

***PUD***

***Construire clinică ortopedie și estetică, împrejmuire teren,  
organizare de șantier și bransamente la utilități,  
Mun. Brașov, str. Poiana Soarelui, nr. Fn, CF 140564, nr cad.  
140564, Jud Brașov***

**MEMORIU EXEMPLIFICATIV**

**Proiect PS/2025**

**Beneficiar: SC Medical Udrea Ionascu SRL**

**Proiectant Urbanism – SC Danina Star SRL**

**Colectiv proiectare**



Şef proiect : arh. Danina Zubcov .....

Proiectare specialitate urbanism: urb. Raluca Criscota .....

urb. Andrei Popescu .....



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Construire clinică ortopedie și estetică, împrejmuire teren,  
organizare de șantier și bransamente la utilități,  
Mun. Brașov, str. Poiana Soarelui, nr. Fn, CF 140564, nr cad.  
140564, Jud Brașov**

Proiect PS/2024

MEMORIU EXEMPLIFICATIV

CONȚINUTUL PROIECTULUI

A. Borderou piese scrise

I. Memoriu general urbanism

B. Borderou piese desenate

01. Încadrare în teritoriul administrativ al mun Brașov	sc	1: 2.000
02. Încadrare în P.U.G. Mun. Brașov	sc.	1: 5.000
03. Încadrare în P.U.Z. aprobat HCL 647/2010	sc.	1: 5.000
04. Analiza situației existente	sc.	1: 500
05. Reglementări urbanistice - zonificare	sc.	1: 500
06. Reglementări urbanistice – regim juridic	sc.	1: 500
07. Reglementări urbanistice – circulații	sc.	1: 500

## Memoriu exemplificativ

### CUPRINS

#### **1 Introducere**

- 1.1 Date de recunoaștere a documentației
- 1.2 Obiectul documentației PUD
- 1.3 Surse documentare

#### **2 Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echipare edilitară
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. Regim juridic al terenurilor**

#### **5. Concluzii, măsuri în continuare**

- 5.1. Strategie de dezvoltare urbană
- 5.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat
- 5.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale
- 5.4. Categoriile de costuri
- 6. Elemente de Regulament cf PUZ aprobat

## 1 Introducere

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

**Denumirea lucrării:** *CONSTRUIRE CLINICĂ ORTOPEDIE ȘI ESTETICĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MUN. BRAȘOV, STR. POIANA SOARELUI, NR. FN, CF 140564, NR CAD. 140564, JUD BRAȘOV*

**Amplasament/ date identificare:** Extras CF 140564, nr cad. 140564, str Poiana Soarelui, fn, mun Brașov, jud. Brașov

**Beneficiar:** SC Medical Udrea Ionascu SRL

**Proiectant de specialitate:** SC Danina Star SRL

**Faza:** P.U.D.

**Data:** feb 2025.

#### Amplasarea terenului

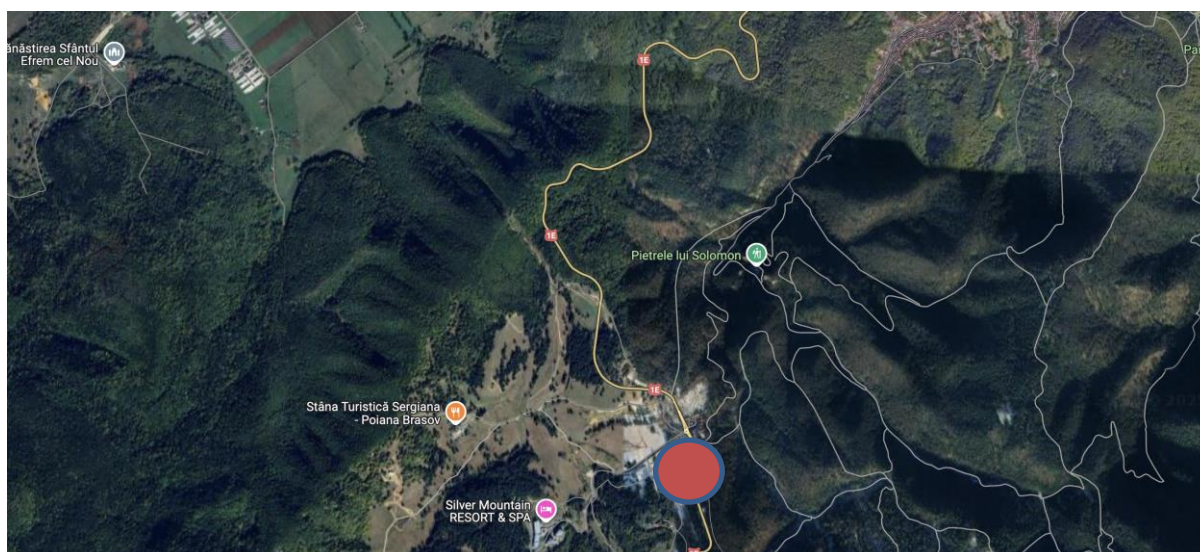
Terenul care a generat prezenta lucrare, în suprafață totală de 1028 mp se află poziționat în intravilanul mun. Brașov, jud Brașov, în partea de Sud-Vest a teritoriului administrativ, UAT Poiana Brașov, accesul asigurand-se din str. Poiana Soarelui, poziționată la E de teren. Terenul din str. Poiana Soarelui, fn, nr. cf./ nr. cad 140564 este format dintr-un imobil identificat cu nr cad. conform extraselor CF: 140564, în suprafață de 1028mp, proprietatea Daicu Liviu-Gelu;

Imobilele nu sunt grevate de servituți.

