

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN

Intocmit	Proiect nr data
Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
Verificat	Faza proiect
Arh. Daniel Ioana	PUD

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrării	Elaborare PUD Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.
Amplasament	Jud. Brașov, Poiana Brașov, Strada Valea Lungă FN CF 146795, cad 146795
Beneficiar	POIANA PARK S.R.L.
Proiectant Proiect numarul	SC STONE ARCHITECTURE S.R.L. 334 11.04.2024
Faza de proiectare	PUD + DTAC
Certificat de urbanism	909 05.04.2021 valabilitate pana la 01.04.2026
Suprafata teren	7121 m ²

- **Capacitati proiectate:**

Teren care a generat PUD - CF 146795, cad 146795 – suprafata 7121 m²

- **Funcțiune conform PUZ Poiana Brașov**

ZT2a - ZONA TURISM 2a (zonă turism, pensiuni case de vacanță - regim maxim de înălțime P+2+M)

- POT_{max} = 25%
- CUT_{max} = 1.00
- Rh maxim admis = P+2E+M, la care se poate adăuga demisol, maxim 11.00 m la cornișă, 15.00 la coamă (de la CTA)
- spații verzi - minim 40%

ZS2 - ZONA DE SPORT ȘI AGREMENT (zonă sport, agement și dotări sportive)

- POT_{max} = 15%
- CUT_{max} = 0.3
- Rh=P+M, la care se poate adăuga demisol, maxim 8.00 m la cornișă, 10.00 m la coamă (de la CTA)

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Baza de proiectare:

- Tema de proiectare
- Certificatul de Urbanism 909 | 05.04.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov
- Documentație urbanism - Finalizare PUZ Poiana Brașov, aprobat prin HCL 647/2010, prelungit
- Ridicare topografică
- Studiu geologic

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 909 | 05.04.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov**, ca raspuns a solicitarii investitorului de valorificare a terenului prin construirea unui ansamblu de locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare (restaurant, spa) și amenajări exterioare.

Propunerea realizată este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei – **ZT2a - zonă turism**.

S-a studiat amplasarea unei funcțiuni turistice de tipul ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare (restaurant, spa) și amenajările exterioare necesare, conform "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" aprobate prin Ordinul 65/2013 al Autorității Naționale pentru Turism.

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitata prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ Poiana Brașov si Certificatul de Urbanism nr. 909 | 05.04.2024.

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

- stabilirea posibilitatilor de construire a loturilor
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției și amenajărilor.
- integrarea noilor construcții
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesul pietonal și auto.
- parcaje, spații de recreere și de joacă.
- echipare edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă.
- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulația acestora.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.D.

- Certificatul de Urbanism 909 | 05.04.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov
- PUZ Poiana Brașov, aprobat cu HCL 647/2010, valabil până în 2025

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	2 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.D.

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situatia obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism Finalizare PUZ Poiana Brașov, HCL 647/2010, prelungit.

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Poiana Soarelui. Accesul se realizează din această arteră de circulație, prin strada Valea Largă CF 109842 Brasov - amenajată, înscrisă în domeniul public al municipiului Brasov.

Terenul este delimitat la

- NV: Strada Valea Largă.
- NE: terenuri și construcții în proprietate privată.
- SE: terenuri și construcții din zona sport și agrement - proprietate privată a Mun.Brașov

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor

In mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții turistice, ce au la baza documentatii urbanistice aprobate - PUZ sau PUD.

Densitatea constructiilor în zonă este medie, existând terenuri construite. Sunt prezente însă și terenuri libere de construcții, respectiv terenurile alăturate de la N.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

Date geomorfologice și litologice

Terenul are o suprafata de 7121 m² iar forma in plan este neregulată. Lățimea terenului este de aproximativ 50.00 m si prezintă o lungime maximă de aproximativ 148 m. Terenul prezintă o declivitate de la NV la SE de 15m, panta accentuată fiind spre SV (diferență de nivel 5m).

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de munte. Terenul nu este împădurit.

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic.

