



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Poiana Soarelui, Nr. 1F, C.F
132515

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

1.1 Memoriu General – 10 pag.

B. PIESE DESENATE

2.1 Încadrare în P.U.G. Municipiul Brașov – U01
2.2 Încadrare în P.U.Z. Poiana Brașov – U02
2.3 Încadrare în zona – U03
2.4 Situație existentă – U04
2.5 Reglementări urbanistice – U05
2.6 Regim juridic – U06
2.7 Ilustrare urbanistică – U07
2.8 Ilustrare de arhitectură -volumetrie – U08

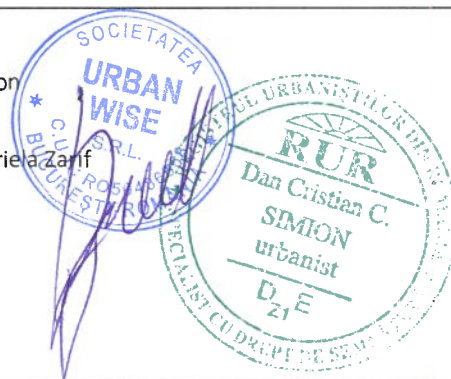
COLECTIV PROIECTARE

Șef proiect:

urb. Dan Simion

Proiectat:

urb. Ana-Gabriela Zărnă



P.U.D. – „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Poiana Soarelui, Nr. 1F, C.F 132515



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Poiana Soarelui, Nr. 1F, C.F 132515

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
Amplasament:	Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Poiana Soarelui, Nr. 1F, C.F 132515
Suprafața teren:	1.000 mp
Beneficiar:	Onofrei Sava-Ionuț Onofrei Laura
Proiectant:	S.C. URBAN WISE S.R.L.
Proiect Nr. :	991/2024
Data:	mai 2025





1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Ordinul 34/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si asigurarea spatiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, care servește la reglementarea obiectului de investiție „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, pe terenul din Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Poiana Soarelui, Nr. 1F, C.F 132515 în suprafață de 1.000 mp proprietate privată a domnilor Onofrei Sava-Ionuț și Onofrei Laura.

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Investiția se propune a se realiza în zona sud-vestică a municipiului Brașov, care are funcțiunea predominantă de turism – pensiuni, case de vacanță și funcțiuni complementare acestora. Întrucât exista atât un context de turism al zonei și al, cât și facilități care susțin această funcțiune, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, făcând parte astfel din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Prezentarea consecințelor economice si sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.



Categoriile de Costuri care vor fi suportate de investitorii privați si categoriile de costuri care vor cădea în sarcina autorității

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat atât pentru realizarea investiției/locuinței cât și pentru racordarea la rețelele edilitare.

1.4 Surse documentare

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.:

- P.U.Z. Poiana Brașov;

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu si localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Poiana Soarelui, Nr. 1F, C.F 132515. **Conform P.U.Z. Poiana Brașov , imobilul teren se încadrează în UTR ZT2a - Pensiuni, case de vacanță cu regim maxim de înălțime P+2+M.**

Terenul care a generat documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, are o suprafață totală 1.000 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, domnii Onofrei Sava-Ionuț și Onofrei Laura dețin imobilul situat la adresa Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Poiana Soarelui, Nr. 1F, C.F 132515, conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1151 din 03.06.2024 încheiat în prezența notarului public Gonțea Ionuț Dan Mircea.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord - Est – Proprietate privată identificată cu nr. cad. 132514, pe o lungime de 43,33 m
- la Sud - Est – Drum de acces identificat cu nr. cad. 132518, pe o lungime de 23,07 m;
- la Sud -Vest – Proprietate privată identificată cu nr. cad. 132516, pe o lungime de 43,35 m;
- la Nord - Vest – Proprietățile private identificate cu nr. cad. 181260 și nr. cad. 181261, pe o lungime de totala de 23,07 m;

2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind zona studiată prin P.U.D.

Condiții climatice:

Clima Brașovului este temperat-continentala, mai precis caracterizata de nota de tranziție între clima temperata de tip oceanic si cea temperata de tip continental; mai umeda si răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse si temperaturi ușor scăzute in zonele mai joase. Pe vârful Omul se înregistrează cea mai joasa temperatura medie anuala (-2,6 grade C) si cea mai ridicata medie de precipitații anuale din tara (1.346 mm).