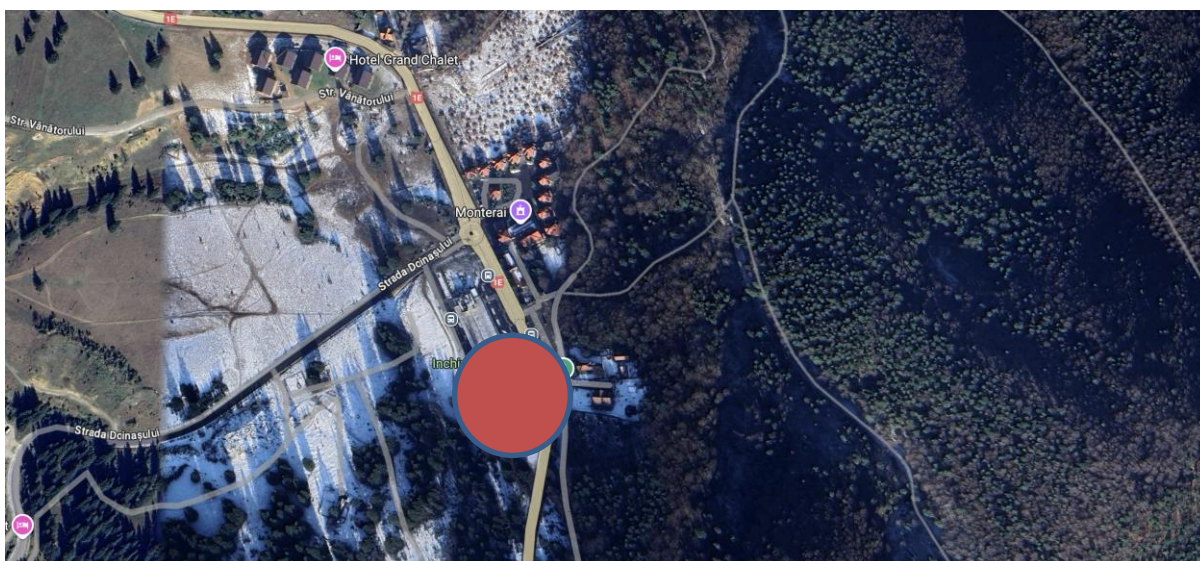
Terenul are următoarele vecinătăți:

- Nord: Parcare publică Poiana Brașov, nr cad 151363
- Sud: nr cad 130923, UTR ZV1, proprietar Mun Brașov
- Est: strada Poiana Soarelui, nr cad 119202
- Vest: nr cad 130923, UTR ZV1, proprietar Mun Brașov

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto pe parcelă, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe terenul în suprafață totală de **1028mp**.



Amplasarea zonei studiate în partea de sud-vest a intravilanului mun. Brașov. Sursa: GoogleMaps



Amplasarea zonei studiate în partea de sud-vest a intravilanului mun. Brașov. Sursa: GoogleMaps

## Configurarea terenului. Proprietatea terenului.

Terenul studiat, amplasat în intravilanul mun. Brașov, jud. Brașov este format dintr-un imobil:

- CF 140564, nr cad 140564, nr topo 14269/2/1/2 în suprafață de 1028mp, proprietatea Daicu Liviu-Gelu.

Terenul are o formă regulată, dreptunghiulară cu acces din Str. Poiana Soarelui.

## Categoria de folosință a terenurilor

Terenul studiat de prezenta documentație se află în intravilanul mun. Brașov, iar folosința este de pășune, cf Cf anexate.

Terenul este încadrat în cf PUG și PUZ Poiana Brașov în ZM2 - zona de mixtă afectată de zona de protecție aferentă DN1E (24m din ax de o parte și de alta a drumului). Vecinătățile imediate respectă încadrare din punctul de vedere al funcțiilor specifice zonei mixte.

## 1.2 Obiectul documentației PUD

Pe terenul delimitat în planurile anexate, prin prezentul P.U.D. se propune stabilirea condițiilor de realizare a investiției private cu obiectivul "CONSTRUIRE CLINICĂ ORTOPEDIE ȘI ESTETICĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MUN. BRAȘOV, STR. POIANA SOARELUI, NR. FN, CF 140564, NR CAD. 140564, JUD BRAȘOV".

În vederea stabilirii condițiilor de construire care să corespundă intențiilor temei program, Primaria Mun. Brașov a solicitat inițiatorului, prin **Certificatul de Urbanism 1231/28.04.2022** prelungit până la data de 27.04.2025, realizarea unei documentații PUD în conformitate cu normativele și legislația în vigoare.

Legea nr. 50 / 1991, Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 și Legea nr. 350/2001 (modificată și completată)

constituie cadrul legislativ pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse prin acest P.U.D., care urmează să fie supus avizării și aprobării Consiliului Local Brașov.

Prezenta documentație are ca scop reglementarea specifică pe parcela din str. Poiana Soarelui nr. cf./nr. cad 140564 privind accesele auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare, modul de ocupare a terenului și conformarea arhitectural-volumetrică.

### 1.3 Surse documentare

În cadrul studiului au fost evaluate toate documentațiile de urbanism valabile în perimetrul de studiu; au fost luate în considerare și celelalte documente, în curs de realizare/aprobare, precum și alte studii și analize realizate (studii de mediu, studii geotehnice, studiu topografic etc.) și se vor propune soluții pentru corelarea, amendarea locală sau actualizarea în întregime sau parțial, a reglementărilor existente. Principalele documentații care au fost analizate în vederea întocmirii prezentului PUZ sunt *Planul Urbanistic General Municipiul Brașov* aprobat prin HCL nr. 144/2011 și *Planul Urbanistic Zonal "PUZ Poiana Brașov (finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil)"* aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL nr 411/2019.

