



MEMORIU PUD

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru
Construire pensiune, împrejmuire

CONRAD CONCEPT HOTELS SRL

Jud. Braşov, Poiana Braşov, Strada Poiana Ursului, Nr.53
CF 118458, nr.cad./top 118458

CUPRINS

MEMORIU GENERAL PUD	4
Capitolul I. Introducere	4
1.1. Obiectul lucrării	5
1.2. Surse documentare	5
Capitolul II. Încadrarea în zonă	6
2.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus	6
2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;	6
2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior	7
2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD	8
Capitolul III. Situația existentă	8
3.1. Cai de comunicație și circulația în zonă	8
3.2. Ocuparea terenurilor	8
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	9
3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic	9
3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.	9
3.6. Regimul juridic al terenurilor	9
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare	9
3.8. Echipare edilitara	10
3.9. Opțiuni ale populației	10
Capitolul IV. Reglementări	11
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program	11
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	11
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	11
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)	11
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	11
4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.	12
4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei	12
4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	12
4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	12
4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	12
4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	12
4.12. Profiluri transversale caracteristice	12

PUD

Obținere AC pentru **Construire pensiune, împrejmuire**

SC CONRAD CONCEPT HOTEL

361 | 06.11.2024

4.13	Lucrări de sistematizare verticală necesare	12
4.14.	Regimul de construire	13
4.15	Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică	13
4.16.	Bilanț teritorial	14
4.17.	Monitorizarea factorilor de mediu	14
Capitolul V. Concluzii		15
Măsurile ce decurg în continuarea PUD		16
Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției		16

MEMORIU GENERAL PUD

Elaborare PUD și obținere AC
Construire pensiune, împrejmuire

Capitolul I. Introducere

Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Elaborare PUD și obținere AC pentru Construire pensiune, împrejmuire
Amplasament	Jud. Brașov, Poiana Brașov, Strada Poiana Ursului, Nr.53 CF 118458, nr.cad./top 118458
Beneficiar	CONRAD CONCEPT HOTELS SRL
Proiectant	Stone Architecture SRL Sef proiect Arh. Urb. Ioana Daniel
Proiect numarul Faza de proiectare	361 06.11.2024 PUD
Certificat de urbanism	803 25.03.2025 valabilitate 24 luni
Suprafata teren	1144 m ²

Capacitati proiectate:
Terenul care a generat PUD

CF	Adresa	Suprafață (măsurat)	Cat.de folosinta
118458	Jud. Brașov, Poiana Brașov, Strada Poiana Ursului, Nr.53 teren liber de construcții	1144 m ²	fâneață

Funcțiuni conform documentației de urbanism faza PUZ Poiana Brașov (finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil), aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL 224/2025, valabil 25.04.2025.
ZT2a - ZONA TURISM 2a (zonă turism, pensiuni case de vacanță - regim maxim de înălțime P+2+M)
- POTmax = 25% - CUTmax = 1.00 - Rh maxim admis = P+2E+M, la care se poate adăuga demisol, maxim 11.00 m la cornișă, 15.00 la coamă (de la CTA) - spații libere și spații plantate - minim 40%

Baza de proiectare:

- Tema de proiectare
- Certificatul de Urbanism 803 | 25.03.2025 emis de Primăria Municipiului Brașov, valabil 24 luni.
- Documentație urbanism PUZ Poiana Brașov (finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil), aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL 224/2025, valabil 25.04.2025.
- Ridicare topografică
- Studiu geologic

1.1. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 803 | 25.03.2025 emis de Primaria Municipiului Brașov**, ca răspuns a solicitării investitorului de valorificare a terenului prin construirea unei pensiuni cu funcțiuni complementare (restaurant) și amenajări exterioare.

Propunerea realizată este compatibilă cu funcțiunea dominanta a zonei – **ZT2a - zonă turism**.

S-a studiat amplasarea unei functiuni turistice - pensiune, cu funcțiuni complementare (restaurant) și amenajările exterioare necesare, conform “Normelor metodologice privind eliberarea certificatelor de clasificare a structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare si alimentatie publica, a licentelor si brevetelor de turism” aprobate prin Ordinul 65/2013 al Autorității Naționale pentru Turism.

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitată prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ Poiana Brașov si Certificatul de Urbanism nr. 803 | 25.03.2025.

Documentatia PUD nu prevede modificari ale reglementarilor urbanistice în vigoare prevazute de PUZ mentionat anterior, ci vizeaza:

- stabilirea posibilitatilor de construire a lotului.
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției și amenajărilor.
- integrarea noilor construcții în țesutul construit existent
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesele pietonale și auto.
- parcaje, spații de recreere și de joacă.
- echipare edilitară – impactul asupra rețelilor existente în zonă.
- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulația acestora (dacă este cazul).

1.2. Surse documentare**Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.D.**

- Certificatul de Urbanism 803 | 2025 emis de Primaria Municipiului Brașov
- PUZ Poiana Brașov (finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil), aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL 224/2025, valabil 25.04.2025.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.D.