Temperatura medie anuala in județ este de 8 grade C. Temperatura minima absoluta pe tara a fost înregistrata la 25 ianuarie 1942 in localitatea Bod (-38,5 grade C). Vanturile nu prea străbat depresiunile, dar pe culmile munților ajung chiar si la 25-30 m/s. Vanturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord si nord-est concura la păstrarea timpului frumos.



2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal pe terenul care a generat PUD se realizează prin partea sud-estica a acestuia, din drumul de acces identificat cu nr. cad. 132518 cu profil cuprins între 4,19 m și 4,27 m, care se conectează la sud cu DN1E, cu un profil stradal cuprins între 10,89 m și 12,52 m.

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

Acest capitol se va detalia în urma realizării studiului geotehnic.

2.5 Echipare edilitara

Terenul poate fi racordat la rețelele edilitare publice existente, respectiv alimentare cu apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarii lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform PUZ Poiana Brașov, imobilul teren se încadrează în UTR_ZT2a- Zonă Pensiuni, Case de vacanță.

Utilizări admise:

- Constructii turistice - pensiuni, case de vacanta, si dotări aferente
- Restaurante, spatii de protocol;
- Spatii pentru îngrijirea si întreținere corporala, sport si fitness, spa;
- Spatii verzi amenajate (parcuri, scuaruri, grădini de vara);
- 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;



Utilizări admise cu condiționări:

- Servicii sau echipamente de sănătate cu condiția realizării ariilor de protecție sau restricție la interiorul proprietății și neafectării caracterului turistic al zonei,
- Comerț și închiriere materiale și echipamente de sport, cu condiția amplasării adiacent zonei de sport și agrement,
- Servicii de pregătire și formare profesională;
- Funcțiunile existente se mențin. Pentru funcțiunile existente care nu se regăsesc în lista utilizărilor admise se permit reorganizări, reabilitări, renovări, fără posibilități de extindere;

Utilizări interzise:

- Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitare en-gros
- depozitari de materiale refolosibile
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice
- autobuze și stații de întreținere auto
- 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
- sistematizările brutale și intervențiile agresive asupra peisajului
- amplasarea antenelor individuale (radio-tv, antene parabolice pentru satelit) în locuri vizibile

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Se va reglementa prin PUD cu respectarea retragerii minime față de aliniament, conform planșei de reglementări aferente PUZ.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va reglementa prin PUD cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale proprietății:

- minim jumătate din înălțimea maximă a clădirii;
- se va evidenția la faza DTAC modul de realizare a accesului mașinii de pompieri

În situația în care o parcelă este parțial împădurită construcțiile se vor amplasa în zona neîmpădurită, evitându-se pe cât posibil tăierile de arbori. În cazul în care parcela este în întregime împădurită, tăierile de arbori se vor face doar în baza unei autorizații de tăiere emise de către autoritățile abilitate, în condițiile Legii nr. 46/2008 și vor afecta maxim 30% din suprafața totală.



Înălțimea maximă a clădirii:

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri, și va fi de maxim 15m, respectiv de 11m la cornișă, măsurată de la cota amenajată a terenului.

Regimul de înălțime va fi de max. P+2+M nivele, la care se poate adăuga demisol.

Aspectul exterior al clădirilor:

La faza PUD se va prezenta volumetria generală a clădirii cu indicarea materialelor de finisaj și a culorilor cu respectarea următoarelor prescripții generale:

- se va avea în vedere încadrarea optimă în condițiile de relief și clima, încadrarea armonioasă în peisaj;
- vocabularul de forme va fi adecvat zonei - specific arhitecturii montane- și materialelor locale de construcții;

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară și după cum urmează:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să aibă seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de vizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";
- se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte;
- se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din Primăria municipiului Brașov, proiectele pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată prin Dispoziția Primarului Municipiului Brașov.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tablă lucioasă, plastic ondulat, etc.)
- înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural; - sunt interzise lucrările de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zona și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;



- se pretind de asemenea împrejurimi estetice, plantații decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, la interiorul proprietății.
- se recomanda acoperișuri de tip șarpanta cu învelitoare din țiglă ceramică sau de beton in gama de culori brun, brun-roșcat;
- pentru pereții exteriori se vor utiliza culori pastelate si se va urmări folosirea placajelor de lemn sau materiale compozite ce imita lemnul in proporție de minim 25%
- se recomanda folosirea tâmplăriei și balustradelor (acolo unde este cazul) de lemn in culori naturale;

La faza PUD se va prezenta volumetria generala a clădirii cu indicarea materialelor de finisaj si a culorilor.

