

BRAȘOV, iunie 2024

## **MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.**

*- Plan urbanistic de detaliu -*

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

Denumirea: **“Construire sali multifunctionale, simpozioane si expozitii, amenajare peisagistica, imprejmuire, organizare de santier”**

Amplasament: str. Valea Lunga (fn) Poiana Brasov, oras Brasov

Beneficiar: **BACSI INVESTMENT GROUP s.r.l.**

Proiectant: **Agentie de Arhitectura si Design ADA s.r.l. Brasov**  
arh. Nicolae TARIC, arh. Bogdan LUPESCU

Data elaborarii: -iunie 2024-

#### **1.2. OBIECTUL LUCRARIII**

Obiectul prezentei documentatii il constituie definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor aferente construirii unei cladiri ce va avea destinatia de complex cu **Sali multifunctionale, simpozioane si expozitii, amenajare peisagistica, imprejmuire, organizare santier.**

### **2. INCADRAREA IN ZONA**

#### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE**

Terenul pe care se doreste construirea imobilului se afla in localitatea Poiana Brasov, Municipiul Brasov, jud. BV, cu acces din str. Valea Lunga (in curs de modernizare conf. PUZ Poiana Brasov);

Terenul este in proprietate particulara conform Certificat de Urbanism nr.132 din 12.01.2024, extras CF/CAD **106544; 106545; 140434** si se afla in Zona **“A”** conform zonificarii functionale a municipiului Brasov.

Conform **PUZ** la data prezentei, zonificare **“ZT2a”** zona turism constructii turistice -pensiuni, case de vacanta si dotari aferente.

Principalele prevederi ale **PUZ Poiana Brasov**, municipiul Brasov, pentru zona turism 2a (**ZT2a**) cu referire la intentia de construire a proprietarului parcelelor sunt:

**-Utilizari admise:**

- constructii turistice – pensiuni, case de vacanta si dotari aferente;
- restaurante, spatii de protocol;
- spatii pentru ingrijirea si intretinerea corporala, sport si fitness, spa;
- spatii verzi amenajate (parcuri, scuaruri, gradini de vara);
- functiile existente se mentin; pentru functiunile existente care nu se gasesc in lista utilizarilor admise se permit reorganizari, rehabilitari, renovari, cu posibilitati de extindere in limita indicilor urbanistici stabiliti in regulamentul aferent PUZ Poiana.

**-Utilizari admise cu conditionari:**

- servicii sau echipamente de sanatate cu conditia realizarii ariilor de protectie sau restrictive la interiorul proprietatii si neafectarii caracterului turistic al zonei;
- comert si inchiriere materiale si echipamente de sport, cu conditia amplasarii adiacent zonei de sport si agrement;
- servicii de pregatire si formare profesionala;
- functiunile existente se mentin; pentru functiunile existente care nu se regasesc in lista utilizarilor admise se permit reorganizari, rehabilitari, renovari, fara posibilitati de extindere.

**-Utilizari interzise:**

- activitati poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozite en-gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozite pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circualtiile publice;
- autobuze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- sistematarile brutale si interventiile agresive asupra peisajului;
- amplasarea antenelor individuale (radio-tv, antene parabolice pentru satelit) in locuri vizibile.

## **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU PUD**

S-au efectuat: Ridicare topografica si Studiu geotehnic pentru zona studiata.  
Din aceste studii de specialitate (care fac parte din documentatia PUD) reiese

ca parcela studiată nu prezintă denivelări substanțiale, este liberă de construcții și din punct de vedere al compoziției și alăturii straturilor subterane este bună pentru fundare, ne reprezentând riscuri sau măsuri speciale, inclusiv din punct de vedere al pânzei freatice sau riscului alunecărilor de teren.

### 3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### 3.1. REGIMUL JURIDIC

-În conformitate cu extrasele de Carte Funciara, terenurile sunt proprietate privată a societății BACSI s.r.l. (reprezentată prin administrator dl. Badea Gheorghe); Imobilul este compus din 3 parcele adiacente în suprafața de: 528 mp (lotul 1 -teren cu cad 106554); 732 mp (lotul 2 -teren cu nr cad 106545) și 2.815 mp (lotul 3 -teren cu cad 140434)

**Suprafața totală** a parcelei cuprinsă în prezentul PUD este de **4.075 mp**

-Imobilul/terenul din Poiana Brașov, aparținând ca acces din str. Valea Lungă este intabulat, înscris în CF localitate Brașov; Terenul este situat în intravilanul municipiului Brașov, localitatea Poiana Brașov; Terenul nu este supus unor restricții de construire ca urmare a documentației de urbanism aprobate.

