



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Construire casă de vacanță și împrejmuire
în jud. Braşov, mun. Braşov, str. Valea
Sticlăriei f.n., nr. cad. 148027
Proiect nr: 4-24-33.1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

- **Denumire proiect:** Construire casă de vacanță și împrejmuire
- **Amplasament:** Jud. Braşov, mun. Braşov, str. Valea Sticlăriei
f.n., nr. cad. 148027
- **Beneficiar:** Pughiuc Marius
- **Elaborator:** S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro
- **Număr proiect:** 4-24-33.1
- **Data elaborării:** 05.2023

1.2. Obiectul documentaţiei

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic de Detaliu îl reprezintă definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire a obiectivului ce urmează a se amplasa în zona studiată în vederea avizării de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

Acesta determină condiţiile de amplasare a obiectivului din punct de vedere al:

- Dimensiunilor, funcţiunilor și aspectul arhitectural al construcţiei ce va fi realizată printr-o execuţie de ansamblu pentru întreaga zonă corelată cu P.U.G. și cu P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 218/2008.

- Rezolvării circulaţiei
- Situaţiei juridice a terenurilor studiate
- Echipării cu utilităţi edilitare

Obiectivul studiat în această lucrare este construirea unui imobil cu destinaţia de casă de vacanță cu un regim de înălțime P+M.

2. Încadrarea în zonă

Concluzii din documentaţiei deja elaborate

Terenul studiat aflat în proprietatea domnului Pughiuc Marius și a doamnei Tudose Florența-Alis este situat în intravilanul municipiului Braşov, Poiana Braşov, pe strada Sticlăriei f.n. și este înscris în C.F. nr. 148027 nr. cad. 148027, S=1800mp;

Destinaţia terenului studiat, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 218/2008, este parțial majoritar Zt2 – zonă construcții turistice (unități turistice) de dimensiuni mici cu regim maxim

de înălțime P+M cu interdicție de construire până la întocmire PUD, parțial zonă culoar de protecție DJ 101H – 20m din ax.

Terenul este situat în zona B conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu H.C.L. nr. 236/2015, republicată conform HCL nr. 221/2016, municipiu de categoria I.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent, accesul din domeniul public în incintă se realizează din drum asfaltat DN1E.

3.2. Suprafața ocupată, limite vecinătăți

Terenul studiat este teren liber de construcții și se învecinează cu următoarele proprietăți:

- la nord – teren nr. cad. 148026;
- la est – teren PS 2302/6 (T248) și drum asfaltat DN1E;
- la sud – teren PS 2302/5 (T248);
- la vest – canal HC 2308.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În prezent, terenul ce face obiectul prezentei documentații este liber de construcții.

Construcțiile aflate în vecinătatea terenului studiat sunt: construcție demisol dezafectată situată la aprox. 32m la vest de teren și un post trafo la o distanță de aprox. 40m la sud de teren.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată e o zonă cu destinație turistică.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat este proprietate privată a domnului Pughiuc Marius și a doamnei Tudose Florența-Alis și este înscris în C.F. nr. 148027 nr. cad. 148027, S=1800 mp;

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Construcția proiectată se va funda începând cu adâncimea minimă de $D_f = 1,10\text{m}$, raportată de la cota terenului actual, luându-se în calcul presiunea convențională $P_{conv} = 200\text{kPa}-350\text{kPa}$. Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B2.2, B2.

- **Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora**
Nu este cazul.

- Adâncimea apei subterane

Prima pânză de apă freatică se găsește la mare adâncime sau lipsește, dar terenul fiind în pantă apele de infiltrație sunt omniprezente, cu debite crescute după ploi îndelungate sau la topirea bruscă a zăpezii.

- Parapetrii seismici caracteristici zonei

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea-I – Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare:

- Acelerația terenului $a_g = 0,20\text{ g}$
- Perioada de control (colț) $= T_c = 0,7\text{ s}$

3.8. Analiza fondului construit existent

La sud-est de terenul studiat se regăsesc construcții cu destinație turistică, ce au un regim de înălțime P+M, aflându-se într-o stare bună.

3.9. Echiparea edilitară existentă

În zonă există rețele de utilități (apă-canal, gaze naturale, energie electrică și telecomunicații).

