minime	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	0	max. 732mp	max. 20%
Platforme / circulatii	0	0	Nereglementat prin PUZ	Nereglementat prin PUZ

Spatii verzi / amenajate	2928	0	min. 1171.2 mp	min. 40%
Total / S teren	2928	0	2928	100%

POT maxim = 25% (conf. PUZ)

CUT maxim = 1 (conf PUZ)

4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela

Zona edificabila:

In planul de reglementari urbanistice este marcat perimetrul edificabil suprateran al parcelei.

Cladirile principale se amplaseaza obligatoriu in perimetrul edificabil, echivalent zona scoasa din fond forestier.

Cladirile principale se vor distanta cu minim $h/2$ si fata de toate limitele parcelei.

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.

Numarul de niveluri subterane nu se limiteaza, permitandu-se adaptarea proiectului la parametrii tehnico-economici favorabili; insa cu conditionarea rezolvarii a min 95% din parcarile de autoturisme in niveluri subterane.

Zona amenajabila:

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

In zona amenajabila sunt admise numai constructii aferente retelelor de utilitati si acceselor/parcajelor.

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.

Daca se doresc modificari ale solutiei ilustrate, in etapa de autorizare a constructiilor acesta se poate face numai in conditiile incadrarii in prevederile documentatiei PUD si a unul aviz favorabil al CTATU asupra solutiei de arhitectura propuse. Modificarile trebuie sa fie justificate. Aceasta situatie nu va duce la necesitatea elaborarii unei noi documentatii PUD.

4.7. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale

Circulatii carosabile si pietonale.

Zona reglementata este accesibila dintr str. Valea Lunga Drumul Sulinar – latime carosabil 6m si apoi prin tranzitarea CF 106547 – drum pietonal ocazional carosabil, cu latimea de 6m.

Latimile cailor de acces sunt considerate suficiente si s-au marcat in acest sens razele necesare efectuarii manevrelor de intoarcere la capatul drumului privat – fundatura.

Pentru asigurarea spatiului de manevre autospeciale s-a limitat perimetrul edificabil pentru asigurarea spatiului de manevra necesar.

Aceste zone de teren raman in proprietate privata dar deschise traficului public, neimprejmuite.

Cladirea va fi accesibila si direct din strada publica, prevazuta spre amenajare conf. PUZ Poiana Brasov pe latura de NE a terenului, se studiaza prin PUD amenajarea acestei strazi folosind profilul D aferent PUZ in vigoare, carosabil de 6m latime si trotuar pe fiecare parte, latime 1,5m fiecare.

In etapa DTAC constructia va trebui sa fie dotata cu un nr de locuri de parcare cel putin egal reglementarilor in vigoare aplicabile, anume Regulamentului General de Urbanism si Normelor de Clasificare pentru Structuri de Primire Turistice.

In plansa de ilustrare s-au considerat 9 spatii de parcare autoturisme (amplasate la subsol) dintre care 2 pentru persoane cu dizabilitati. (>min3 locuri, cate 1/10 camere, conf. HG525).

Toate locurile de parcare autoturisme se vor prevedea in interiorul constructiei.

Spatii libere si plantate:

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

ZT2a - min. 40% din suprafata totala pt fiecare parcela (conf prevederi PUZ)

Parcari:

Locurile de parcare se asigura in parcare proprie, preponderent in subsol – min 80%.

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 s-a studiat amplasarea a max 1 locuri de parcare(stationare temporara). Restul locurilor de parcare autoturisme sunt amplasate in subteran (s-a studiat amplasarea in subteran a max 9 locuri de parcare).

Imprejmuiri:

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

4.7. Regimul juridic

Terenurile studiate si reglementate prin aceasta documentatie, inclusiv drumul de acces propus, raman in proprietate si administrare privata.

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR

PROPRIETAR	EXISTENT	PROPUS
	mp	mp
terenuri in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice	2928	2928
teren care se cedeaza pentru obiective de utilitate publica	0	0
terenuri aflate in domeniul public al mun. Brasov, in zona	0	0

reglementata		
Total / S teren	2928	2928

4.8. Asigurarea utilitatilor

A. Căi de comunicație

Parcela este accesibila prin tranzitarea CF106547 Brasov cu destinatia de drum; accesul pe teren se realizeaza din strada Valea Lunga, tranzitand aceasta parcela.

Pentru asigurarea accesului la cladirea propusa, cat si a spatiului de manevra pentru autoutilitare s-a limitat perimetrul edificabil in planul de reglementari.

Aceste zone de teren raman in proprietate privata dar deschise traficului public, neimprejmuite.

B. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Există rețele de apa/canal in zona. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

C. Alimentarea cu gaze naturale

Există rețele de gaze naturale în zonă. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

D. Alimentarea cu energie electrică

Există rețele de energie electrica în zonă. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

E. Telefonizare, cablu si internet

Există rețele în zonă. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

5. CONCLUZII

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

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

feb. 2024



Investitor/proprietar:
Mihai TATUSESCU