#### 3.2. REGIMUL ECONOMIC

-Parcela cuprinsă în PUD nu este ocupată de construcții (POT existent =0%)  
-Prin prezentul PUD se propune acceptarea pentru viitoarea clădire a următoarelor funcțiuni: **Sali multifuncționale, simpozioane și expoziții, amenajare peisagistică, împrejurire, organizare șantier.**

Parcelele imediat alăturate sunt ocupate cu următoarele tipuri de funcțiuni:

- spre **NE**: terenuri proprietate privată (actual liber de construcții);
- spre **SE**: teren și construcții proprietate privată (Hotel Escalade);
- spre **SV**: teren proprietate privată (actual liber de construcții);
- spre **NV**: strada Valea Lungă (domeniu public) în curs de modernizare conf PUZ

#### 3.3. REGIMUL TEHNIC

*Parcelele imediat alăturate celei cuprinse în PUD sunt ocupate cu următorul fond construit (ale cărui caracteristici determină condițiile de amplasare ale noii clădiri pe parcelă):*

- la **NE** -terenuri proprietate particulară (fără construcții);
- la **SE** -teren și construcții proprietate particulară, funcțiune turistică hotel;
- la **SE** -teren proprietate particulară (fără construcții);
- la **NV** -strada Valea Lungă, domeniu public.

#### 3.3. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul liber de construcții cu o suprafață totală de 4.075mp cu o pantă ușoară descendentă dinspre SE spre str Valea Lungă (NE), racordarea la strada fiind facilă. Profilul transversal (NE-SV) prezintă natural o pantă mai lină în comparație cu profilul longitudinal descris înainte. Din concluziile studiului geotehnic rezultă că terenul este bun de fundare și nu există pânză

freatica care sa puna in pericol terenul de fundare a viitoarei investitii.

Parametrii seismici caracteristici zonei studiate sunt specifici zonei Brasovului ( $K_s=0,20g$  si  $T_c= 0,7s$ ). Terenul este bun de fundare respectand adancimea de inghet conform Studiu de specialitate -geomorfologic.

### 3.4. **CARACTERUL ZONEI, ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC, ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT**

Ansamblul invecinat este compus din cladiri destinate turismului, pensiuni in mare majoritate dar si hoteluri, functiuni complementare acestora -terase exterioare amenajate la nivelul solului, parcuri private in incinte destinate clientilor, zone verzi amenajate peisagistic. Din punct de vedere al aspectului nu exista o unitate inchezata, insa se poate observa o caracteristica generala determinata de functiunea turistica, cladirile sunt in general compacte dar si grupate "pavilionar", cu regim de inaltime (D)/ P, P+2E si mansarda, functie de situatie si configuratia terenului;

### 3.5. **ECHIPAREA EDILITARA (retele existente)**

In zona studiate exista retele ale principalilor distribuitori de utilitati (conform avizelor obtinute): apa-canal (conf. aviz Compania APA nr. 2287/26.09.2024 exista in zona conducta alimentare apa OL Ø 160mm si colector de canalizare PVC 315mm ); deasemenea exista electricitate, gaz metan si telefonie; Parcela studiate, libera de constructii nu detine niciun record(bransament) in acest moment la nicio retea. Conditile de racordare se vor stabili conform avizelor de specialitate pe baza unor studii/proiecte de specialitate in acest sens.

## REGLEMENTARI PUD

Parcela din Poiana Brasov, cu acces din strada Valea Lunga este construabila cu conditia respectarii urmatorului Regulament, pornind de la prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ -Poiana Brasov, municipiul Brasov:

- **obiective noi solicitate prin tema-program**

Beneficiarii doresc realizarea unui complex cu Sali multifunctionale, simpozioane, expozitii. Cladirea va fi cu regim de D+P+1E si terasa tehnica; (demisol partial, zona de parter avand planimetria cea mai ampla, etajul neocupand total nivelul existad o terasa peste o parte din parter in relatie cu terenul amenajat ).

- **functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei:**

Cladirea propusa va contine urmatoarele functiuni:

DEMISOLUL: -parcuri sub cladire (puternic ventilate, profitand de panta terenului si de curti de lumina) si spatii tehnice;

PARTERUL: -zona de acces-receptie, o sala multifunctionala, un oficiu adiacent salii, foyer, grupuri sanitare, spatii administrative

ETAJUL: - 2 sali multifunctionale(care se pot uni temporar), o sala multifunctionala, foyer, oficiu, cafeteria-bar cu wintergarden in relatie cu terasa exterioara (peste parte din sala parter);

*Terasa tehnica (peste etaj):* -va fi dotata strict pentru functiuni tehnice si de  
producere a energiilor alternative (panouri  
fotovoltaice, panouri cu tuburi vidate etc

*-circualtii verticale:* cladirea va dispune de o scara inchisa de la demisol -pana  
la terasa tehnica si un lift cat si o scara reprezentativa (deschisa) de la parter  
la etaj.

