

## **A. PIESE SCRISE**

### **MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD**

#### **1. Introducere**

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

- denumirea proiectului: - construire vila turistica si imprejmuire;
- beneficiar: - Pistalu Nicolae si Pistalu Simona;
- proiectant: - sc ARI Consult srl;
- data elaborarii: - iunie 2024;

##### **1.2. Obiectul lucrarii:**

- conform temei de proiectare:  
construire vila turistica si imprejmuire;
- conditii de amplasare:  
cladire izolata cu regim de de inaltime S+P+2E+M cu pastrarea distantelor reglementate fata de aliniament, limite laterale si posterioara, cu acces direct al pietonilor si vehiculelor din drumul public, respectiv din str.Poiana Ursului nr.4;

#### **2. Incadrarea in zona**

##### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:**

- situarea obiectivului in cadrul localitatii:  
in Poiana Brasov, pe str.Poiana Ursului nr.4, care se continua spre nord, in coborare, cu Drumul Vechi, vis-a-vis de hotel Ruia, in zona de contact intre poiana de sus si poiana de jos;
- caracteristicile zonei:  
zona este construibila si in mare parte deja construita, mai putin in zona de nord-vest de la intersectia dintre strazile Poiana Ursului cu Poiana Ruia unde sunt cateva parcele de teren ocupate de o vegetatie mai bogata in arbori de talie mare din specia rasinoase; prezinta o topografie specifica terenurilor in panta mica spre medie; are arbori izolati rasfirati si tufaris-lastaris spontan;
- concluziile studiilor de fundamentare:  
conform "Finalizare PUZ Poiana Brasov" aprobat cu HCL nr.647 din 2010 si prelungit cu HCL nr.411 din 2019, terenul este amplasat in zona de turism 2a - ZT2a zona de pensiuni si

case de vacanta;

ARTICOLUL 15 – REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR ( POT, CUT)

POT max = 25 % , CUT max 1.0;

## 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD:

- obiectivul propus se incadreaza in limitele impuse de reglementarile aflate in vigoare si de avizele de amplasament obtinute;

## **3. Situatia existenta**

### 3.1. Ridicare topografica

- zona studiata:

aferinta parcelei inscrise in CF 103179, cu extensie catre drumul public si vecini;

- accesibilitate la caile de comunicatii:

direct din str.Poiana Ursului;

- suprafata ocupata:

parcela are 1.786 mp;

- limite:

parcela are limitele inscrise la OCPI in baza unei documentatii topografice de tip PAD; doar pe latura de nord, terenul este delimitat printr-un gard de plasa fata de parcela pe care se afla edificata o casa de vacanta avand un regim de inaltime P+M, in timp ce pe celelalte trei laturi terenul este delimitat cu retea de sarma ghimpata;

- vecinatati:

la est se afla drumul public iar pe celelalte trei laturi proprietati private;

- suprafete de teren construite:

in prezent, terenul nu este construit;

- suprafete de teren libere:

intreg terenul este liber de constructii si retele edilitare, precum si de arbori de talie mare;

- caracterul zonei:

zona delimitata de strazile Poiana Ursului la est, Poiana Ruia la sud si Poiana lui Branca la vest este ocupata in mare parte de cladiri avand functiuni turistice;

- aspectul arhitectural si urbanistic:

zona din imediata vecinatate a terenului este partial construita, cu cladiri izolate si rasfirate printre arbori, care nu creaza un front unitar la strada Poiana Ursului, avand functiune turistica si de servicii;

- destinatia cladirilor:

pe terenul prezentat nu se afla nici o cladire, iar in vecini sunt cladiri cu destinatie turistica;

- tipul de proprietate asupra terenurilor:  
terenul este proprietate privata, la fel ca majoritatea parcelelor din zona; mai putin cea pe care isi desfasoara activitatea punctul de lucru al Companiei Apa;