Monumente ale naturii

In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	3 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Terenul pentru care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism Finalizare PUZ Poiana Brașov, HCL 647/2010, prelungit.

Conform PUZ zona studiată se află în două zone funcționale, respectiv:

- zona ZT2a - zonă turism 2a.
- ZS2 - zonă de sport și agrement.

Zona de sport și agrement se află pe partea de N a terenului, spre patinoar și construcțiile cu funcțiuni sportive care deservește Poiana Brașov și are o suprafață aproximativă de 760 m².

Construcțiile propuse urmează a se realiza pe zona funcțională dominantă (zonă turism 2a), astfel încât se preiau indicii urbanistici din această zonă funcțională ca relevanți pentru calculul bilanțului teritorial.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ Poiana Brașov principalele condiționări sunt următoarele:

ZT2a	<p>Utilizari admise: construcții turistice, pensiuni, case de vacanță și dotări aferente, restaurante, spații de protocol, spații îngrijire și întreținere corporală, spații verzi amenajate.</p> <p>Utilizari admise cu condiționari: servicii de sănătate, comerț și închiriere echipament sportiv, pregătire și formare profesională</p> <p>Utilizari interzise: activități poluante, cu risc tehnologic, anexe creșterea animalelor, depozitare en-gros etc.</p> <p>Amplasarea clădirilor față de limitele proprietății:</p> <ul style="list-style-type: none"> • față de aliniamentul parcelei se va reglementa prin PUD • față de limitele laterale și posterioare –se va reglementa prin PUD, min H/2 <p>Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei: se reglementează prin PUD</p> <p>Stationarea autovehiculelor: fiecare unitate turistică își asigură parcare proprie</p> <p>Înălțimea maximă admisibilă: înălțimea maximă nu va depăși distanța între alinieri și va fi de max. 15, respectiv 11m la cornisa - măsurată de la CTA.</p> <p>Regimul de înălțime va fi de max P+2+M, la care se poate adăuga demisol.</p> <p>Aspectul exterior: Se va avea în vedere încadrarea în condiții de relief și climă, peisaj. Vocabularul de forme va fi specific arhitecturii montane. Se va asigura o tratare uniformă și coerentă a tuturor fațadelor și acoperisurilor, având în vedere posibilitatea percepției clădirilor de la înălțime, fața fiind caracteristică amplasării montane.</p> <p>Se recomandă acoperisuri tip șarpantă de culoare brun-roșcat.</p> <p>Finisajul peretilor exteriori va fi obligatoriu în proporție de min 25% alcătuit din plăci cu lemn sau compozit ce imită lemnul.</p> <p>La etapa PUD se va prezenta volumetria generală a clădirii.</p> <p>Echipare edilitară: Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare existente sau propuse spre extindere</p> <p>Spații libere și plantate: Se vor amenaja spații verzi în proporție de ZT2a - min. 40% din suprafața totală pe fiecare parcelă</p> <p>Eventuale parcări în exterior vor fi prevăzute cu un arbore / 4 locuri de parcare. În cazul tăierii de arbori se vor planta 10 arbori noi / 1 arbore tăiat, în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.</p>
-------------	--

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

	<p>Imprejmuiri: sunt permise din zidarie sau lemn. Cele catre strada vor fi transparente H max 1.2 m, dublate de gard viu. Se interzic cele din beton, prefabricate, tabla, plasa de sarma sau placi aglomerate de lemn.</p> <p>Indicatori urbanistici: POT max 25% , CUT max 1.0</p>
ZS2	<p>Utilizari admise: complexe sportive, dotări sportive și de agrement, spații verzi amenajate</p> <p>Utilizari admise cu conditionari: unități de cazare cu dotările aferente, cu condiția să fie subordonate complexelor sportive</p> <p>Utilizari interzise: activitati poluante, cu risc tehnologic, anexe cresterea animalelor, depozitare en-gros etc.</p> <p>Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:</p> <ul style="list-style-type: none"> fata de aliniamentul parcelei se va reglementa prin PUD fata de limitele laterale si posterioare –se va reglementa prin PUD <p>Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei: se reglementeaza prin PUD</p> <p>Indicatori urbanistici: POT max 15% , CUT max 0.3</p>

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

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

Concomitent cu elaborarea PUD sunt in elaborare urmatoarele studii:

Studiu geotehnic

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Cai de comunicare si CIRCULATIA in zona

Terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul Municipiului Brașov. Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Poiana Soarelui. Accesul se realizează din această arteră de circulație, prin strada Valea Lungă, înscrisă în domeniul public al municipiului Brasov. Strada este asfaltată însă nu prezintă trotuare.