Acces carosabil:

Toate parcelele vor avea acces carosabil dintr-o strada publica sau prin intermediul unei alei de acces in proprietatea beneficiarilor sau cu drept de servitute, care va fi dimensionata in baza unui studiu de circulații ce va tine cont de capacitatea unității si de traficul generat de dotările aferente.

Drumurile si accesele in incintele construite vor fi astfel proiectate încât sa asigure circulația normala si accesul ușor pentru mijloacele de transport si de lucru specifice, precum si pentru mijloacele de intervenție in caz de incendii, avarii la rețelele edilitare si a ambulantei.

Staționarea autovehiculelor:

Fiecare unitate turistică își va asigura parcare proprie, numărul locurilor de parcare fiind stabilit conform normativelor în vigoare.

Condiții de echipare edilitară:

Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare existente sau propuse spre extindere.

Spații libere și spații plantate:

La fiecare parcela se vor amenaja spatii 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 parcajele 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 15.00m. În cazul tăierii unui arbore se vor planta alți 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

Împrejmuire:

Se admit împrejurimi de zidărie sau lemn, care spre strada vor fi transparente, cu înălțime max 1,20 m, dublate de gard viu. Se interzic împrejurimile din elemente de beton, prefabricate, tabla, plasa de sarma, placi aglomerate de lemn.



Regimul de ocupare a terenurilor:

POT max = 25%

CUT max = 1.0

3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Domnii Onofrei Sava-Ionuț și Onofrei Laura solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „CONSTRUIRE CASĂ DE VACANȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei. Astfel, se propune construirea unei case de vacanță cu regimul de înălțime propus de P+1E (parter și etaj).

Regimul de aliniere

Retragerea minima fata de aliniament este de 5 m.

Retragerile laterale si posterioare

Retragerile fata de limitele laterale se vor realiza la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa , dar nu mai putin de 3 m și fata de limita posterioara la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5 m.

Circulații si accese:

Accesul carosabil și cel pietonal către terenul care a generat PUD se realizează prin partea sud-estica a acestuia, prin intermediul drumului de acces identificat cu nr. cad. 132518 cu profil cuprins între 4,19 m și 4,29 m, care se conectează la sud cu DN1E , care dispune de un profil stradal cuprins între 10,89 m și 12,52 m.

Gabaritele drumurilor de acces existente se mentin.

Spații verzi

Suprafața spatiului verde propus este de 56,96 % (569,6 mp).

Staționarea autovehiculelor

Staționarea si parcare autovehiculelor se vor realiza în incinta nou amenajata, în afara circulațiilor publice, in zona retrasa de 5 m fata de aliniament.

Conform HOTĂRÂRII Nr. 525 din 27 iunie 1996 anexa 5, punctul 5.11 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;

Pe lângă locul de parcare asigurat conform legii propunem și al doilea loc de parcare.



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Jean Clunet nr.17, parter, ap.2, sector 5, Bucuresti
Nr. Reg. Com.:J2024019084004, CUI: RO50486668
Tel.: 0765.033.033

Indici și indicatori urbanistici propuși:

Suprafață teren = 1.000 mp

SC max = 200 mp

SCD max = 400 mp

S circulații pietonale = 230,4 mp

Suprafață zona verde = 569,6 mp (56,96 %)

P.O.T. max. propus= 20 %

C.U.T. max. propus = 0,4

RH max. propus = P+1E

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUZ Poiana Brasov	PROPOS	
Funcțiune	Curți construcții	UTR ZT2a - Zonă pensiuni, case de vacanță	Casă de vacanță cu regim de înălțime P+1E	U.M.
S teren	1.000	1.000	1.000	mp
POT	-	25%	20%	%
CUT	-	1.0	0,4	
Rh	-	P+2+M	P+1E (H max. coamă= 9.5 m, H max. cornișă= 4,8)	m
SC max	-	250	200	mp
SCD max	-	1.000	400	mp
S locuri de parcare	-	-	25 mp (2 locuri de parcare)	mp
S circulații pietonale	-	-	230,40	mp
S spațiu verde	-	min 40 %	569,6 mp (56,96 %)	mp

Mai 2025

Proiectant General

S.C. Urban Wise S.R.L.

Șef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

urb. Ana-Gabriela Zarif

Întocmit

urb. Ana-Gabriela Zarif