### 3.2. Studiu geotehnic

- concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:  
in conformitate cu STAS 6054/1977:  
adancimea de inghet pentru perimetrul cercetat este de 1,2 m;  
data fiind panta terenului, adancimea de fundare Af si natura terenului de fundare TF sunt variabile, puse in evidenta de forajele executate; presiunea conventionala  $P_{conv}=220$  kPa;

- accidente de teren:  
chiar daca terenul este in panta, acesta nu prezinta accidente;

- adancimea apei subterane:  
in forajele de adancime realizate pe amplasament nu au fost intalnite ape subterane;

- parametri seismici caracteristici zonei:  
conform zonificarii teritoriului Romaniei din codul de proiectare seismica P 100-1 din 2013 terenul este amplasat in zona seismica D;  
valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure având intervalul mediu de recurență  $IMR=225$  ani este  $a_g=0,2$  g;  
perioada de control (colt) a spectrului de raspuns este  $T_c=0,7$  s;

- analiza fondului construit:  
in prezent pe teren nu exista constructii, numai terenul invecinat pe limita de nord este construit cu o casa de vacanta avand un regim de inaltime P+M;

- echipare existenta:  
in prezent, pe teren nu se afla retele de utilitati de niciun fel, in schimb in zona drumului public sunt prezente toate retelele edilitare necesare functionarii obiectivului;

### 4. Reglementari

- obiectivele noi solicitate prin tema program:  
cladire incadrata potrivit normelor de clasificare aprobate cu Ordinul nr.65 din 2013 ale ANAT ca structura turistica de cazare de tip "vila turistica";

- functionalitatea constructiilor:  
functiune turistica cuprinzand spatii de cazare si alimentatie publica, plus servicii de intretinere si relaxare de tip "spa", cu anexele aferente;

- amplasarea si conformarea constructiilor:  
cladire amplasata izolat: cu o retragere de peste 11 m fata de axul drumului, conform profilului tip "C1-C1" din PUZ; cu o retragere de 7,6 m de la aliniament; cu o retragere variabila de minim jumătate din inaltimea maxima a cladirii fata de terenul amenajat in raport cu limitele laterale in orice punct si cu o retragere de minim 5,0 m de la limita posterioara;

regula incadrarii in perimetrul edificabil se aplica doar zonelor supraterane ale constructiilor; zona edificabila prezentata in planul de reglementari urbanistice nu coincide cu suprafata maxim construibila; amplasarea si gabaritul cladirilor trebuie sa respecte coeficientii urbanistici reglementati prin PUZ si preluati de prezentul PUD, ceea ce va duce la amprente ale cladirii posibile mult reduse fata de zona edificabila;

in zona cuprinsa intre perimetrul cladirilor si limita terenului reglementat, denumita zona amenajabila, sunt admise numai constructii aferente retelelor de utilitati, amenajarilor de teren necesare circulatiei carosabile sau pietonale a acceselor, locurilor de joaca sau pavilioanelor aferente amenajarilor peisagere care pot avea un regim de inaltime maxim parter si o inaltime maxima 3 m de la cota terenului amenajat si nu pot avea inchderi perimetrare integrale sau surse de caldura - acestea se vor retrage cu minim inaltimea la cornisa fata de limitele zonei reglementate; in zona amenajabila sunt permise orice fel de amenajari peisagere, pietonale sau de platforme si cai de rulare necesare obiectivului.

- capacitatea:

potrivit normelor de clasificare aprobate cu Ordinul nr.65 din 2013 ale ANAT, se vor realiza 25 de spatii turistice de cazare de 3 stele de tip camera cu pat dublu, camera cu doua paturi, garsoniera, ori suita;

- suprafata desfasurata:

maxim 1.786 mp;

- principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

se propune o cladire monobloc asezata pe un subsol evazat, perpendicular pe strada, acoperita cu o sarpana in doua ape, cu pante mici, specifica zonei montane din toti alpii europeni;

- distante fata de constructiile existente:

10,8 m fata de cladirea cea mai apropiata, situata la nord, o anexa a casei de vacanta;