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

Capitolul II. Încadrarea în zonă**2.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

Terenul pentru care urmează să se realizeze investiția se află în intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism PUZ Poiana Brașov, HCL 647/2010, prelungit.

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Poiana Ursului, cu acces direct din Strada Poiana Soarelui. Accesul se realizează din această arteră de circulație, în mod direct - amenajată. Strada Poiana Soarelui este înscrisă în domeniul public al municipiului Brașov.

Terenul este delimitat la

- V: Strada Poiana Ursului
- N, S: terenuri în proprietate privată, libere de construcții
- E: terenuri și construcții în proprietate privată

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

În mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții turistice, ce au la baza documentații urbanistice aprobate - PUZ sau PUD.

Densitatea construcțiilor în zonă este medie, existând terenuri construite. Sunt prezente însă și terenuri libere de construcții, respectiv terenurile alăturate de la S și de la N.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;**Date geomorfologice și litologice**

Terenul are o suprafață de 1144 m², iar forma în plan este ușor trapezoidală. Lățimea terenului este de ~21.70 m la stradă. Terenul prezintă o lungime de ~ 58.22 m pe latura de sud și ~ 52.73 m pe latura de nord. Terenul prezintă o declivitate de 2m de la est la vest.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal și munte.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Terenul nu prezintă probleme de fundare.

Terenul de fundare nu conține accidente subterane de tipul beciurilor sau a rețelelor edilitare ce au deservit zona învecinată.

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Fundarea viitoarei construcții se va face direct, în stratul de argilă cafenie, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă, saturată

Monumente ale naturii

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Funcțiuni conform documentației de urbanism faza PUZ Poiana Brașov (finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil), aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL 224/2025, valabil 25.04.2025.

ZT2a - ZONA TURISM 2a (zonă turism, pensiuni case de vacanță - regim maxim de înălțime P+2+M)

- POTmax = 25%
- CUTmax = 1.00
- Rh maxim admis = P+2E+M, la care se poate adăuga demisol, maxim 11.00 m la cornișă, 15.00 la coamă (de la CTA)
- spații libere și spații plantate - minim 40%

Utilizare funcțională

Utilizari admise: construcții turistice, pensiuni, case de vacanță și dotări aferente, restaurante, spații de protocol, spații îngrijire și întreținere corporală, spații verzi amenajate.

Utilizari admise cu conditionari: servicii de sănătate, comerț și închiriere echipament sportiv, pregătire și formare profesională

Utilizari interzise: activități poluante, cu risc tehnologic, anexe creșterea animalelor, depozitare en-gros etc.

Amplasarea clădirilor față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul parcelei se va reglementa prin PUD
- față de limitele laterale și posterioare –se va reglementa prin PUD, min H/2

Amplasarea clădirilor în interiorul parcelei: se reglementează prin PUD

Stationarea autovehiculelor: fiecare unitate turistică își asigură parcare proprie

Înălțimea maximă admisibilă: înălțimea maximă nu va depăși distanța între alinieri și va fi de max. 15, respectiv 11m la cornișă - măsurată de la CTA.

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

Aspectul exterior: Se va avea în vedere încadrarea în condiții de relief și climă, peisaj. Vocabularul de forme va fi specific arhitecturii montane. Se va asigura o tratare uniformă și coerentă a tuturor fatadelor și acoperisurilor, având în vedere posibilitatea percepției clădirilor de la înălțime, fața fiind caracteristică amplasării montane.

Se recomandă acoperisuri tip șarpantă de culoare brun-roșcat.

Finisajul peretilor exteriori va fi obligatoriu în proporție de min 25% alcătuit din placări cu lemn sau compozit ce imită lemnul.

La etapa PUD se va prezenta volumetria generală a clădirii.

Echipare edilitară: Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare existente sau propuse spre extindere

Spații libere și plantate: Se vor amenaja spații verzi în proporție de ZT2a - min. 40% din suprafața totală pe fiecare parcelă

Eventuale parcuri în exterior vor fi prevăzute cu un arbore / 4 locuri de parcare. În cazul tăierii de arbori se vor planta 10 arbori noi / 1 arbore tăiat, în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Împrejmuiți: sunt permise din zidărie sau lemn. Cele către stradă vor fi transparente H max 1.2 m, dublate de gard viu. Se interzic cele din beton, prefabricate, tablă, plasă de sarmă sau plăci aglomerate de lemn.

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

S-a elaborat studiul topografic ce constituie suportul grafic a documentatiei, precum și studiul geotehnic.

Capitolul III. Situația existentă**3.1. Cai de comunicație și circulația în zonă**

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Poiana Soarelui, drum reglementat, înscris în domeniul public al municipiului Brașov. Accesul se realizează din această arteră de circulație, prin strada Poiana Ursului, înscrisă în domeniul public al municipiului Brașov, asfaltată. Accesul pe parcela studiată se realizează din această arteră de circulație, în mod direct.

Terenul studiat este delimitat la:

- V: Strada Poiana Ursului
- N, S: terenuri în proprietate privată, libere de construcții
- E: terenuri și construcții în proprietate privată

3.2. Ocuparea terenurilor**Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente****Destinatia constructiilor**

În mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții turistice, dar și complex (centru de evenimente), parcare publică etc.

