

## Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

**Obiectiv:** CONSTRUIRE COMPLEX DE VACANTA,  
SERVICII CONEXE SI IMPREJMUIRE

**Proiect nr:** 147

**Etapa:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**Locatie:** jud. Brasov, mun. Brasov, Poiana Brasov  
Str. Poiana Doamnei FN  
CF 168273 BRASOV, CF 168274 BRASOV  
(alipite in CF 175067 BRASOV)

**Beneficiar:** S.C. DOUA HA PROJECT 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

**Instalatii:** S.C. VIS PROIECT S.R.L.  
ing. Zsolt Hamagy



## 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 DE VACANTA,  
SERVICII CONEXE SI IMPREJMUIRE  
Beneficiar: S.C. DOUA HA PROJECT S.R.L.  
Inițiator: S.C. DOUA HA PROJECT S.R.L.  
Proiectant urbanism: INSERT STUDIO S.R.L.

## 1.2. Obiectul lucrării

Scopul documentatiei este de a stabili conditiile de reglementari urbanistice pentru construirea pe parcela studiata CF 175067 BRASOV (provenita din alipirea CF 168273 BRASOV + CF 168274 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;

S-a studiat amplasarea unei functiuni turistice. Pentru o integare cat mai buna in sit cat si pentru limitarea volumului constructiilor s-a optat pentru o solutie de tip pavilionar.

Capacitatile totala prezentata in simularea de arhitectura pentru exemplificare este de 35 unitati(corp A1), 35 unitati(corp A2), 62 unitat (corp B), 39 unitati (corp C), 35 unitati (corp D). Dotarile comune sunt continute de corpul E: administratie, sala intalniri, bar, restaurant 200 locuri, piscina interioara si SPA.

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitata prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ, cat si prin Certificatul de Urbanism nr. 478/03.03.2022 emis de Primaria Municipiului Brasov.

# 2. INCADRAREA IN ZONA

## 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul ce fac obiectul documentatiei este amplasat 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.

Terenul provine din alipirea a 2 parcele situate in zone de reglementare diferite:

- parcela initiala cu CF 168273 Brasov, S=18188mp, in zona "**ZT2b - ZONA TURISM 2b**"
- parcela initiala cu CF 168274 Brasov, S=1640mp, in zona "**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, comerti 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% din arbori

**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

**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 tratare 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.

**Echipe 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

**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:

**ZT2a** - POT max 25% , CUT max 1.0

**ZT2b** - POT max 20% , CUT max 1.0

## 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

**Concomitent cu elaborarea PUD s-au elaborat urmatoarele studii:**

Studiu topografic - ing. Mosoiu Ovidiu

Studiu geotehnic - CONSULTING SOIL ENGINEERING SRL

Memoriu suprafata vegetatie forestiera - CEMBRA FOREST SRL - ing. Buzuleciu Dorin Gheorghe

Investigatii geofizice - H2O SENSE SRL - Dr. Constantin Ungureanu

**Concluziile acestor studii sunt:**

Acțiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de varf a accelerației orizontale a terenului  $a_g$  determinată pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea  $a_g=0.24g$ ; valoarea perioadei de control (colț)  $T_c=0.7\text{sec.}$  a spectrului de răspuns.

Pe terenul studiat adâncimea maximă de îngheț este 1.1m.

Din punct de vedere al Riscului Geotehnic Amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Redus la Moderat”. Din punct de vedere al Categoriei Geotehnice amplasamentul se situează la Categoria Geotehnică 1÷2.

Cu privire la nivelul de apă subterană acesta nu a fost identificat în Descoperțele de Prospectare Geotehnică până la Adâncimea de maximă de 2.5m. În faza de realizarea de Lucrări de Excavații este posibil accesul apei în acestea sub formă de infiltrații alimentate suprateran (ape din precipitații, a căror hidrodinamică este susținută de morfologia Amplasamentului, ape care contonează în materialul aluvionar din suprafață și-l saturează.

Conform studiului de vegetație forestieră loturile au următorul grad de acoperire: grad general 0.32 cu mențiunea că există o zonă în partea de sud a suprafeței (aprox 0.2ha) unde consistența este de 0.4, vegetație preponderent de molid și câteva firi de brad.