- Codul civil;
- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr.525/1996 republicată în anul 2002 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 cu modificările și completările ulterioare, a fondului funciar,;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică ;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 107/1996 a apelor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii;
- Legea nr. 5/2000 privind zonele protejate;
- Ordonanța nr. 07/02.02.2011 ( publicată în MO nr. 111/11.02.2011)
- Ordinul nr. 2701/2010 privind metodologia de implicare a publicului în procesul de elaborare sau revizuire a documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Legea 52/2003 privind transparenta decizională a Legii 544/2001

## 2 Stadiul actual al dezvoltării

### 2.1. Evoluția zonei

Zona studiată (amplasată în sud-vestul intravilanului mun. Brașov), în Poiana Brașov, se

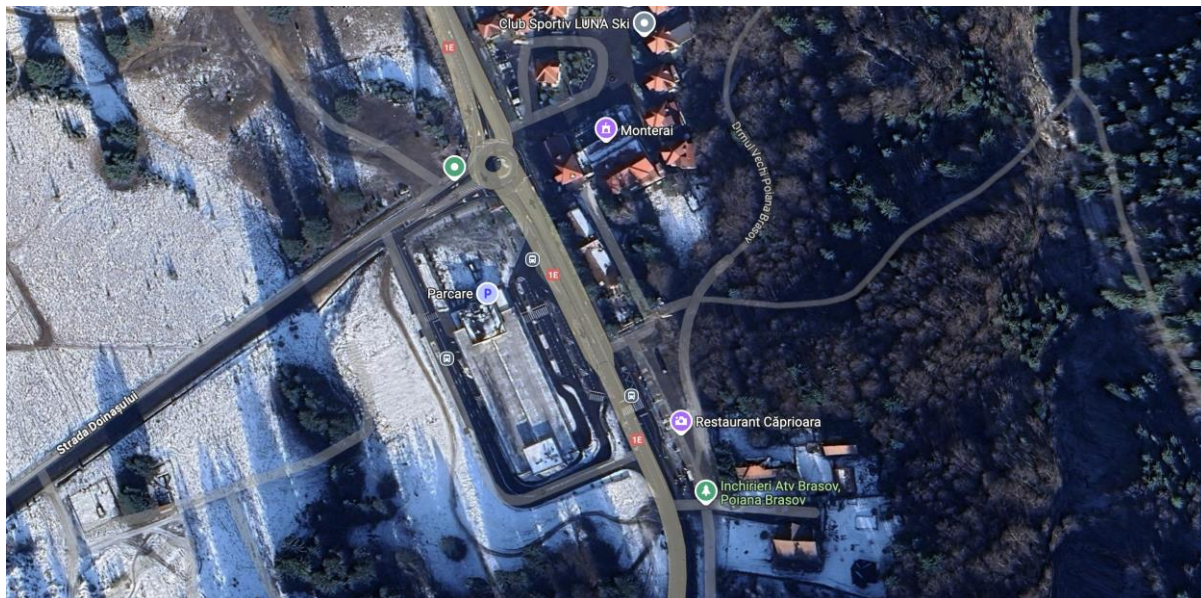


evidențiază ca un areal cu un profund caracter turistic și de servicii aferente funcțiunii turistice, cu terenuri aflate în intravilan, aflate pe un culoar important de dezvoltare turistică a zonei, cu condiții prielnice datorate reliefului de tip muntos.

- Caracteristici funcționale

Poiana Brașov se caracterizează prin funcțiuni specifice domeniului schiabil, dar și prin funcțiuni de spa, tratament, infrumusețare, clinici. Imobilul studiat este neamenajat și se pretează ca și amplasament pentru funcțiunea propusă.

sursa GoogleMaps:



- Relația între funcțiuni

Funcțiunea de clinică de ortopedie și estetică este compatibilă cu funcțiunile reglementate prin PUZ-ul aprobat PUZ Poiana Brașov.

- Grad de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul care face obiectul PUD-ului are o suprafață totală de 1028mp. Terenul cu nr cad 140564 nu are în prezent nicio construcție. Terenul nu este grevat de servituți.

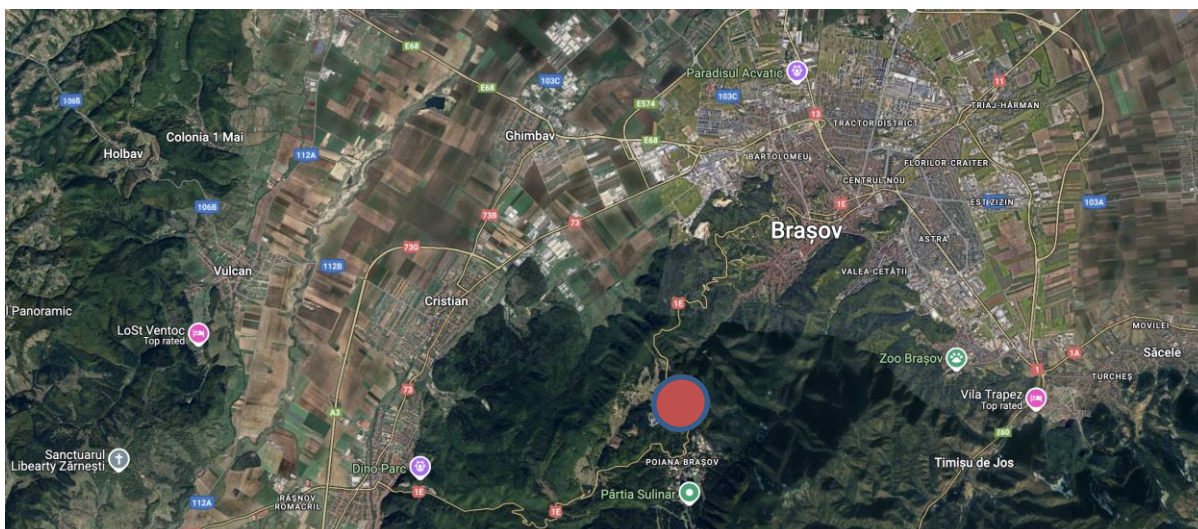
- Asigurarea cu spații verzi

Terenul va respecta PUZ aprobat și va avea o suprafață de spațiu verde reprezentând min 40% din totalul terenului.