- accese pietonale si auto:

cat si pentru vehiculele de stingerea incendiilor se vor face direct din drumul public, respectiv din str.Poiana Ursului; in subsol se vor amenaja 10 locuri de parcare cu spatiu pentru intoarcere si un spatiu pentru un vehicul de aprovizionare;

- integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

arhitectura cladirii urmareste sa se incadreze in specificul montan al Poeniei Brasov, atat prin forma cat si prin materialele utilizate – lemn si piatra;

- principii de interventie asupra constructiilor existente:

nu este cazul;

- modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

pe proprietate se va amenaja o alee carosabila intre drumul public si nivelul subsol al cladirii, acolo unde se vor afla locurile de parcaj si zona de aprovizionare; aleea pietonala de acces va fi si carosabila, pentru cazul interventiei masinilor de pompieri;

- principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului zonei:

pentru a minimiza impactul asupra cadrului natural, se vor pastra arborii existenti pe

proprietate, cu exceptia zonei de acces carosabil si racordare la drumul public;  
sistemizarea verticala a terenului va pastra topografia actuala din afara amprentei cladirii,  
si va urmari ca aleile pietonale sa aiba un parcurs scurt si confortabil;

- solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:  
dupa terminarea lucrarilor de executie terenul va fi reamenajat cu vegetatie si plante locale  
specifice;  
factorii poluanti vor fi controlati prin aplicarea de solutii tehnice performante, cum ar fi:  
echipamente de incalzire prevazute cu cos de fum inalt, colectare diferentiata a gunoiului  
menajer, impiedecarea scurgerii de ape poluate in retea de canalizare sau in domeniul  
public;

- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:  
spatiul verde rezultat va fi amenajat si intretinut permanent, atat cu rol decorativ cat si de  
integrare in zona;

- profiluri transversale caracteristice:  
se pastreaza topografia actuala in raport cu toate limitele de proprietate;

- lucrari necesare de sistemizare verticala:  
realizarea racordarii la drumul public in conditiile largirii strazii Poiana Ursului, conform PUZ;

- regimul de construire:  
conform prevederilor din PUZ, este de S+P+2E+M;

- alinierea:  
conform prevederilor din PUZ, cladirea va fi retrasa fata de alinierea impusa la 11 m de la  
axul strazii;

- inaltimea constructiilor:  
conform prevederilor din PUZ, inaltimea maxima fata de terenul amenajat va fi de 15 m la  
coama si de 11 m la streasina;

- procentul de ocupare a terenului:  
conform prevederilor din PUZ, POT=25%;

- coeficientul de utilizare a terenurilor:  
conform prevederilor din PUZ, CUT=1,0;

- asigurarea utilitatilor:  
aceasta se va face din resurse locale, prin bransamente la retelele edilitare din zona;

- surse:  
sunt cele locale, asigurate de catre administratorii retelelor de distributie;

- retele:  
se afla in zona drumului public – energie electrica, apa si canal, gaze naturale, telefonie;

- racorduri:  
se vor face conform conditiilor din avizele detinatorilor de utilitati;

- bilant teritorial:

Teritoriu aferent	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Constructii	0,000	0,0	0,044	25,0
Drumuri+Circulatii	0,000	0,0	0,035	20,0
Zone verzi	0,178	100,0	0,098	55,0
Total studiat	0,178	100,0	0,178	100,0

## **5. Concluzii**

- consecintele realizarii obiectivului propus:  
prin realizarea cladirii propuse se va mari capacitatea de cazare a Poienii Brasov;
- masurile ce decurg din continuarea PUD:  
odata ce prezenta documentatie va fi aprobata in Consiliul Local se va putea trece la faza urmatoare de proiectare DTAC;
- punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei:  
cladirea propusa se integreaza in specificul natural si construit al Poienii Brasov, pastreaza caracterul si utilizeaza materiale specifice pentru zona montana;

*Intocmit,*

*sef de proiect arh.Dracea Razvan-Ion*

Brasov, 26.06.2024