4. Reglementări

4.1. Obiective noi solicitate prin tema – program

Tema program propusă de beneficiar este realizarea unui imobil cu destinația casă de vacanță cu $H_{\max. \text{ la comisa}} = 5,30$ față de C.T.A. (P+M), $H_{\max. \text{ coamă}} = 7,80\text{m}$, cu circulații, parcaje și zonă verde privată amenajată.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare, cu P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 218/2008 și cu Planul Urbanistic General.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă cu $H_{\max. \text{ la comisa}} = 5,30$ m față de C.T.A. (P+M), $H_{\max. \text{ coamă}} = 7,80$ m, va avea suprafața maximă construită de 270 mp, suprafață parcaje auto și platforme de 450 mp, P.O.T. maxim = 15%, C.U.T. maxim = 0,2.

Parcățile propuse sunt în număr de 6, dintre care 3 vor fi destinate parcelei cu nr.cad. 148032.

Notă: Pentru parcela cu nr.cad. 148032, după aprobare P.U.D. se va institui drept de servitute atât pentru accesul auto și pietonal, cât și pentru parcare autovehiculelor (3 locuri).

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Accesul pietonal la construcția propusă și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza din DN1E, iar parcare autovehiculelor se va realiza pe proprietatea domnului Pughiu Marius și a doamnei Tudose Florența-Alis.

4.5. Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Materialele care vor fi utilizate la executarea clădirii propuse se încadrează în situl existent.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, terenul studiat este liber de construcții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Atât accesul auto, cât și cel pietonal, se va realiza din DN1E.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivului în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea în raport cu clădirile existente, poziția acestuia față de principalele străzi ale zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Pentru a se evita poluarea mediului, clădirile vor avea toate condițiile de norme igienico – sanitare. Pentru depozitarea deșeurilor menajere vor fi realizate spații speciale amenajate de colectare selectivă a acestora.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu se preconizează realizarea unor obiective noi de utilitate publică.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se are în vedere amenajarea peisagistică a parcelei. Aceasta presupune plantarea de pomi, arbuști, flori, sau plante pitice cu caracter decorativ.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal caracteristic este cuprins în planșa nr.U2-Reglementări urbanistice.

Profilul transversal existent al străzii DN1E, are o lățime variabilă cuprinsă între 6,05 m și 9,31 m.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul are o ușoară pantă, cu o diferență de nivel de 3,50 m pe o distanță de 63 m.

Terenul se va sistematiza astfel încât să poată gestiona și prelua apele pluviale.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor, coeficientul de utilizare al terenurilor)

Construcția propusă respectă regimul de aliniere existent, impus prin documentația P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 218/2008

Înălțimea construcției nu va depăși $H_{max. la comisa} = 5,30$ față de C.T.A. (P+M), $H_{max.coamă} = 7,80m$.

Sunt respectați indicii urbanistici maxim admiși prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 218/2008, (P.O.T. maxim = 15%, C.U.T. maxim = 0,2).

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

- **Alimentarea cu apă**
Construcția propusă se va racorda la rețeaua de apă existentă în zonă.
- **Canalizare**
Construcția propusă se va racorda la rețeaua de canalizare existentă în zonă.
- **Alimentarea cu energie electrică**
Construcția propusă se va racorda la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.
- **Alimentarea cu gaz metan**
Construcția propusă se va racorda la rețeaua de gaz metan existentă în zonă.
- **Instalații de telecomunicații**
Construcția propusă se va racorda la rețeaua de telecomunicații existentă în zonă.

4.17. Bilanț teritorial comparativ

Existent			
Nr. crt.	Zone funcționale	%	Suprafata (mp)
1	Teren liber de construcții	100	1800
2	Zona aferentă construcțiilor	0,00	0
3	Zona aferentă circulațiilor private	0,00	0
4	Zona aferentă spațiilor verzi private	0,00	0
Total		100,00	1800,00
Propus			
Nr. crt.	Zone funcționale	%	Suprafata (mp)
1	Teren liber de construcții	0	0
2	Zona aferentă construcțiilor	15,00	270,00
3	Zona aferentă circulațiilor private	25,00	450,00
4	Zona aferentă spațiilor verzi private	60,00	1080,00
Total		100,00	1800,00

5. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică din prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei - program cât și în prevederile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 218/2008, preluat în P.U.G. Brașov, aprobat cu HCL nr. 144/2011.

La întocmirea prezentului P.U.D. s-au respectat prevederile legilor în vigoare, inclusiv Cod Civil și avizele impuse prin certificatul de urbanism nr. 752 din 23.03.2023.

Întocmit
Arh. Fintină Elena
Elena M.
FINTINA
arhitect
DE
SECRETAR GENERAL AL ANTIENGINERILOR SI ARHITECTILOR DIN ROMANIA
RUR
CU DREPT DE SEMNATURA