● **capacitatea, suprafata desfasurata:**

***S construita*** estim.este de **937,2 mp;**

***S desfasurata*** estim. este de **2250 mp;**

Capacitatea cladirii va fi de 350-400max. utilizatori in toata cladirea, cu  
specificatia ca nu toate spatiile vor fi utilizate simultan.

● **principii de compozitie pentru realizarea obiectivului:**

-noua cladire se va construi respectand aliniamentul propus prin PUZ,  
respectiv spre strada Valea Lunga, retragere cu minim **10,50 m** masurati din  
axul acesteia (conf. profil stradal D-D din PUZ Poiana Brasov); Retragerea  
fata de aliniament este in armonie cu configuratia planimetrica propusa, forma  
terenului si compozitia specifica zonei naturale montane.

● **amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioara de  
proprietate:**

-se vor respecta conditiile din PUZ, respectiv retrageri fata de limitele laterale  
minim jumătate din inaltimea maxima a cladirii. Fata de limita posterioara s-a  
lasat o distanta apreciabila (37m) in care se va agrementa o zona verde in  
relatie cu terasa exterioara

● **modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

-accesul principal, auto si pietonal pe parcela se va face din **strada Valea  
Lunga**, prevazuta in PUZ spre modernizare (realizare trotuare, conf. profil  
PUZ); Ca si acces pietonal secundar mai exista posibilitati dinspre partea SE  
in cadrul zonei verzi amenajate; Adiacent intrarii (latura NE) exista un teren  
proprietate comuna a beneficiarului prezentei lucrari si a proprietarului vecin,  
teren inscris in CF; datorita pozitiei acestui teren se realizeaza accesul  
vecinului catre proprietatea sa si suplimenteaza spatiul de acces al investitiei  
descrises in acest PUD

-pentru investitia complexului cu Sali multifunctionale s-au prevazut atat  
parcari la nivelul terenului (12 locuri din care 1 pentru pers. dizabilit.) si 1 loc  
parcare autocar cat si o parte de parcari la nivelul demisolului cladirii (18  
locuri). Totalul locurilor de parcare pentru investitie 30 si 1 loc de autocar.

● **inaltimea maxima admisibila a cladirilor:**

-pentru zona ZT2a prevazuta in PUZ Poiana, limitele maxime pentru regim de  
inaltime sunt:  $H_{max} = 15m$  si *inaltime maxima la cornisa = 11m*; *regim de  
inaltime va fi (tot conf. PUZ) max. P+2E+M la cere se poate adauga demisol.*

-in conformitate cu prevederile acestei documentatii de urbanism, cladirea  
propusa va avea un regim de inaltime D+P+1E (terasa tehnica peste etaj 1) ,  
 $H_{max} = 12m$  respectand inaltimile maxime impuse in zona prin PUZ.

● **aspectul exterior al cladirilor:**

-volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul natural si construit al zonei, deasemenea cu panta naturala a terenului si cu perspectivele catre zonele naturale de interes (masiv Postavarul); Compozitia planimetrica a fost gandita in concordanta cu sectiunea longitudinala (pe panta naturala a terenului) generand un demisol pentru parcare autoturisme, spatii tehnice, un parter cu acces principal de la nivelul solului si un etaj cu terasa exterioara in relatie cu zona verde amenajata.

-fatadele vor fi tratate arhitectural divers dar unitar in ansamblu folosind materiale cat mai naturale (placari de piatra, sticla, lemn sau derivate compozite din lemn).

-tratarea acoperirii cladirii in terasa tine seama de faptul ca se doreste implementarea unor sisteme ecologice alternative de productie a energiei - *panouri solare, tuburi vidate, centrale de tartare a aerului*, mascate lateral la nivel atic discret si in concordanta cu fatadele descrise mai sus;

-in conformitate cu PUZ Poiana Brasov pentru zona ZT2a:

- se vor folosi materiale si structuri rezistente;
- se recomanda ca finisajele fatadelor sa fie de inalta calitate folosind un procent de minim de 25% materiale naturale (lemn, piatra).