### 2.2. Încadrare în localitate (**Planșa U01**)

Terenul studiat este poziționat la zona de Sud-Vest a intravilanului mun. Brașov, în Poiana Brașov, pe strada Poiana Soarelui.





Amplasarea zonei studiate – partea de SV a intravilanului Brașov. Sursa: GoogleMaps

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### *Considerații geomorfologice*

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de depresiunea Brașovului. Schițată la finele cretacicului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brașovului a funcționat ca mediu lacustru marin până la sfârșitul poligenului când prin exondare a redevenit uscat. În perioada cât a stat sub imperiul apelor în fosa depresionară a Brașovului au avut loc intense acumulări de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovănișuri, pietrișuri, marne, argile, prafuri și nisipuri dispuse stratiform sau lenticular având structură torențial haotică. În cuaternar și postcuaternar apele de șiroire, torenții și organisme fluviale nou formate au transportat importante cantități de deluvii, clădind în aria depresionară numeroase conuri de dejecție din a căror întrepătrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de câmpie insensibil înclinată de la sud spre nord și de la vest către est.

Condițiile geotehnice sunt bune, terenul nefiind supus infiltrațiilor, alunecărilor sau eroziunilor.

La doar 12 km de Brașov, stațiunea Poiana Brașov, parte componentă a Municipiului Brașov din punct de vedere administrativ, este amplasată pe versantul nordic al Masivului Postăvarul din cadrul Carpaților de Curbură, fiind la ora actuală o stațiune complexă a sporturilor de iarnă din țară.

**Poiana Brașov** este înconjurată de 4 masive muntoase:

- **Postăvarul** (altitudine maximă 1.799 m)
- **Piatra Craiului** (altitudine maximă 2.238 m)
- **Bucegi** (altitudine maximă 2.505 m)
- **Piatra Mare** (altitudine maximă 1.843 m).

**Masivul Postăvaru** este un masiv muntos situat în partea de sud-vest a Carpaților Orientali, în grupa Munților Bârsei, în vecinătatea de sud a Brașovului (13 km). Altitudinea maximă este atinsă în vârful Postăvaru, 1802 m. Masivul mai este cunoscut și sub numele de Cristianu Mare.

**Munții Piatra Craiului**, ce constituie Parcul Național Piatra Craiului sunt cei mai grandioși munți calcaroși din România, reprezentați printr-o creastă calcaroasă principală lungă de circa 25 km și înaltă de peste 2000 m. Masivul este format din două subunități: Piatra Craiului Mică (1790 m), în extremitatea nord-estică, cu aspectul unui platou îngust care cade abrupt asupra golului depresionar

al Zărneștilor și Piatra Craiului Mare, cu creasta ascuțită și zimțată, depășind în unele locuri 2200 m. Altitudinea maximă este atinsă la vârful La Om sau Piscul Baciului, 2238 m. Munții Piatra Craiului atrag numeroși turiști, în special alpiniști. Aici crește garofița Pietrei Craiului, plantă declarată monument al naturii care nu se mai găsește în altă parte pe glob.

**Munții Bucegi** sunt munți calcaroși cu fundament cristalin. Din Vârful Omul (2505 m) coboară în pantă accentuată culmile Scara, Gaura, Ciubotea, Clincea etc., atât spre Țara Bârsei, cât și spre pasul Predeal. Munții Bucegi se alătură altor 12 arii protejate declarate parcuri naturale în România.

**Masivul Piatra Mare** este un masiv muntos, cu marginile abrupte, situat în partea de sud-vest a Carpaților Orientali, între râurile Timiș (la V) și Gârcin (la E). Altitudinea maximă este atinsă în vârful Piatra Mare, 1843 m.

Aerul pur, presiunea atmosferică relativ scăzută și ionizarea intensă sunt factorii naturali care recomandă Poiana Brașov pentru tratarea anumitor boli.

### *Considerații hidrografice și hidrologice*

#### Rețeaua hidrografică

Amplasamentul studiat nu este afectat de artere hidrografice. În zona Șurii Dacilor exista un lac format din apele din precipitații, format pe un masiv argilos, impermeabil; apele acestui lac se pastrează relativ la un nivel constant, nivel menținut prin evaporare vara și prin descarcare naturală înspre vest, prin o albie naturală, în sezoanele ploioase și la topirea zăpezilor. În privința pânzei de apă freatică, aceasta se găsește la adâncime mare sau lipsește. Pe toată fâșia studiată din amplasamentul telescaunului, nu există cursuri de apă, nici măcar izvoare. Pânza de apă freatică se găsește la mare adâncime fapt care permite a fi executate construcții subterane fără a se prevedea măsuri speciale de hidroizolare.

#### Clima

Climatul regiunii este temperat continental moderat, umed. În stațiunea Poiana Brașov, clima este de tip continental deluros intramontan, aparținând tinuturilor climatice ale Subcarpaților. Stațiunea se caracterizează prin veri moderate, cu precipitații însemnate și ierni reci ferite de viscole puternice. Masivul Postăvarul este caracterizat de fenomene climatice specifice zonelor cu altitudine cuprinse între 1000 și 2000 m.

#### Stabilitatea terenului

Nu sunt semnalate fenomene fizico-geologice de amploare.

#### Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț este de 1.10 m de la suprafața terenului pentru nivelul stațiunii Poiana Brașov.

#### Seismicitatea

Conform normativului P 100-92 și STAS 11100 -1-1993, proiectarea antiseismică a construcțiilor. Poiana Brașov este situată în zona seismică "D" căreia îi corespunde un coeficient  $K_s=0.16$ , iar perioada de colt este  $T_c=1.0$  s.