Zona este deservita de transport in comun, respectiv:

- RATBv – linia 20 (Brașov- Poiana Brașov)

3.2. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente

Destinatia constructiilor

In mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții turistice, dar și complex sportiv, centre de agrement etc.

Densitatea constructiilor în zonă este relativ mică, iar terenurile alăturate (în partea de N) sunt momentan neconstruite. Spre S și E sunt edificate construcții aparținând Complexului Sportiv Național Poiana Brașov, precum și patinoar și stadion.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția este proprietatea privată a beneficiarului POIANA PARK SRL, conform extrasului CF 146795.

Categoria de folosință este *curți construcții*.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	5 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

Terenul este delimitat la

- NV: Strada Valea Lungă.
- E, SE, S: terenuri și construcții aflate în proprietatea publică / privată a Statului Român - cu drept de administrare pt. Ministerului Educației, Cercetării, Tineretului și Sportului - Autoritatea Națională pentru sport și tineret (Complexul Sportiv Național Poiana Brașov).
- NE: terenuri și construcții în proprietate privată – Hotel Escalade.
- N: terenuri în proprietate privată – libere de construcții.

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate

Terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic de prin Finalizare PUZ Poiana Brașov, HCL 647/2010.

Conform PUZ zona studiată se află în zona ZT2a - zonă turism 2a, parțial în ZS2 - zonă sport și agrement.

Modul de ocupare și utilizare a terenului, conform PUZ:

ZT2a - ZONA TURISM 2a (zonă turism, pensiuni case de vacanță - regim maxim de înălțime P+2+M)

- POTmax = 25%
- CUTmax = 1.00
- Rh maxim admis = P+2E+M, la care se poate adăuga demisol, maxim 11.00 m la cornișă, 15.00 la coamă (de la CTA)
- spații verzi - minim 40%

ZS2 - ZONA DE SPORT ȘI AGREMENT (zonă sport, agement și dotări sportive)

- POTmax = 15%
- CUTmax = 0.3
- Rh=P+M, la care se poate adăuga demisol, maxim 8.00 m la cornișă, 10.00 m la coamă (de la CTA)

3.3. Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

In momentul actual terenul studiat, în suprafață de 7121 m², este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

In mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții turistice, dar și complex sportiv, centre de agrement.

Căile de circulație au fost reglementate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentei documentații, iar profilul drumurilor se va prelua prin documentația de față.

Calitatea fondului construit este medie și bună.

3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Fondul construit al zonei este reprezentat in cea mai mare parte de construcții turistice, organizate în fronturi discountinue, cu regim de construire deschis și regim de înălțime mic.

Tesutul parcelar nu este ordonat, urmând tipologia terenului. Loturile sunt medii spre mari.

Funcțiunea dominantă a zonei este de turism.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	6 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

3.6. Regimul juridic al terenurilor

Zona studiată este compusă din terenuri și construcții aflate în proprietatea persoanelor private sau a statului.

NV: Strada Valea Lungă - domeniu public de interes local.

E, SE, S: terenuri și construcții aflate în proprietatea publică / privată a Statului Român - cu drept de administrare pt. Ministerului Educației, Cercetării, Tineretului și Sportului - Autoritatea Națională pentru sport și tineret (Complexul Sportiv Național Poiana Brașov).

NE: terenuri și construcții în proprietate privată – Hotel Escalade.

N: terenuri în proprietate privată – libere de construcții.