● **echipare edilitara:**

-cladirea va fi racordata la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

-cladirea propusa va fi racordata la retele de distributie (dupa caz) a gazului metan si la cea de alimentare cu energie electrica (existente in zona).

**Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă a investiției se va realiza din rețeaua de distribuție apă existentă în zonă (conf. Aviz Compania APA nr. 2287/26.09.2024 există în zonă conductă alimentare apă OL Ø 160mm)

Prepararea apei calde menajere se va face prin instalații de preparare locală.

**Canalizare**

Canalizare menajeră

Cladirea se va conecta la rețeaua de evacuare a apelor uzate menajere (canalizare) prin racord la rețeaua existentă în zonă (conf. Aviz Compania APA nr. 2287/26.09.2024 există în zonă colector de canalizare PVC 315mm)

Canalizare pluvială

Apele pluviale de pe acoperiș vor fi colectate prin jgheaburi și burlane iar apele provenite de pe platformele exterioare vor fi dirijate către stradă (folosind panta naturală a terenului).

**Alimentarea cu gaze naturale**

Există rețea de gaze naturale în zonă. Cladirea se va racorda la rețeaua existentă sau la extinderi ale acesteia.

**Alimentarea cu energie electrică**

Exista retele de energie electrica in zona. Cladirea se va racorda la retea existenta sau la extinderi ale acesteia.

### **Telefonizare, cablu, internet**

Exista retele in zona. Cladirea se va racorda la retea existenta sau la extinderi ale acesteia.

#### ● spatii libere si plantate:

-asa cum este prevazut in PUZ pentru zona ZT2a sunt necesari minim 55% spatii verzi raportat la suprafata terenului;

-prin propunerea PUD construire Sali multifunctionale, simpozioane, expozitii este prevazuta o suprafata spatii verzi de 55% din suprafata terenului aferent investitiei. Aceste spatii se doresc a fi cat mai naturale cu plantatii locale specifice cadrului montan (arbusti tip ienupăr/țuia, pin pitic; arbori ca molid, molid argintiu) agrementate pe alocuri cu amenajari decorative cu bolovani de calcar si mobilier tip bancute, stalpisorii de iluminat, zone/alei cu pietris, palisade din piatra etc.

#### ● imprejmuiri:

-date fiind conditiile naturale si cele impuse de zona ZT2a din PUZ imprejmuirile vor fi in general vegetale (tip gard viu) si doar in anumite zone va exista imprejmuire gard zidarie/ lemn h=1,2m dublat de gard vegetal.

#### ● procent maxim de ocupare a terenului (POT):

Propunere **POT = 23%**

Conform PUZ: POT maxim = 25%

#### ● coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

Propunere **CUT = 0,55**

Conform PUZ: CUT maxim = 1,0

## **BILANTUL TERITORIAL**

### **1.PARCELA**

<u>TERITORIU AFERENT</u>	<u>EXISTENT(in mp)</u>	<u>%</u>	<u>PROPUS (in mp)</u>	<u>%</u>
Zona construita	0,0	0,0	937,2	23,0
Zona circulatii int./parcari	0,0	0,0	896,5	22,0
Zona verde	0,0	0,0	2.241,2	55,0
<b>Total studiat</b>	<b>4.075,00</b>	<b>100</b>	<b>4.075,00</b>	<b>100</b>

## 2.ZONA STUDIATA

TERITORIU AFERENT	EXISTENT(in mp)	%	PROPUS (in mp)	%
Zona construita	0,0	0,0	937,2	15,6
Zona circulatii (publice)	603,0	10,0	603,0	10,0
Zona circulatii interioare	382,0	6,4	896,5	14,9
Zona verde	0,0	0,0	2.241,2	37,40
Zona neconstruita	5.015,0	83,6	1.322,1	22,1
<b>Total studiat</b>	<b>6.000,00</b>	<b>100</b>	<b>6.000,00</b>	<b>100</b>

## CONCLUZII

Realizarea obiectivului, a sistematizarii terenului cu accese (pietonale, auto), cu zonele din incinta propuse cu plantatii, imprejmuiiri, alei, platforme, toate vor duce la imbunatatirea calitatii imaginii zonei si ansamblului (volumetric dar si prin functiunea propusa).

Solutia propusa de proiectant (urmare a temei solicitate de beneficiar) reprezinta varianta optima in context. Pe baza documentatiei de fata , aprobata de organele abilitate in acest sens , a avizelor de utilitati , precum si a celorlalte aprobari si avize solicitate prin Certificatul de urbanism emis de Primaria Municipiului Brasov , se va trece la elaborarea documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire.



intocmit: arh. Nicolae TARIC