#### Condiții de fundare

În timpul executării săpăturilor pentru fundații proiectantul geotehnician va fi solicitat în șantier

pentru recepționarea terenului de fundare și întocmirea actelor și avizelor în vigoare privind disciplina în construcții.

### 2.4. Circulația

Amplasamentul studiat prin PUD beneficiază de acces direct din DN 1E - Strada Poiana Soarelui, poziționată în partea de Est.

Strada Poiana Soarelui este o stradă asfaltată, cu un profil de 10,20m, cu 7m carosabil, rigole de 0,6 m și trotuare de 1m de o parte și de alta a carosabilului.

Prin PUZ-ul aprobat menține aceste profile.

Nu există niciun alt proiect care să reglementeze strada Poiana Soarelui.

De asemenea terenul este afectat de zona de protecție DN de 24m din ax.

### 2.5. Ocuparea terenurilor (*Planșa U04*)

Conform PUG Brașov și *Planul Urbanistic Zonal "PUZ Poiana Brașov (finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil)"* aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL nr 411/2019 terenul face parte din zona de ZM2- zona cu funcțiuni mixte afectate de zona de protecție de a DN-ului de 24 m din axul străzii, cu  $R_{max}=(S)/(D)+P+2E+M$ ,  $POT_{max}=40\%$  și  $CUT_{max}=1.4$ .

### 2.6. Echipare edilitară

Se estimează prezența pe strada Poiana Soarelui a tuturor utilităților urbane necesare: apă/canal, electricitate, gaze naturale, salubritate. În dezvoltarea documentației se vor obține informații despre disponibilitatea și caracteristicile rețelor prin intermediul avizelor emise de furnizorii de utilități.

#### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ**

Se vor respecta prevederile din aviz. – etapa ulterioară acestei faze

#### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE CANALIZARE**

Se vor respecta prevederile din aviz.- etapa ulterioară acestei faze.

Se interzice deversarea apei pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.

#### **DEBITE ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ**

Se vor respecta prevederile din aviz.- etapa ulterioară acestei faze.

#### **POSSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Se vor respecta prevederile din aviz.- etapa ulterioară acestei faze.

#### **TELECOMUNICAȚII**

Se vor respecta prevederile din aviz.- etapa ulterioară acestei faze.

### 2.7. Probleme de mediu

Conform Ordinului comun al MAPPM (nr. 214/RT/1999) - MLPAT (nr. 16/NN/1999) și a ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează separat, în cadrul unor Analize de evaluare a impactului asupra mediului.

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind reprezentată de funcțiunea dominantă de turism. Zona nu este afectată nici de riscuri naturale și nici de alunecări de teren. Nu este cazul

unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Terenul nu se află în zona de protecție a siturilor arheologice.

Zona de protecție care impactează terenul din str. Poiana Soarelui nr. cf./ nr. cad 140564 este:

- Zona de protecție DN 1E- Str. Poiana Soarelui – 24 m din ax.

### 2.8. Opțiuni ale populației

Barometrul opiniei publice este instrumentul prin care se măsoară reactivitatea populației la problemele cu care se confruntă aceasta la un moment dat. Înaintea inițierii *documentației prezentului PUD pentru realizarea obiectivului CONSTRUIRE CLINICĂ ORTOPEDIE ȘI ESTETICĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MUN. BRAȘOV, STR. POIANA SOARELUI, NR. FN, CF 140564, NR CAD. 140564, JUD BRAȘOV*, s-a aprobat „Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”. Această metodologie a impus autorităților responsabile cu aprobarea planului (CL Brașov), dar și inițiatorului planului (în cazul de față proprietarii terenului) diverse obligații în 4 etape de consultare:

1. Implicarea publicului în etapa pregătitoare- ANUNT DE INTENTIE;
2. Implicarea publicului în etapa elaborării propunerilor;
3. Implicarea publicului în etapa avizării P.U.D;
4. Implicarea publicului în etapa implementării P.U.D.

În cadrul întocmirii PUD-ului se va respecta Ordinul nr. 2701/2010 și se va ține cont de opțiunea publicului cu privire la dezvoltarea investiției, dar și la dezvoltarea urbanistică a zonei aferente (se vor atașa ulterior acestei faze toate documentele doveditoare privind Informarea și Consultarea publicului).

## 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În faza preliminară realizării PUD-ului au fost realizate ca studii de fundamentare actualizare topografică, studiu de amplasament, studiu rețele edilitare etc. ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenului studiat, s-au avut în vedere:

- poziția atât în teritoriu cât și față de intravilanul comunei;
- raportul cu sistemele de circulație majore ale comunei – DN 1E- Str. Poiana Soarelui
- necesitățile funcționale ale zonei;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse odată cu menținerea elementelor favorizante;
- asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, atât pentru viitorii beneficiari ai acestei zone, cât și pentru cei existenți.

### 3.2. Prevederi ale PUG/PUZ-uri aprobate (**Planșa U02 si Planșa U03**)

Documentația prezentă se va corela cu toate documentațiile aprobate din zona studiată și adiacente acesteia.

**Conform P.U.G. Brașov** aprobat cu HCL nr. 144/2011, terenul care face obiectul prezentei documentii

este situat în intravilanul localității, în zona de mixtă ZM2 în care se aplică prevederile PUZ aprobat "PUZ Poiana Brașov (finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil)" aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL nr 411/2019.

Folosința actuală cf CF este de pășune în intravilan (conform documentației cadastrale).

