

## MEMORIU GENERAL PUD

### Capitolul 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

##### Denumirea lucrarii:

CONSTRUIRE CASUTE DE VACANTA, ANEXA GOSPODAREASCA, IMPREJMUIRE TEREN, PUT FORAT SI RACORD BRANSAMENTE

##### Amplasamentul

STR. STANII, NR. F.N., MUN. BRASOV, JUD. BRASOV

##### Beneficiarii investitiei

SC FOREST RETREAT ESTATES S.R.L. - CUI 42999891

##### Elaboratorul proiectului

SC RAM ARHITECTURA SI URBANISM S.R.L.

##### Numarul proiectului

19/2022

##### Data elaborarii proiectului:

Mai 2023

#### 1.2. Obiectul lucrarii:

Zona studiată de prezenta documentatie se afla in intravilanul mun. Brasov pe strada Stanii FN. Amplasamentul studiat se regaseste intr-o zona cu panta medie. La vestul parcelei se afla un curs de apa cu debit foarte mic.

Destinatia terenului conform PUZ: ZT2 – zona de turism de transit de tip 2 – casute+dotari, cu interdictie de construire pana la intocmire PUD.

Terenul aferent reglementării urbane este compus din o parcela, apartinand beneficiarului. Terenul studiat se află în intravilanul mun. Brasov, in afara perimetrului de protective a valorilor istorice si architectural-urbanistice. Imobil in proprietate privata a beneficiarului acestui proiect, FOREST RETREAT ESTATES SRL.

In conformitate cu PUZ-ul realizat anterior in zona se propune realizarea unui profil de drum cu ampriza de 11,20m. Astfel, se doreste dezmembrarea amplasamentului in doua. Portiunea cu drumul se va ceda domeniului public odata inregistrata in CF cu titlul de „drum”.

În ceea ce privește zona de intervenție PUD, aceasta coincide cu perimetrul amplasamentului, conform plansei anexate documentatiei „Plan reglementări urbanistice”.

Zona reglementata si amplasamentul sunt definite prin:

- CF nr. 175916 – cu o suprafata de 1500,00 mp;  
Astfel, amplasamentul are o suprafata totala de 1500,00 mp.

Certificate de urbanism emise

- 3452/28.12.2022 (Construire casute de vacanta, anexa gospodareasca, imprejmuire teren, put forat si racord bransamente)

Prin propunere se dorește construirea a cinci casute de vacanta din lemn cu regimul de inaltime P+M, cu fundatii continue din beton armat monolit. De asemenea, se doreste realizarea unei anexe gospodaresti din lemn cu regimul de inaltime P+M, cu fundatii continue din beton armat monolit. Se propune si realizarea unui put forat, imprejmuirea parcelei studiate si realizarea bransamentelor si racordul la utilitati.

Toate acestea sunt prezentate in planșa anexata documentatiei „Plan de mobilare urbanistica”.

## Capitolul 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus;

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii  
Terenul studiat se află în intravilanul mun. Brasov, in afara perimetrului de protective a valorilor istorice si architectural-urbanistice. Imobil in proprietate privata a beneficiarului acestui proiect, FOREST RETREAT ESTATES SRL.
- Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general

Amplasamentul este situat în partea Vestica a drumului DE 2274, strada Stanii.

In ceea ce priveste domeniul edilitar, exista posibilitati de racordare la utilitatile existente in zona, respectiv energie electrică, apa si canalizare. Incalzirea va fi electrica.

- Prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei

Zona studiată de prezenta documentatie se afla in intravilanul municipiului Brasov, facand parte din zona de turism de transit tip 2 – casute+dotari, conform PUZ , apartinand unitatii teritoriale de referinta Zt2. Conform PUZ, se permite construirea cladirilor cu functiuni de turism. Se pot autoriza constructii de obiective noi pe baza de PUD. La amplasarea obiectivelor noi se va intocmi PUD pentru incinta respectiva. Pentru a asigura accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, intre toate constructiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanta minima egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 m

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

Amplasamentul se incadreaza intr-o zona turistica in care se dezvolta casute de vacanta si dotari. Interventia propusa se va incadra in specificul locului atat din punct de vedere al functiunii cat si din punct de vedere al regimului de inaltime si al inaltimii maxime.

Ridicarea topografica efectuata la fata locului a scos in evidenta faptul ca terenul in suprafata de 1500,00 mp se prezinta cu o declivitate medie in partea sudica, in rest neavand diferente de nivel accentuate.

In conformitate cu studiul geo, nu se recomanda realizare unui subsol dat fiind faptul proximitatii cu paraul tangent pe latura vestica a amplasamentului

### 2.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.Z. ca **UTR Zt2 – ZONA DE TURISM DE TRANSIT DE TIP 2 – CASUTE+DOTARI**

Conform PUZ in vigoare, in zona se permite construirea cladirilor cu functiuni turistice. La amplasarea obiectivelor noi se va intocmi PUD pentru incinta respectiva. Pentru a asigura accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, intre toate constructiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanta minima egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a celei mai inalte, dar nu mai putin de 3,00 m.