Se constată astfel că terenurile nu cad sub incidența prevederilor RLU ce limitează amplasarea construcțiilor în funcție de nivelul de acoperire cu arbori.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Amplasament, accesibilitate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in intravilanul mun. Brasov, Poiana Brasov , CF175067BRASOV (provenit din alipirea CF 168273 BRASOV, CF 168274 BRASOV) si este accesibil cu mijloace auto si pietonale din Strada Poiana Doamnei.

Pentru deservirea cladirilor din zona studiata se propune executarea unui segment nou de drum auto (cu cate o banda de circulatie pe sens) si trotuar pietonal aferent.

Drumul va deservi si parcela CF174560 Brasov (provenita din alipirea CF140908 Brasov si CF140909 Brasov), in favoarea carora este instituita in CF servitute de trecere asupra parcelelei reglementate prin prezenta documentatie.

Drumul va ramane in proprietate privata.

### 3.2. Regim juridic

Terenul studiat si reglementat prin aceasta documentatie CF175067BRASOV, (provenit din alipirea CF 168273 BRASOV, CF 168274 BRASOV) se afla in proprietate privata si are urmatoarele caracteristici, conform extraselor de carte funciara:

	intravil.	suprafata (mp)	cat. folosinta	proprietar
CF 168273 Brasov	DA	18188	pasune	DOUA HA PROJECT SRL si JAKOB SONNE RESORT SRL
CF 168274 Brasov	DA	1640	pasune	DOUA HA PROJECT SRL si JAKOB SONNE RESORT SRL

Parcela rezultata in urma alipirii are o suprafata de 19828mp se afla in intravilan si are categoria de folosinta pasune.

### 3.3. Caracteristici geotehnice

Actiunea seismică pentru proiectare prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control: hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului  $a_g$  determinată pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzător stării limită ultime (SLU), are valoarea  $a_g=0.24g$ ; valoarea perioadei de control (colț)  $T_c=0.7sec.$  a spectrului de răspuns.

Pe terenul studiat adancimea maxima de inghet este 1.1m.

S-au prelevat probe din 3 foraje. În Foraje nu a fost interceptată apă subterană dar din informațiile preluate din alte lucrări de prospectare geotehnică realizate adiacent amplasamentului, în zona de sud a acestuia, la cca. 500m apa poate fi interceptată sub formă de infiltrații începând de la adâncimea de 10.0÷20.0m sub formă de infiltrații (izvoare).

Din punct de vedere al Riscului Geotehnic Amplasamentul se situează la categoria „Risc Geotehnic Redus la Moderat”. Din punct de vedere al Categoriei Geotehnice amplasamentul se situează la Categoria Geotehnică 1÷2.

Categoria Geotehnică stabilește volumul de investigații geotehnice și Metodele de Proiectare – cu referire la Proiectarea Sistemelor de Fundare (conform NP 074/2014).

Ca urmare a Morfologiei Amplasamentului se recomandă Proiectarea Lucrărilor conform Categoriei Geotehnice 2/3 care se bazează pe Date Geotehnice obținute din realizarea de „șanțuri, penetrări, foraje, încercări de laborator și pe teren”. Cu privire la Metodele de Proiectare se vor aplica și Calcule Complexe pentru Analiza de Stabilitate, Evaluarea Capacității Portante, Evaluarea Deformațiilor, folosind Metode Avansate de Calcul.

Natura Terenului de Fundare (Teren Natural) este caracteristică Zonei Piemontane analizate și anume: în suprafață Argile cafenii brune cu elemente de calcare (cu pietriș cu bolovăniș – aspect de umplutură sistematizată) continuate de nisipuri argiloase cafenii roșcate cu elemente de calcare (cu pietriș cu bolovăniș - aspect de umplutură sistematizată, fracțiunea fină în stare de consistență plastic moale, umedă dar fără aport de apă) iar în adâncime (>2.5-5.0m) blocuri de șisturi, pietriș și bolovăniș în masă de Argilă Nisipoasă cafeniu roșcată, plastic tare (cimentată).

