

Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

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

Proiect nr: **146**

Etapă: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Locație: jud. Brașov, mun. Brașov, Poiana Brașov
Str. Poiana Doamnei FN
CF 174560 (alipire CF 140908 BRASOV, CF 140909 BRASOV)

Beneficiar: **PAVEL Marius-Florin, PAVEL Mihaela**
(contract vanzare-cumparare POIANA SPV 6814 SRL – feb. 2023)

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

Instalații: **S.C. METRANS ENGINEERING S.R.L.**
ing. Andrei GOICIU – instalații sanitare
ing. Lavinia CICOARE – instalații electrice



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: PAVEL Mariu-Florin, PAVEL Mihaela
(contract vanzare-cumparare POIANA SPV 6814 SRL – feb. 2023)
Proiectant urbanism: INSERT STUDIO SRL

1.2. Obiectul lucrării

Scopul documentatiei este de a stabili conditiile de reglementari urbanistice pentru construirea pe parcela studiată CF 174560 (alipirea CF 140908 BRASOV si CF 140909 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 de tipul apartamente de vacanta "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 au Autoritatii Nationale pentru Turism. Pentru o integare cat mai buna in sit cat si pentru limitarea volumului constructiilor s-a optat pentru o solutie de tip pavilionar, impartind apacitatea totala in volume mai mici.

Capacitatile totale prezentate in simularea de arhitectura sunt de :

- Aproximativ 65 apartamente si camere de inchiriat si spatii de parcare autoturisme aferente (la subsol)
- alte dotari: spatii pentru cafenea, restaurant, Sala fitness, SPA

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitata prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ si Certificatul de Urbanism nr. 465/01.03.2022.

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, 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%

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 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:

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

Eventuale parcare 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 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 ca există o zonă în partea de sud a suprafeței (aprox 0.2ha) unde consistența este de 0.4, vegetație preponderent de molid și câteva fire de brad.

Se constată astfel ca terenul nu intra sub incidența prevederii RLU ce limitează amploarea construcțiilor în funcție de nivelul de acoperire cu arbori.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Amplasament, accesibilitate

Terenul ce face obiectul documentației este amplasat în intravilanul mun. Brașov, Poiana Brașov , CF174560 (alipirea CF 140908 BRASOV și CF 140909 BRASOV) și este

accesibil cu mijloace auto si pietonale din Strada Poiana Doamnei prin intermediul CF175067 asupra caruia exista servitute de trecere inscrisa in cartea funciara.

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 ramane in proprietate privata.

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
Initial CF 140908 Brasov	DA	6814	pasune	Initial - PAVEL Marius-Florin si PAVEL Mihaela
Initial CF 140909 Brasov	DA	1486	padure	Initial - PAVEL Marius-Florin si PAVEL Mihaela

In urma alipirii parcelelor CF174560 are o suprafata de 8300mp. In durata avizarii PUD(post elaborare) terenul a trecut in proprietatea POIANA SPV 6814 SRL (in feb. 2023) prin contract de vanzare-cumparare. In acest sens plansele elabotare inainte de schimbarea proprietarului au mentiunea proprietarului de la data elaborarii – elaborate pe suport vizat de Oficiul de Cadastru, conform cerintelor ghidului de elaborare PUD in vigoare.

3.3. Caracteristici geotehnice

Acțiunea 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) $T_c=0.7\text{sec.}$ 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 epuismențe 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

În dezvoltarea documentației s-au obținut informații despre disponibilitatea și caracteristicile rețelilor edilitare existente prin intermediul avizelor emise de furnizorii de utilități, după cum urmează:

Apa/canal

Alimentarea cu apă potabilă se poate face din conductă HDPE De160mm existentă pe str. Poiana Doamnei; presiune de serviciu aprox. 4 -5.5atm.

Evacuarea apelor menajere se va face in colectorul de canalizare menajera din beton Dn 250mm existent pe str. Poiana Doamnei.

In canalizarea menajera nu se vor deversa ape pluviale.

SGA

Apele pluviale vor fi colectate intr-un sistem de canalizare si directionate spre un bazin de stocare in vederea pomparii periodice pt irigare spatii plantate.

Energie electrica

Obiectivul nu este amplasat in zona de siguranta a retelelor electrice de distribuite si se incadreaz in distantele normate fata de acestea.

Cea mai apropiata retea electrica de distributie de joasa tensiune se afla pe str. Poiana Doamnei – LES 0.4kV montat in rigola drumului, protejata in profit T (tubulatura betonata) pe toata lungime rigolei. Pentru alimentare retelele vor traversa lotul alaturat(atual CF 175067) asupra caruia s-a instituit servitute de trecere.