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotarari ale Consiliului Local sau ale Consiliului Judetean cu privire la zona unde este situat imobilul altele decat HCL 218/2008, fara termen de valabilitate, preluat de PUG Brasov aprobat prin HCL 144/2011 valabil pana in martie 2021. Se precizeaza ca parcela este construibila numai daca se asigura accesul la drumul public, accesul masinilor de interventie si numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele publice de echipare edilitara existente, conform H.G. nr 525/1996. Emiterea autorizatiei de construire este conditionata de indeplinirea prevederilor HCL nr. 276/30.05.2018.

### 2.4. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul. Nu au fost documentatii in zona care sa includa suprafata de teren studiat.

### Capitolul 3. SITUATIA EXISTENTA

#### a) accesibilitatea la caile de comunicatie

Amplasamentul are acces direct dintr-un drumul DE 2274 – strada. Stanii

#### b) suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului

Zona reglementata si amplasamentul sunt definite prin:

- CF nr. 175916 – cu o suprafata de 1500,00 mp;  
Astfel, zona amplasamentul are o suprafata totala de 1500,00 mp.

#### Situatia existenta aferenta corpurilor de cladire de pe sit

Folosinta actuala: pasune, suprafata de 1500mp conform CF nr. 175916

Nu sunt constructii pe teren.

Terenul se invecineaza:

- la nord cu proprietate privata
- la est cu strada publica
- la vest cu un curs de apa existent
- la sud cu proprietate privata

#### c) suprafetele de teren construite si pe cele libere

Suprafata teren = 1500,00 mp

Suprafata construita existenta = 0,00 mp

Suprafata desfasurata existenta = 0,00mp

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.0

Teren liber = 1500,00 mp = 100 %

Aceste suprafete sunt detaliate la capitolul anterior

#### d) caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si urbanistic

Zona este preponderent ocupata de casute de vacanta. Ea se compune din terenurile ocupate de activitati de turism.

#### e) functiunile cladirilor

Activitati de turism, servicii, depozitare cat si instalatii tehnico-edilitare.

#### f) regimul juridic al terenurilor

Nu exista imobile pe terenul existent.

Terenul in posesia beneficiarului.

In conformitate cu PUZ-ul realizat anterior in zona se propune realizarea unui profil de drum cu ampriza de 11,20m. Astfel, se doreste dezmembrarea amplasamentului in doua. Portiunea cu drumul se va ceda domeniului public odata inscrisa in CF cu titlul de „drum”.

#### g) concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Conform studiului geo anexat. Nu se recomanda relazarea unui subsol dat fiind proximitatea cu paraul tangent cu limita vistica a amplasamentului.

#### h) accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul.

**i) adâncimea apei subterane**

Conform studiului geo anexat. Nivelul apei subterane este strans legat de regimul pluviometric local si de variatiile de nivel si de debit al paraului din vestul amplasamentului.

**j) parametrii seismici ai zonei**

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient  $a_g=0.20g$ ,  $T_c = 0,7$  sec

**k) analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)**

Nu exista imobile pe terenul existent.

**l) echiparea existenta**

In zona exista retele edilitare precum:

- retea energie electrica
- retea publica de apa potabila
- retea canalizare

#### Capitolul 4. REGLEMENTARI.

**a) obiectivele noi solicitate prin tema – program**

Prin propunere se dorește construirea a cinci casute de vacanta din lemn cu regimul de inaltime P+M, cu fundatii continue din beton armat monolit. De asemenea, de doreste realizarea unei anexe gospodaresti din lemn cu regimul de inaltime P+M, cu fundatii continue din beton armat monolit. Se propune si realizarea unui put forat, imprejmuirea parcelei studiate si realizarea bransamentelor si racordul la utilitati. Se va dezmembra parcela pe zona de drum cedata.

Prin aceasta propunere se doreste potentarea activitatii turistice in zona prin promovarea de catre beneficiar a turismului in mun. Brasov. Nu se pune problema de vanzare sau nici de parcelarea ulterioara a amplasamentului. Toate constructiile functioneaza impreuna din punct de vedere urbanistic, gravitand in jurul unei zone verzi semi-publice centrale, fiind toate orientate catre paraul existent, inspre natura. Fiecare unitate de cazare are o zona privata intima, un spatiu privat, motiv pentru care s-a propus aceasta varianta de mobilare urbanistica cat si un spatiu comun semi-public, cel central. Asadar, aceasta varianta este superioara din punct de vedere urbanistic in comparatie cu cea care ar rezulta prin impartirea amplasamentului in trei, conform parcelarului sugerat prin PUZ aprobat cu HCL nr 218/2008, dat fiind faptul ca prin solutia propusa se doreste crearea unui concept in care totul este in ambianta. Proiectul promoveaza dezvoltarea turistica pe termen lung si nicidecum o dezvoltare imobilara cu scopul vanzarii.