Prelucrarea Datelor indică un caracter eterogen al Terenului ca urmare a Morfologiei și ca urmare Soluțiile de Fundare, de tip Direct, în suprafață, se vor analiza în corelare cu Condițiile de Stabilitate și în Special de Drenaj. Se recomandă ca urmare a Soluția de Fundare Directă cu considerarea de Lucrări de Consolidare și Drenaj cu utilizare de Elemente Fișate Structurale Proiectate să preia Solicitări Orizontale dar în mod special cele generate de Suprasarcină și posibila Mobilizare a Masivului Natural (Soluție de Fundare cu rol de Structură de Sprijin Discontinuu).

Soluția de Fundare va fi completată de Structuri de Consolidare cel puțin în Zona Mediană și Aval a Amplasamentului și de Soluții de Colectare și Drenare a apelor de suprafață și de infiltrație.

Cu privire la nivelul de apă subterană acesta nu a fost identificat în Descoperțele de Prospectare Geotehnică până la Adâncimea de maximă de 2.5m. În faza de realizarea de Lucrări de Excavații este posibil accesul apei în acestea sub formă de infiltrații alimentate suprateran (ape din precipitații, a căror hidrodinamică este susținută de morfologia Amplasamentului, ape care contonează în materialul aluvionar din suprafață și-l saturează.

La realizarea lucrărilor de excavații se vor lua în considerare lucrări de epuizamente normale (directe).

Sistematizarea pe verticală a Amplasamentului va trebui să ia în considerare Diferență de Cotă. Proiectare Structurilor de realizat se va face cu luarea în considerare a influenței suprasarcinilor (permanente și temporare), a modificării regimului de scurgere al apelor (supra și subterane) asupra Condițiilor de Stabilitate.

### 3.4. Fondul construit existent

La momentul elaborării PUD terenurile sunt libere de construcții supra și subterane.

### 3.5. Echipare edilitara existenta

Se estimează prezenta pe strada Poiana Doamnei a tuturor utilitatilor urbane necesare: apa/canal, electricitate, gaze naturale, salubritate.

În dezvoltarea documentației se vor obține informații despre disponibilitatea și caracteristicile rețelilor prin intermediul avizelor emise de furnizorii de utilități.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. Conformarea parcelelor

Pentru a fi considerata construibilă o parcelă trebuie să fie deservită de drumul prevăzut prin prezentul PUD sau o ramificație a acestuia, la care să aibă o deschidere de minim 8m.

Dat fiind nivelul mare de similitudini între reglementările celor două zone de reglementari în care se află cele 2 parcele se propune o reglementare ca zonă unică a terenului, ținând cont de faptul că suprafața majoritară de teren și află conform PUZ în ZT2b însă o porțiune beneficiază de reglementari ușor diferite fiind situată în ZT2a.

Se va detalia abordarea aferentă fiecărui aspect în parte în cele ce urmează.

### 4.2. Funcțiuni admise

Se menține reglementarea funcțiilor admise conf. PUZ în:

#### **Utilizări admise:**

- construcții turistice, conform clasificărilor actuale în vigoare stabilite prin Ordinul nr. 65/2013 pentru aprobarea Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare și alimentație publică, a licențelor și brevetelor de turism

- case de vacanță și dotări aferente
- restaurante, spații de protocol, spații de formare continuă
- spații îngrijire
- spații verzi amenajate

#### **Utilizări admise cu condiționari:**

- servicii de sănătate
- comerț și închiriere echipament sportiv
- pregătire și formare profesională

#### **Utilizări interzise:**

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

În PUD s-a studiat amplasarea unei funcțiuni turistice de tip vilă cu apartamente (locuințe de vacanță) și construcții anexe



### 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

**ZT2b** - POT max 20% , CUT max 1.0

Parcelele initiale au fost supuse unei operatiuni de comasare. Prin cumularea cerintelor PUZ raportate la suprafata continuta in fiecare zona de reglementari(fiecare parcela initiala) se considera acoperitor daca la momentul autorizarii executiei se intruneste pe ansamblul zonei reglementate o valoare maxima Arie construita 4047.6mp si 11569 spatii verzi amenajate - echivalentul a minim 58.35% per intreg teritoriul reglementat.