Se va pastra distanta de min.0.8m fata LES si se vor respecta conditiile de coexistenta imouse de NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectare si executia retelelor de cabluri electrice si Ordinul ANRE 239/2019 – Norma Tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice.

Gaze naturale

Lucrarile propuse nu afecteaza reseaua de distributie gaze naturale.

Cea mai apropiata retea de distributie gaze naturale existenta se afla pe str. Poiana Doamnei – conducta GN PE RP.

Ampasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributia gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Ordinului ANRE 89/2018 pt aprobarea NTPEE-2018(distante minim admise pentru regimul de medie presiune (tabel 1 si 2) si a prevederilor Legii energiei electrice si gazelor naturale 123/2012 si a ordinului MEC 47/2003.

Avizele (parti scrise si desenate) sunt parte componenta a documentatiei PUD.

Telecomunicatii

Orange nu are retele pe amplasamentul studiat.

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.

4.2. Funcțiuni admise

Se menține reglementarea funcțiilor admise conf. PUZ în:

Utilizări admise:

Se menține reglementarea funcțiilor admise conf. PUZ în:

Utilizări admise:

- construcții turistice, pensiuni, case de vacanță și dotări aferente
- restaurante, spații de protocol
- spații îngrijire și întreținere corporală
- 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 apartamente și camere de închiriat – așa cum sunt acestea definite prin Normele metodologice pentru clasificarea structurilor de primire turistice – în vigoare la momentul elaborării acestei documentații.

4.3. Regim de înălțime și conformarea clădirilor

Se mențin prevederile PUZ pentru regim de înălțime maxim D+P+2+M și înălțime maximă de :

- max.11m înălțime la cornișă, măsurati de la CTA
- max. 15m înălțime totală, măsurati 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

BILANT TERITORIAL zona reglementata - DE INDEPLINIT

DESTINATIE	EXISTENT		maxime/minime	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	0	max. 1660	max. 20%
Platforme / circulatii	0	0	neglementat PUZ	nereglementat PUZ
Spatii verzi / amenajate	8300	100	min. 4980	min. 60%
Total / S teren	8300	100	8300	100%

POT maxim = 20%

CUT maxim = 1

BILANT TERITORIAL pentru SOLUTIA EXEMPLIFICATIVA DE AHITECTURA prezentata:

Ac total = 1345.7 mp

Adesf totala = 8040 mp

Acd = 6814 mp (arie construita desfasurata in scopul calcularii CUT conf prevederi de urbanism in vigoare)

DESTINATIE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	0	1345.7	16.2% (<20)
Platforme / circulatii	0	0	1722.8	20.8%
Spatii verzi amenajate	8300	100	5231.5	63% (>60)
Total / S teren	8300	100	8300	100%

POT propus ilustratie = 16.2% (<20%, maxim reglementat)

CUT propus ilustratie = 0.82 (<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 de la toate limitele cu minim 8m.

Cladirile principale se vor distanta cu minim $h_{cornisa}$ fata de limitele PUD. Nu se instituie retragere minima obligatorie fata de parcela cu categorie de folosinta padure.

Cladirile principale se vor distanta cu minim $h_{cornisa}/2$ fata de cladirile alaturate situate in zona reglementata prin PUD.

Regula incadrarii in perimetrul edificabil se aplica doar zonelor supraterane ale constructiilor. In solutia propusa se estimeaza ca fiind oportuna conectarea cladirilor din arealul constructibil A si B pe sub circulatia auto prevazuta in PUD.

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, 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 inchideri 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.

Acest drum va conduce traficul auto spre parcare subterana.

Geometria drumului de acces figurat este corelata cu solutia proiectata de inginer de sistematizare, in curs de autorizare a executiei, concomitent cu adoptarea PUD (conform solicitarilor comisiei CTATU in aviz demarare PUD).

Spatii libere si plantate:

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de:

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

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.

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 insa permise imprejmuiri conforme reglementarilor PUZ in vigoare.

Defrisari:

Se mentine conditionarea PUZ de a defrisa maxim 30%.

In solutia ilustrata din totalul de 72 arbori existenti pe lot este nevoie sa fie taiati un numar de 21; conditia PUZ este respectata.

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	8300	8300
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	8300	8300

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 parcela CF175067BRASOV, care are instituita servitute de trecere in favoarea parcelelei reglementate prin PUD.

Punctul final al drumului prevazut in documentatie este parcela reglementata prin aceasta documentati.

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 rețea 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 ROȘCA**

certificat RUR

cu drept de semnătură categoriile D1,E

mar.2023

Investitor/propietar:

Pavel Marius-Florin




Investitor/propietar:

SC POIANA SPV S.R.L.