Terenul, conform PUG Brașov și PUZ aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL nr 411/2019 se află situat în **UTR-M2 - zona mixtă afectat de zona de protecție aferentă DN1E (24 m din ax de o parte și de alta a drumului).**

Terenul pentru care se propune construirea obiectivului CONSTRUIRE CLINICĂ ORTOPEDIE ȘI ESTETICĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, MUN. BRAȘOV, STR. POIANA SOARELUI, NR. FN, CF 140564, NR CAD. 140564, JUD BRAȘOV va respecta indicatorii, zonele funcționale și UTR-urile din PUG Brașov aprobat, care preia prevederile din PUZ Poiana Brașov HCL 647/2010, prelungit cu HCL nr 411/2019 *pentru care indicatorii urbanistici aprobați sunt astfel:*

*PUZ Poiana Brașov aprobat:*

**Zona M2: zonă mixtă cu regim maxim de înălțime (S)/(D)+P+2E+M, afectată de zona de protecție aferentă DN1E (24 m din ax de o parte și de alta a drumului):**

Hmax=15m

Hmax cornișă = 11m

Rml: (S)/(D)+P+2E+M

POT max =40%

CUT max =1.4

Sspații verzi min = 40%

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

Se vor exploata posibilitățile de îmbunătățire a spațiilor verzi prin încurajarea amenajărilor unor astfel de spații în cadrul noilor investiții, orientate către nevoile din zonă și valorificând potențialul zonei.

Se va acorda o atenție sporită amenajării peisagere a incintei prin crearea de spații verzi în cuantum total de min 40% din suprafața totală a terenului.

Terenul dispune de zone de protecție:

- Zona de protecție DN 1E- Str. Poiana Soarelui – 24 m din ax.

### 3.4. Modernizarea circulației (**Planșa U07**)

Accesul carosabil principal se va asigura din str. Poiana Soarelui, amplasată la est-ul parcelei. Strada Poiana Soarelui are un profilul de 7 m carosabil (câte o bandă de 3,5 m/sens) și câte o rigolă de 0,6 m și câte un trotuar de 1,0 m de o parte și alta a carosabilului. Retragera clădirilor față de axul drumului va fi de 24 m de o parte și de alta, fiind afectate de zona de protecție a DN 1E. În prezent nu există niciun proiect de modernizare care să reglementeze str Poiana Soarelui.

Parcarea autovehiculelor se va realiza pe parcela proprie, în incintă, la nivelul solului. Pentru ilustrare soluție vezi planșa anexa Reglementări.

### 3.5. Zonificarea funcțională

Bilanțul teritorial al imobilului ce a generat prezenta documentație PUD (S=1028mp) se va prezenta conform temei program a beneficiarului:

- O zonă propusă destinată construcțiilor cu funcțiunea de clinică de ortopedie și estetică: reprezentată de aprox 411,20 mp corp 1 și 2, construcții noi, reprezentând **40% din suprafața terenului**.
- O zonă destinată circulațiilor carosabile și pietonale propuse în incintă de cca. 205,6mp, reprezentând **cca 20% din suprafața terenului**.
- O zonă a spațiilor plantate de aprox 411,20 mp și reprezentând **aprox 40% din suprafața terenului**.

Zonificarea funcțională propusă prin prezenta documentație va respecta și va detalia documentația aprobată PUG Brașov și PUZ Poiana Brașov aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL nr 411/2019. De asemenea toți indicatorii urbanistici propusi vor fi aceiași cu cei reglementați în PUZ pentru zona **Zona M2: zonă mixtă cu regim maxim de înălțime (S)/(D)+P+2E+M, afectată de zona de protecție aferentă DN1E (24 m din ax de o parte și de alta a drumului)**.

#### **EXISTENT**

**Zona M2: zonă mixtă cu regim maxim de înălțime (S)/(D)+P+2E+M, afectată de zona de protecție aferentă DN1E (24 m din ax de o parte și de alta a drumului):**

Hmax=15m  
Hmax cornișă = 11m  
Rml: (S)/(D)+P+2E+M  
POT max =40%  
CUT max =1.4  
Sspații verzi min = 40%

#### **PROPUS**

**Zona M2: zonă mixtă cu regim maxim de înălțime (S)/(D)+P+2E+M, afectată de zona de protecție aferentă DN1E (24 m din ax de o parte și de alta a drumului):**

Hmax=15m  
Hmax cornișă = 11m  
Rml: (S)/(D)+P+2E+M  
POT max =40%  
CUT max =1.4  
Sspații verzi min = 40%

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția propusă respectă legislația în vigoare și este reprezentată în planșa de Rețele edilitare și în memoriile de specialitate întocmite, anexate prezentei documentații. Proiectul de rețele respecta avizele operatorilor de rețele edilitare.

### 3.7. Protecția mediului



Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediul înconjurător dată fiind folosința actuală și reglementată de turism. Deoarece zona studiată este propusă prin PUZ Poiana Brașov aprobat pentru dezvoltarea funcțiunii turistice și activităților conexe acestea nu există riscul ca prin activitatea ce se va desfășura în viitor să apară surse de poluare a mediului.

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a funcționării viitoarelor construcții, vor fi preselecțate și depozitate în containere închise și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. În acest sens vor fi reglementate spațiile verzi optime, respectând un procent de min 40% verde din suprafața terenului.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Pe terenul ce face obiectul prezentei documentații se propune o clinică de ortopedie și estetică.

## 4. Regim juridic al terenurilor (*Planșa U06*)

Regimul juridic asupra terenului studiat de prezenta documentație este după cum urmează:

- proprietatea domeniului public (străzi și trotuare), aflate în afara terenului studiat;
- proprietatea domeniului privat al Primăriei Mun Brașov, terenurile învecinate;
- proprietatea privată a persoanelor fizice și/sau juridice, imobilul care a generat prezenta documentație PUD.

Terenul care face obiectul prezentului **PUD** nu este afectat de lărgirea unei străzi, deci nu există suprafețe de teren ce-și schimbă statutul juridic sau propuse spre expropriere.