Terenul pe care urmează a se amplasa construcția este proprietatea privată a beneficiatului, conform extrasului CF.

Categoria de folosință este *curți construcții*.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Terenul nu prezintă probleme de fundare.

Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul

Adâncimea apei subterane

Nu este cazul

Parametrii seismici ai zonei

Nu este cazul

3.8. Echipare edilitara

În zona studiată există rețele edilitare (apa potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice), la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectând condițiile impuse prin avizele de amplasament și legislația specifică în vigoare.

3.9. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUD și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUD, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Mun. Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi instiintati, luând la cunostință dezvoltarea viitoare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este turism.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	7 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

La cererea beneficiarilor s-a întocmit documentația tehnică în vederea edificării unui ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare cu înălțime mică (D+P+2E+M)
Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unui ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare cu înălțime mică (D+P+2E+M). Aceasta este realizată din 3 corpuri la nivelele inferioare (parter înalt, parțial etaj), care urmăresc panta naturală a terenului.

Structura funcțională propusă:

- Demisol - parcaje
- Parter – zonă acces și recepție, zonă restaurant, spa.
- Etaje și mansardă - apartamente de vacanță

Regimul de înălțime al construcției va fi D+P+2E+M, iar învelitoarea se va realiza în șarpantă.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită va fi de 1687.32 m², suprafața desfășurată 6520.24 m².

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.)

Construcția se va amplasa retras de la aliniament – minim 6.50 m

Față de limitele laterale și posterioare construcția va respecta prevederile PUZ Poiana Brașov, respectiv minim jumătate din înălțimea maximă a clădirii.

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

Parcela studiată nu prezintă construcții.

Aspectul exterior va respecta prevederile regulamentului PUZ, și anume:

Se va avea în vedere încadrarea în condiții de relief și climă, peisaj. Vocabularul de forme va fi specific arhitecturii montane. Se va asigura o tratare uniformă și coerentă a tuturor fatadelor și acoperisurilor, având în vedere posibilitatea percepției clădirilor de la înălțime, fata fiind caracteristica amplasării montane.

Se recomandă acoperisuri tip șarpanta de culoare brun-roscat.

Finisajul peretilor exteriori va fi obligatoriu în proporție de min 25% alcătuit din placari cu lemn sau compozit ce imită lemnul.

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

Accesul pe parcelă și în construcția proiectată se va realiza retras de la carosabil, pentru a permite execuția unei rampe auto pentru accesul în parcare, precum și a unei amenajări pietonale necesare pentru acces.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	8 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejurire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

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

Construcția se va adapta la terenul studiat. La faza DTAC se va prezenta memoriul tehnic de sistematizare verticală.

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

Nu este cazul

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4m înălțime și diametrul tulpinii peste 15 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

În zona neafectată de construcții și circulații se evita intervențiile și se iau măsuri în proiectare, execuție și utilizare pentru a se limita intervențiile asupra morfologiei terenului și florei existente pe lot.

Se vor respecta reglementările în vigoare pentru zona funcțională ZT2a, respectiv spații verzi min. 40% din suprafața parcelei.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Zona reglementată este direct accesibilă dintr-o stradă publică (Str. Valea Lungă). Aceasta prezintă un profil variabil, iar trotuarele nu sunt amenajate.

Pentru asigurarea accesului la loturi, documentația PUZ prevede realizarea profilului stradal D-D aferent PUZ Poiana Brașov, cu lățimea de 8.00 m – 6m carosabil și trotuare bilaterale de 1.00 m.

Profilul aferent PUZ a fost preluat de documentația de față, rezultând astfel o suprafață de teren cu suprafața de 66.34 m² care urmează să intre în domeniul public al Municipiului Brașov în vederea realizării profilului stradal prevăzut prin PUZ.

Pentru asigurarea spațiului de manevre autospeciale s-a prevăzut o retragere a clădirii de la aliniament.

Se prevede amenajarea unei platforme pietonale și carosabile și trepte conectate la stradă. Aceste zone de teren raman în proprietate privată, dar sunt deschise traficului public, neimprejmuite.