	parcela	S(mp)	POT max	echivalent (mp)	CUT max	echivalent(mp)
<b>ZT2b</b>	CF 168273	18188	20%	3637.6	1	18188
<b>ZT2a</b>	CF 168273	1640	25%	410	1	1640
Ac max=				4047.6 mp	Acd max=	19828mp

BILANT TERITORIAL zona reglementata - DE INDEPLINIT in cazul comasarii parcelelor

DESTINATIE	EXISTENT		maxime/minime	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	0	max. 4047.6	max. 20.4%
Platforme / circulatii	0	0	nereglementat PUZ	nereglementat PUZ
Spatii verzi / amenajate	19828	100	min. 11569	min. 58.3%
Total / S teren	19828	100	19828	100%

POT maximal cumulat - **20.4%**

CUT maximal cumulat - **1**

## BILANT TERITORIAL pentru SOLUTIA EXEMPLIFICATIVA DE AHITECTURA prezentata:

Tabel suprafete solutie de arhitectura ilustrata

	<b>Aconstruita</b>	<b>Aconstruita defasurata</b>
corpuri A1 si A2 - cazare	1107.34	5060
corp B - cazare	975	4477.10
corp C - cazare	612.05	2769.65
corp D - cazare	553.67	2500
corp E - DOTARI	690	2610
<b>TOTAL</b>	<b>3938.06</b>	<b>17416.75</b>

Ac total = 3938.06 mp

Acd total = 14979.65 mp (arie construita defasurata in scopul calcularii CUT conf prevederi de urbanism in vigoare)

DESTINATIE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	0	3938.1	19.9%
Platforme / circulatii	0	0	4287.5	21.6%
Spatii verzi amenajate	19828	100	11602.4	58.5%
Total / S teren	19828	100	19828	100%

**POT propus = 20.4% (<20.4%, maxim extrapolat din reglementari PUZ)**

**CUT propus = 0.76 (<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 principale se amplaseaza obligatoriu in perimetrul edificabil.

Fata de limitele zonei reglementate perimetrul edificabil se retrage fata de:

- str. Poiana Doamnei cu 12m de la limita proprietatii
- uzual de la restul limitelor de proprietate cu min 8m
- retragere laterala fata de lotul aflat spre dreapta la str. Poiana Doamnei - min 6m de la limita de proprietate.

Regula incadrarii in perimetrul edificabil se aplica doar zonelor supraterrane ale constructiilor.

Cladirile principale se vor distanta cu:

- minim  $h_{cornisa}$  fata de limitele PUD
- min  $h_{cornisa}/2$  fata de lotul aflat spre dreapta la str. Poiana Doamnei(conf. prevederi PUZ zona ZT2a.

Cladirile principale se vor distanta cu minim  $h/2$  fata de cladirile alaturate situate in zona reglementata prin PUD, in cazul in care nu sunt cladiri alaturate.

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 PUZ si preluati de prezentul PUD, ceea ce va duce la amprente de cladiri posibile mult reduse fata de amploarea zonei edificabile.

#### **Zona amenajabila:**

Zona cuprinsa intre perimetrul cladirilor si limita terenului reglementat se denumeste zona amenajabila.

In zona amenajabila sunt admise numai constructii aferente retelelor de utilitati, circularii carosabile sau pietonale, acceselor, amenajarilor de teren necesare sau pavilioane aferente amenajarilor peisagere sau locurilor de joaca. Aceste pavilioane pot avea regim de inaltime maxim parter, inaltime maxima 3m de la CTA alaturat si nu pot avea inchderi perimetrare integrale sau surse de caldura. pavilioanele se vor retrage conform PUZ cu min.  $h_{cornisa}$  fata de limitele zonei reglementate

In zona amenajabila sunt permise orice fel de amenajari peisagere, pietonale sau de platforme / cai de rulare necesare obiectivului.