**Amplasamentul nu se va parcela. Cele sase corpuri de cladire vor ramane in posesia beneficiarului si au ca scop promovarea turismului in mun. Brasov.**

**b) functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Insertiile propuse vizeaza edificarea a cinci casute de vacanta cu regimul de inaltime P+M, cu fundatii continue din beton armat monolit. De asemenea, de doreste realizarea unei anexe gospodaresti din lemn cu regimul de inaltime P+M, cu fundatii continue din beton armat monolit.

Constructiile se amplaseaza in retragere fata de limitele de proprietate specifice unor insertii turistice, respectand reglementarile de urbanism din zona. Se propun constrangeri urbanistice prin acest PUD, mentionate la litera d) principii

Investitia se va configura sub forma unor casute si anexe avand in plan forma dreptunghiulara cu dimensiunile 7.00 m x 5.00 m, respectiv 6.50 m x 5.00 m, cu regim de inaltime P+M, avand  $H_{max}$  coama = +9.00 m,  $H_{max}$  cornisa=4 m.

Distanțele minime de la imobilul propus până la limitele de proprietate sunt:

- până la limita nordica – 3.00m
- până la limita estica – 5.00m
- până la limita vestică – 5.00m
- până la limita sudică – 3.00m

**c) capacitatea, suprafata desfasurata**

Suprafata construita a intregii propuneri este de 205 mp

Suprafata desfasurata totala este 278 mp.

Suprafata teren conform CF 1500,00 mp

Suprafata teren totala in urma cedarii drumului 1389,62 mp

**d) principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Constructiile noi propuse respecta prevederile din reglementarile PUG si RLU aprobate de organele administratiei locale, respectiv prevederile Codului Civil.

Distanța între clădiri va fi minim 3 m.

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va face liber din Strada Stanii f.n. In conformitate cu PUZ-ul realizat anterior in zona se propune realizarea unui profil de drum cu ampriza de 11,20m. Astfel, se doreste dezmembrarea amplasamentului in doua. Portiunea cu drumul se va ceda domeniului public odata inscrisa in CF cu titlul de „drum”.

Traseele pietonale din incinta au min 1.20 m gabarit.

Se propun parcare la nivelul solului, accesate din interiorul parcelei. Se va realiza un loc de parcare pentru fiecare constructie in parte, fiecare casuta avand un singur dormitor cu posibilitatea cazarii a unei singure familii in fiecare casuta de vacanta. In plus, pe langa cele cinci casute de vacanta, se va mai realiza si o anexa in care se va putea caza persoana care va intretine acest ansamblu turistic.

Asadar, vor fi in total sase parcare dintre care cinci pentru cei cazati si o parcare pentru personalul de intretinere. Acestea au fost reprezentate in planul de mobilare urbanistica (U.7) anexat documentatiei depuse.

Conform PUZ, pentru a asigura accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu, între toate constructiile principale din interiorul parcelei se va respecta distanta minima egala cu jumătatea înalțimii la cornisa a celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m

**Se propune prin acest PUD din punct de vedere urbanistic urmatoarele reglementari:**

- **POT max = 15%;**
- **CUT max = 0,20;**
- **Retragere fata de limita laterala: H/2 dar nu mai puțin de 3,00m;**
- **Retragere fata de limita posterioara: min. 5,00 m;**
- **Retragere fata de aliniament: min. 5,00m**
- **Spatiu verde minim 25% din suprafata terenului, conform H.G. 525/1996 – anexa 6**

**e) integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Cladirile propuse din punct de vedere compozitional se vor orienta in principal spre cursul de apa ce invecineaza parcela pe latura vestică, avand minim 3 m retragere una fata de cealalta. Ele vor fi retrase fata de limitele de proprietate respectand conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor. Regimul maxim de înalțime va fi de P+M. Accesul carosabil si pietonal va fi conform Comisiei de Circulatie corelat cu PUZ si HCL 276/30/05/2018. Cladirile vor fi aliniate cu respectarea coerentei si caracterului frontului stradal. Sarpanta acestora va avea invelitoarea in nuante brun caramiziu. Se vor folosi pentru sistemul constructiv materiale de constructie ce nu vor deprecia aspectul general al zonei. Se va folosi in principal lemnul. Fiecare casuta va dispune de o terasa proprie realizata din deck de lemn compozit sau natural. Spatiile verzi vor fi minim 25% din suprafata terenului, conform H.G. 525/1996-anexa 6. Imprejmuirea va fi dublata cu gard viu.