Profilul stradal este prezentat în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.

OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejurire teren, organizarea lucrărilor de execuție.

ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN

Intocmit

Arh. Daniel Ioana

Verificat

Arh. Daniel Ioana

Proiect nr | data

334 | 11.04.2024

Faza proiect

PUD

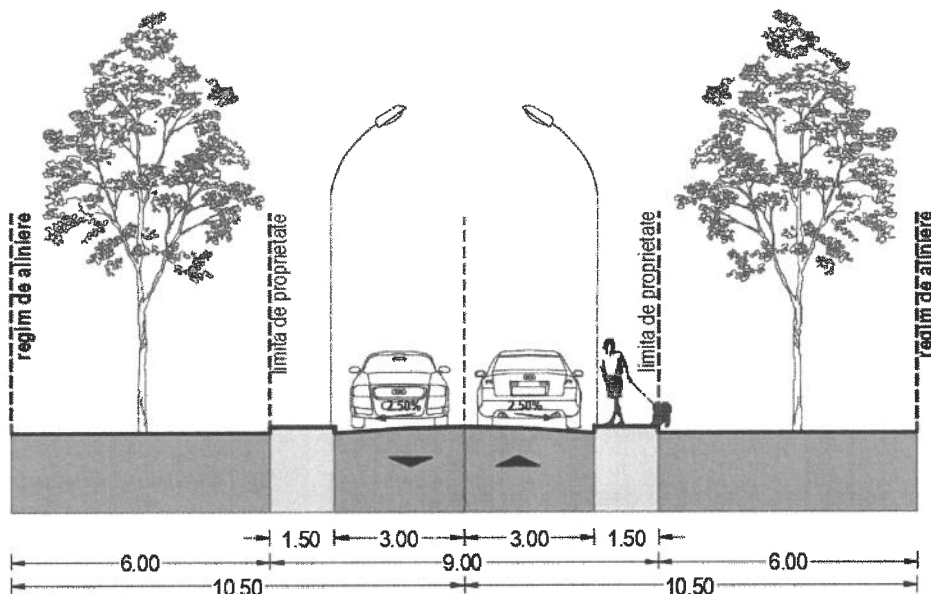


Fig.1 PROFIL DRUM D-D / Strada Valea Lungă - conform PUZ aprobat cu HCL 647/2010

4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor, conform aviz de gospodărire a apelor nr. 353 / 06.12.2021.

Rigolele de pe suprafața terenului vor fi preluate de rigola stradală.

Profilul stradal existent este prezentat în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

4.14. Regimul de construire

Alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor.

	maxim admis cf. PUZ zona ZT2a	maxim admis cf. PUZ zona ZS2	propus prin documentația PUD
Regim de înălțime	P+2E+M la care se poate adăuga demisol	P+M	D+P+2E+M
H maxim	11.00 m la cornișă, 15.00 la coamă (de la CTA)		11.00 m la cornișă, 15.00 la coamă (de la CTA)
POT	25%	15%	23.69% raportat la ambele ZF
CUT	1.00	0.3	0.92 raportat la ambele ZF

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

REGIMUL DE CONSTRUIRE

○ Se propune un regim de construire izolat.

Pe terenul studiat este propusa o construcție – ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, cu o suprafața construită de 1687.32 m² și suprafața desfășurată 6520.24 m².

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Retrageri minime fata de caile de circulatie

Prin prezenta documentație se propune ca imobilul proiectat se fie amplasat retras de la aliniament.

Construcția se va amplasa retras de la carosabil – minim 6.00 m

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Față de limitele laterale și posterioare construcția va respecta prevederile PUZ Poiana Brașov, respectiv minim jumătate din înălțimea maximă a clădirii.

4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcția proiectată.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile de echipare tehnico - edilitară, extinderi rețele și bransamente rețele, vor fi suportate de către initiatorii prezentei documentații.