## 5. Concluzii, măsuri în continuare

### 5.1. Strategie de dezvoltare urbană

Obiectivul propus prin actuala documentație de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare a zonei și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

P.U.D.–ul nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prevederile P.U.D.–ului se realizează etapizat, pe probleme prioritare, menite să răspundă direct necesităților de dezvoltare a zonei.

Proiectul propus are ca scop rezolvarea relaționării dintre sistemul de spații verzi, sistemul de circulații existent și cadrul construit existent - contextul funcțional, jucând rolul de pivot între propunere, situația existentă și prevederile sau sugestiile studiilor sau proiectelor de specialitate elaborate anterior acestei documentații.

### 5.2. Prognoza de compoziție urbană: P.O.T., C.U.T. posibil-justificat (*Planșa U05*)

Ținându-se cont de evoluția zonei confirmată și din studiile și analizele P.U.G, P.U.Z., cât și de tipologia funcțională și arhitecturală a imobilelor construite și preconizate a fi construite în zonă,

propunerea de compoziție și de edificare (așa cum reiese din aplicarea indicatorilor urbanistici) este întocmită astfel încât să asigure integrarea noii soluții în dezvoltarea locală.

Astfel au fost tratate următoarele categorii generale de probleme:

- Realizarea unei dezvoltări corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare;
- Zonificarea funcțională a terenului în suprafață de 1028mp;
- Valorificarea punctelor tari, competențelor distinctive și oportunităților terenului;
- Se vor respecta valorile maxime pentru indicatorii POT/ CUT/ Regim de înălțime și spații verzi pentru zonele funcționale și UTR-uri cf PUZ aprobat
- Statutul juridic al terenului;
- Lucrări de amenajare a terenului;
- Măsuri de protecție a mediului;

Propunerea de școală va respecta indicatorii urbanistici cf PUZ Poiana Brașov HCL 647/2010, prelungit HCL NR 411/2019 pentru M2, astfel:

**Zona M2: zonă mixtă cu regim maxim de înălțime (S)/(D)+P+2E+M, afectată de zona de protecție aferentă DN1E (24 m din ax de o parte și de alta a drumului):**

Hmax=15m

Hmax cornișă = 11m

Rml: (S)/(D)+P+2E+M

POT max =40%

CUT max =1.4

Sspații verzi min = 40%

**Alinierea clădirilor va respecta următoarele retrageri minime obligatorii:**

- **Est: 24 m** față de axul DN 1E – Strada Poiana Soarelui.
- **Sud: 3 m** față de limita de proprietate sudică dinspre imobil domeniu privat al Primăriei Mun Brașov nr cad. 130923.
- **Vest: 5 m** față de limita de proprietate vestică, retragere posterioară, față de imobilul domeniu privat al Primăriei Mun Brașov nr cad. 13092.
- **Nord: 0 m față de limita de proprietate nordică față de parcare publică Poiana Brașov, imobil nr cad 151363 domeniu privat al Mun Brașov.**

Imobilul studiat se învecinează la Nord cu breteaua de acces/ evacuare a parcerii din Poiana Brașov, parcare proprietate a domeniului privat al Primăriei Mun Brașov. Se propune ca această fațadă să nu se trateze ca o fațadă laterală sau calcan, ci ca o fațadă principală pentru îmbunătățirea imaginii publice dinspre domeniul public.

Considerăm astfel oportună elaborarea documentației de tip Plan Urbanistic de Detaliu cu respectarea condițiilor mai sus menționate și legislației în vigoare.

### 5.3. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Imagina publică a zonei este o descriere atât a modului în care instituțiile publice, ansamblurile de

locuit și peisajul urban sunt percepute de către cetățeni, cât și a modului în care reprezentanții managementului public dar și investitorii privați doresc să fie percepută această imagine prin produsele și serviciile oferite publicului realizate și furnizate clienților.

La nivelul unității administrativ-teritoriale, prin noua investiție se aduc beneficii pentru locuitori (ca o consecință socială), cât și prin amenajările unor spații plantate pe zonele rămase libere de pe lot. Acestea vor conduce către o imagine mai bună a zonei.

### 5.4. Categoriile de costuri

#### Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați

Investitorul ce dorește dezvoltarea terenului ce face obiectul prezentei lucrări, va suporta toate cheltuielile ce decurg din realizarea investiției, cheltuieli ce țin de imobilul deținut și amenajările aferente. Toate cheltuielile vor conduce către:

- Realizarea unei dezvoltări coerente;
- Zonificarea funcțională echilibrată a terenului în suprafață de 1028 mp;
- Lucrări de amenajare a terenului, respectiv
- realizarea de accese;
- împrejmuiiri, dacă este cazul;
- amenajarea ca spații plantate în incintă a spațiilor rămase neconstruite;
- plantarea cu vegetație medie și joasă conform normelor în vigoare;
- realizarea bransamentelor pentru conectarea la rețelele edilitare ale zonei;
- realizarea construcțiilor;
- măsuri de protecție a mediului;

#### Categoriile de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale

Autoritățile locale vor suporta cheltuielile ce decurg din:

- orice amenajare ce va decurge din posibila reorganizarea a străzilor aflate în administrația domeniului public municipal

- orice amenajare ce ține de reamenajarea peisagistică a spațiilor domeniului public, a aliniamentelor străzilor etc.