**f) principii de interventie asupra constructiilor existente**

- Nu exista clădiri existente pe parcela

**g) modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Conform planului de mobilare urbanistica anexat acestei documentatii, se propune largirea drumului existent, avand ampriza de 11.20 m. Se mentine accesul auto si pietonul pe parcela de pe strada Stanii f.n.

**h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Suprafata totala de spatiu verde propus la sol este de aproximativ 870mp, reprezentand 58 % din suprafata teren. Se vor propune 6 locuri de parcare, inasa pentru fiecare trei locuri de parcare, se impune plantarea a cate un arbore. Arborii plantati vor fi obligatoriu cu talie mai mare de 2.00m. Dorim sa specificam faptul ca mobilarea urbanistica se va integra in natura in acesta solutie urbanistica; niciun brad matur nu va fi taiat. Acela care figureaza pe planse in viitoare zone publica, odata cedata suprafata de catre beneficiar pentru marirea amprizei drumului, se va pastra, conform zonei de detaliu din cadrul trotuarului. Astfel, se cedeaza o zona mai mare decat cea necesara cu scopul pastrarii acestuia si realizarea trotuarului in jurul bradului.

**i) conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Nu este cazul.

**j) solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**

Nu este cazul.

**k) prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)**

Nu este cazul.

**l) solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se vor amenaja spatii verzi decoactive pe parcela, in jurul casutelor turistice si a anexei, dupa executarea acestora. De asemenea, se va dubla imprejmuirea cu gard viu sau arbori de talie joasa.

**m) profiluri transversale caracteristice**

In conformitate cu PUZ-ul realizat anterior in zona se propune realizarea unui profil de drum cu ampriza de 11,20m. Astfel, se doreste dezmembrarea amplasamentului in doua. Portiunea cu drumul se va ceda domeniului public odata inscrisa in CF cu titlul de „drum”. Se va dezmembra parcela pe zona de drum.

**n) lucrari de sistematizare verticala necesare**

Se vor realiza lucrari de sistematizare a terenului doar punctual in partea sudica a amplasamentului.

**o) regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenurilor)**

Obiectivele se vor amplasa in perimetrul proprietatii conform plansei de mobilare urbanistica, respectand prevederile PUD propuse.

Constructiile vor avea inaltimea maxima la coama de 9.00m, avand regimul de inaltime P+M.

Indici urbanistici propusi in urma interventiilor:

- POT max = 15%
- CUT max = 0.20

**p) asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

In zona exista retele edilitare precum:

- retea energie electrica
- retea publica de apa potabila
- retea canalizare

Se va face racordul la noile constructii pentru canalizare, apa potabila cat si energie electrica.

**q) bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

**Bilant teritorial anterior cedarii suprafetei aferente largirii amprizei drumului**

Funcțiune	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii existente	0.00	0.00	0.00	0.00
Constructii propuse	0.00	0.00	205.00	13.67
Suprafete minerale	0.00	0.00	226.72	15.11
Parcaje	0.00	0.00	74.78	4.99
Spatii verzi amenajate	0.00	0.00	883.12	58.87
Teren cedat drumului	0.00	0.00	110.38	7.36
<b>TOTAL (supraf.teren conform CF)</b>	<b>1500.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1500.00</b>	<b>100.00</b>

**Bilant teritorial dupa cedarea suprafetei aferente largirii amprizei drumului**

Funcțiune	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii existente	0.00	0.00	0.00	0.00
Constructii propuse	0.00	0.00	205.00	14.75
Suprafete minerale	0.00	0.00	226.72	16.32
Parcaje	0.00	0.00	74.78	5.38
Spatii verzi amenajate	0.00	0.00	883.12	63.55
<b>TOTAL (supraf.teren dupa ce-dare zona aferenta largirii dru-mului)</b>	<b>1389.62</b>	<b>0.00</b>	<b>1389.62</b>	<b>100.00</b>

## Capitolul 5. CONCLUZII :

Prezentul PUD releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul urban existent si faptul ca amplasarea acestor obiective descrise anterior nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare.

### Regimul de construire :

Conditile de construire si amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerintelor din certificatul de urbanism, cu respectarea conditiilor din avize .

### Autorizarea:

Autorizarea executarii constructiilor se va face cu avizul organelor administratiei locale, ulterior aprobarii PUD.

### Observatie:

Prezentul memoriu de prezentare a fost intocmit conform Continutului Cadru al PUD aferent Ordin GM 009-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.

## Capitolul 6. ANEXE :

Nu este cazul.

Data:  
Mai 2023

Beneficiar,  
Mihail-Adrian Cotes

Întocmit specialist RUR,  
arh. Răzvan Manciu