Alimentare cu apa

Conform aviz

Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- noua construcție se va racorda la instalațiile proiectate pe amplasament, cu descărcare în colectorul de canalizare, conform aviz
- apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Energie electrica

Viitoarele construcții vor fi bransate la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Soluția definitivă de alimentare cu gaze naturale a viitorilor consumatori se va stabili documentație tehnică de racordare, care se va întocmi la faza DTAC în baza cererii de racordare depuse de beneficiari.

Incalzirea și agentul termic se vor realiza individual pentru fiecare unitate, recomandarea fiind de a se opta pe cât posibil pentru surse de incalzire verzi – pompe de caldura, panouri solare etc.

Colectarea și depozitarea deșeurilor:

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeurilor se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	11 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANȚUL TERITORIAL se va raporta la suprafața de teren aferentă ZT2a, rămasă după dezmembrarea suprafeței care urmează să intre în domeniul public al Municipiului Brașov (în vederea realizării profilului stradal prevăzut prin PUZ Poiana Brașov), respectiv 66.34 m².

Calculul suprafețelor construibile admise a fost realizat după cum urmează:

Total teren	7121.00 m²			
S. teren care urmează să intre în domeniul public - pentru realizare profil stradal (prevăzut prin PUZ).	66.34 m²			
Total teren (fără S. cedată)	7054.66 m²			
	ZT2a		ZS2	
Teren / zonă funcțională	6291.20 m²	100%	763.46 m²	100%
POT max admis	1572.80 m²	25%	114.52	0%
CUT max admis	6291.20 m²	1.00	229.04	0%
S construită total admisă	1687.32 m²			
S desfășurată total admisă	6520.24 m²			

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
	Arh. Daniel Ioana	PUD
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN		

BILANT TERITORIAL		
	suprafata	procent
S teren cf CF	7121.00 m²	
Suprafața de teren care urmează să intre în domeniul public al Municipiului Brașov în vederea realizării profilului stradal prevăzut prin PUZ.	66.34 m²	
S teren rămas după dezmembrare drum	7054.66 m²	100 %
CONSTRUCTII		
S construită max amisă	1687.32 m²	23.69 %
S desfasurata	6520.24 m²	CUT max 0.92
CIRCULATII		
Circulații (maxim)	2469.13 m²	35.00 %
ZONE VERZI		
Zona verde (minim)	2848.4 m²	40.00 %

Notă: BILANȚUL TERITORIAL a fost raportat la suprafața de teren rămasă după dezmembrarea suprafeței care urmează să intre în domeniul public al Municipiului Brașov (în vederea realizării profilului stradal prevăzut prin PUZ Poiana Brașov) și la suprafețele maxime admise pentru fiecare zonă funcțională.

4.17. Monitorizarea factorilor de mediu

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind neconstruită.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii cazare, nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zona.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu.

Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	13 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.	Arh. Daniel Ioana	334 11.04.2024
OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

V. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Structurarea construcției propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PUD permite realizarea obiectivului, având drept consecințe în plan urbanistic:

- Particularizarea unui spațiu amorf și neamenajat în prezent;
- Susținerea urbanistică a profilului stradal, fără a afecta traficul în zonă;

Măsurile ce decurg în continuarea PUD

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, realizate în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

De asemenea, s-au respectat prevederile Finalizare PUZ Poiana Brașov, RGU și Codul Civil.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	20.07.2024	14 15

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: POIANA PARK S.R.L.

OBIECTIV: Construire ansamblu locuințe de vacanță cu funcțiuni complementare, amenajări exterioare, împrejmuire teren, organizarea lucrărilor de execuție.

ADRESA: Jud. Bv, Poiana Brașov, Str. Valea Lungă FN

Intocmit

Arh. Daniel Ioana

Verificat

Arh. Daniel Ioana

Proiect nr | data

334 | 11.04.2024

Faza proiect

PUD

corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarilor de realizare a investiției propuse prin PUD, situat în intravilanul municipiului Brașov, Județul Brașov.

Documentația PUD prezintă ajutoră ca rezultatul transformărilor survenite să fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Sef proiect | Intocmit

Urb. Arh. Ioana Daniel