## 6. Elemente de Regulament cf PUZ aprobat – M2

DATE DE RECUNOASTERE

Este situată în puncte de interes în Poiana de Sus.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- construcții turistice (hoteluri sau complexe hoteliere cu dotările aferente) cu înalt grad de confort și dotări deschise publicului în procent de minim 30% din suprafața desfășurată a construcției;
- restaurante, cluburi, discoteci, spații de protocol, Sali de conferințe, etc;
- **spații pentru îngrijirea sănătății, sport și fitness**

## MEMORIU EXEMPLIFICATIV

- centre de informare
- comerț cu amănuntul;
- loisir și sport în spații acoperite;
- spații verzi amenajate (parcuri, scuaruri, grădini de vară);
- parcaje la sol și multietajate;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific ;
- Funcțiunile existente se mențin. Pentru funcțiunile existente care se regăsesc în lista utilizărilor admise se permit reorganizări, reabilitări, renovări, cu posibilități de extindere în limita indicilor urbanistici stabiliți în prezentul regulament;

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Funcțiunile existente se mențin. Pentru funcțiunile existente care nu se regăsesc în lista utilizărilor admise se permit reorganizări, reabilitări, renovări, fără posibilități de extindere;

### ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive de orice fel;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

- Se admit parcele de minim 2000mp, cu excepția parcelelor dezmembrate anterior aprobării documentației PUZ POIANA BRASOV cu HCL 1005/2007, care vor avea o suprafață minimă de 1000 mp. (din actele de proprietate anexate terenul face obiectul dreptului de proprietate cu titlu de drept de compensare în natură cf Legii 10/2001, dobândit anterior anului 2007.

### ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- S-a reglementat prin prezentul PUD cu respectarea retragerii minime față de aliniament, (zona de protecție DN 1E – Poiana Soarelui) de 24 m din axul străzii .

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE

### PARCELELOR

- Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei s-a reglementat prin prezentul PUD, astfel:

- o **Sud: 3 m** față de limita de proprietate sudică dinspre imobil domeniu privat al Primăriei Mun Brasov nr cad. 130923.
- o **Vest: 5 m** față de limita de proprietate vestică, retragere posteroară, față de imobilul domeniu privat al Primăriei Mun Brasov nr cad. 13092.
- o **Nord: 0 m față de limita de proprietate nordică față de parcare publică Poiana Brașov, imobil nr cad 151363 domeniu privat al Mun Brașov.**

Imobilul studiat se invecinează la Nord cu breteaua de acces/ evacuare a parcării din Poiana Brașov, parcare proprietate a domeniului privat al Primăriei Mun Brașov. Se propune ca această fațadă să nu se trateze ca o fațadă laterală sau calcan, ci ca o fațadă principală pentru îmbunătățirea imaginii publice dinspre domeniul public.

- se va evidentia la faza DTAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri
- In situatia in care o parcela este partial impadurita constructiile se vor amplasa in zona neimpadurita, evitandu-se pe cat posibil taierile de arbori.
- In cazul in care parcela este in intregime impadurita, taierile de arbori se vor face doar in baza unei autorizatii de taiere emise de catre autoritatile abilitate si vor afecta maxim 30% din suprafata totala.

### ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- S-a reglementat prin prezentul PUD, cu respectarea conditiilor de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice functiunilor. Se propun două corpuri de clădire (Corp 1 si corp 2) alipite.

### ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- Caile principale de acces in zona se realizeaza prin intermediul strazii Stejarisului (Calea Poienii) - dinspre Brasov si a drumului judetean DJ 101 H - dinspre Rasnov.
- Accesul pe parcela se va realiza din str Poiana Soarelui

### ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Pe domeniul public se va permite parcare de proximitate cu timp de stationare limitat. Numarul necesar de locuri de parcare pentru turistii din unitatile de cazare din lungul Căii Poienii este asigurat in nucleeele principale de parcare (A – Poiana de Sus si B – Poiana de Jos) propuse spre supraetajare (parcare A) sau extindere (parcare B),
- Pe terenul care a generat prezenta lucrare se propun 6 locuri de parcare. La nord de acest imobil se află in imediata vecinătate parcare A -Poiana de Sus.

### ARTICOLUL 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Regimul de inaltime va fi de max. (S)/(D)+P+2+M nivele, (la care se poate adauga demisol)
- respectiv 11m la cornisa si 15m la coama masurata de la cota amenajata a terenului.

### ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- La faza PUD se va prezenta volumetria generala a cladirii cu indicarea materialelor de finisaj si a culorilor cu respectarea urmatoarelor prescriptii generale:
- se va avea in vedere incadrarea optima in conditiile de relief si clima, incadrarea armonioasa in peisaj;
- vocabularul de forme va fi adecvat zonei – specific arhitecturii montane- si materialelor locale de constructii;

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
- se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast. In acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din Primaria municipiului Brasov, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de catre o comisie tehnica de specialitate abilitata prin Dispozitia Primarului Municipiului Brasov.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- inlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;
- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea imprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.
- se recomanda acoperisuri de tip sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica sau de beton in gama de culori brun, brun-roscat;
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate si se va urmari folosirea placajelor de lemn sau materiale compozite ce imita lemnul in proportie de minim 25%;
- se recomanda folosirea tamplariei si balustradelor (acolo unde este cazul) de lemn in culori naturale;

### ARTICOLUL 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.



## MEMORIU EXEMPLIFICATIV

- Racordarea burlanelor de scurgere a apelor puviale de pe acoperisuri la rețelele de canalizare pluvială va avea în vedere evitarea formării ghetii.
- Toate bransamentele de electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

### ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- La fiecare parcelă se vor amenaja spații verzi în proporție de minim 40% din suprafața totală; se va avea în vedere plantarea de arbori și arbuști caracteristici peisajului natural.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4.00m înălțime și diametrul tulpinii peste 15.00cm. în cazul tăierii unui arbore se vor planta alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

### ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- Se admit împrejmuiri de zidărie sau lemn, care spre stradă vor fi transparente, cu înălțime max 1,20m, dublate de gard viu.
- Se interzic împrejmuirile din elemente de beton, prefabricate, tablă, plasă de sarmă, plăci aglomerate de lemn;

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

- POT max = 40%
- CUT max 1.4

Intocmit,  
urb. Balta Criscota