### **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.**

Pentru asigurarea accesului la cladirile propuse se prevede amenajarea unui drum cu o geometrie corelata cu morfologia terenului si solutia de arhitectura propusa. Acesta va contine suprafata carosabila dublu-sens, cate o banda de 3m latime pentru fiecare sens (total 6m) si zona pietonala - trotuar de latime 1.5m amplasat pe o singura parte a drumului. S-a adoptat aceasta solutie luand in considerare un trafic auto si pietonal relativ scazut, drumul fiind o fundatura, cat si pentru conservarea unei suprafete cat mai mari de spatii verzi amenajabile peisager.

Drumul de acces se va amenaja conform geometriei generale aprobate la etapa PUD. In etapa DTAC se admit devieri de la traseul principal sau gabaritul prevazut, survenite in urma detalierii pentru executie a solutiei de sistematizare, in masura in care acestea sunt justificate tehnic.

#### **Spatii libere si plantate:**

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de:

**ZT2a** - min. 40% din suprafata totala - echiv 656mp

**ZT2b** - min. 60% din suprafata totala pt fiecare parcela echiv 10913mp

Pentru a fi calculabile ca spatii verzi amenajate, zonele vegetate amplasate deasupra subsolurilor sau altor nivele ingropate sau acoperite cu pamant trebuie sa aiba o grosime de

substrat vegetal de minim 50cm si trebuie sa fie prevazute spre a fi amenajate cu plante perene. Se exclud din calcul terasele inierbate cu plante de tip Sedum sau grosimi mici de substrat.

Cumuland cerintele PUZ raportate la suprafata continuta in fiecare zona de reglementari se considera acoperitor daca pe parcela rezultata dupa comasare la momentul autorizarii executiei se intruneste pe ansamblul zonei reglementate un minim de 11569 spatii verzi amenajate - echivalentul a minim 58.3% per intreg teritoriul reglementat.

In coltul de SE al zonei reglementate se instituie o interdictie de defrisare a arborilor existenti si se interzic constructiile supraterrane. fata de coltul de SE al terenului reglementat, cu rol in mentinerea aspectului actual al perspectivelor dinspre zona lacului din Poiana Brasov.

#### **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.

#### **Imprejmuiri:**

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

#### **Defrisari:**

Se mentine conditionarea PUZ de a defrisa maxim 30% arborii existenti pe teren.

### **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	19828	19828
teren cedat pentru obiective de utilitate publica	0	0
terenuri aflate in domeniul public al mun. Brasov, in zona reglementata	0	0
Total / S teren	19828	19828

### **4.8. Asigurarea utilitatilor**

#### **A. Căi de comunicație**

Pentru deservirea cladirilor din zona studiata se propune executarea unui segment nou de drum auto (cu cate o banda de circulatie pe sens) si trotuar pietonal aferent. Drumul se va conecta in Str. Poiana Doamnei inspre Est si in partea de Nord se va corela cu un punct de acces existent.

Acesta va deservi si parcelele CF175067, respectiv 174560.

Data fiind morfologia terenului si spre o buna armonizare cu contextul, s-a ales o solutie geometrica de rezolvare a acetui drum ce traverseaza in dreptul schimbarii directiei in parcela cu CF 174560 Brasov.

Punctul final al drumului prevazut in documentatie este parcela CF174560

#### **B. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă**

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare. Toate cladirile noi se vor conecta la rețeaua existentă sau la extinderi ale acesteia.

#### **C. Alimentarea cu gaze naturale**

Există rețele de gaze naturale în zonă, pe toate strazile cuprinse în studiu. Toate cladirile noi se vor conecta la rețeaua existentă sau la extinderi ale acesteia.

#### **D. Alimentarea cu energie electrică**

În zona există rețeaua de electricitate. Toate cladirile noi se vor conecta la rețeaua existentă sau la extinderi ale acesteia.

#### **E. Telefonizare, cablu și internet**

Există rețele în zonă. Toate cladirile noi se vor conecta la rețelele existente sau extinderi ale acestora.

## 5. CONCLUZII

Prezenta documentație stabilește / detaliază condițiile urbanistice stabilite prin documentația de rang superior (PUZ) pentru construirea unei funcțiuni turistice de tip apartamente de închiriat (locuințe de vacanță), 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

aug.2022



Investitor:

S.C. DOUA HA PROJECT S.R.L.