Densitatea construcțiilor în zonă este medie, iar terenurile alăturate (în partea de N și de S) sunt momentan neconstruite.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția este proprietatea privată a beneficiarului CONRAD CONCEPT HOTELS SRL, conform extrasului CF 118458.

Categoria de folosință este *fânească*.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.**Vecinatati:**

Terenul studiat este delimitat la:

- V: Strada Poiana Ursului
- N, S: terenuri în proprietate privată, libere de construcții
- E: terenuri și construcții în proprietate privată

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate

Terenul pentru care urmează a se realiza investiția se afla în intravilanul Municipiului Brașov (Poiana Brașov) reglementat din punct de vedere urbanistic documentația de urbanism PUZ Poiana Brașov (finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil), aprobat prin HCL 647/2010, prelungit cu HCL 224/2025, valabil 25.04.2025.

ZT2a - ZONA TURISM 2a (zonă turism, pensiuni case de vacanță - regim maxim de înălțime P+2+M)

- POT_{max} = 25%
- CUT_{max} = 1.00
- Rh maxim admis = P+2E+M, la care se poate adăuga demisol, maxim 11.00 m la cornișă, 15.00 la coamă (de la CTA)
- spații libere și spații plantate - minim 40%

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În momentul actual terenul studiat, în suprafață de 1144 m² (măsurat), este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

În mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții cu funcțiuni turistice și de agrement.

Căile de circulație au fost reglementate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentei documentații, iar profilul drumurilor se va prelua prin documentația de față, fără modificări ale profilului stradal sau modificări ale accesului.

Calitatea fondului construit este medie și bună.

3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Fondul construit al zonei este reprezentat în cea mai mare parte de construcții cu funcțiuni turistice și de agrement, organizate în fronturi discountinue, cu regim de construire deschis și regim de înălțime mic.

Tesutul parcelar nu este ordonat, urmând tipologia terenului. Loturile sunt medii spre mari.

Funcțiunea dominantă a zonei este de turism.

3.6. Regimul juridic al terenurilor

Zona studiată este compusă din terenuri și construcții aflate în proprietatea persoanelor private și căi de circulație aflate în domeniul public al Municipiului Brașov.

- V: Strada Poiana Ursului, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- N, S: terenuri în proprietate privată, libere de construcții
- E: terenuri și construcții în proprietate privată

Terenul pe care urmează a se realiza investiția este proprietatea privată a beneficiarului CONRAD CONCEPT HOTELS SRL, conform extrasului CF 118458.

Categoria de folosință este *fâneată*.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Concluzii ale studiului geologic:

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane nefiind necesare epuismențe. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi mai mari de 7.00m față de C.T.N., acesta fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Luându-se în considerație prevederile indicativului NP 074-2022 s-a stabilit că amplasamentul viitoarei construcții se încadrează în categoria geotehnică 1.

Fundarea viitoarei construcții se va face direct, în stratul de argilă cafenie, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă, saturată iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț – $h_i = 1.00\text{m}$, conform STAS 6054-77;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014, $h_i + (10 \div 20)\text{cm}$;
- în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului.

Capacitatea portantă conform STAS 3300/2-85, punctul 3 – Calculul terenului de fundare la starea limită de deformații, similar cu anexa H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare), din NP112-2014 a terenului de fundare, în stratul de argilă cafenie, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă, saturată, pentru o fundație cu lățimea tălpii de 0.60m și adâncimea de fundare de 1.20m este $ppl = 233\text{ kPa}$ iar pentru adâncimea de fundare de 2.00m este $ppl = 276\text{ kPa}$. Rezultatele

obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.

Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform Ts/1981 după cum urmează:

- sol vegetal cu rădăcini de plante – manual ușor
– mecanic categoria I
- argilă – manual foarte tare
– mecanic categoria II
- nisip argilos cu pietriș – manual mijlociu
– mecanic categoria II

Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, în zona amplasamentului se vor lua următoarele măsuri:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari 3m de fundațiile construcției;
- se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.

În jurul construcției se vor executa trotuare etanșe, dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de (0.80÷1.00)m și o pantă de 3% spre exterior.

Umpluturile se vor realiza cu pământuri sortate neactive, dispuse în straturi elementare de (10÷15)cm care se vor compacta în conformitate cu C29-85.

În proiectare și în execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare la data respectivă inclusiv normele de protecție a muncii și P.S.I.

Începerea activității se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilitatea amplasamentului de utilitățile subterane ale acestuia.

Dacă în momentul execuției excavațiilor se întâlnesc alte stratificații, decât cele menționate în prezentul studiu geotehnic, se va convoca geotehnicianul și proiectantul pentru adaptarea la teren a lucrărilor proiectate.

Pentru verificarea naturii terenului la cota de fundare – faza determinantă „a” se va solicita prezența proiectantului geo. Verificarea se va realiza conform normativului NP 074-2022.

3.8. Echipare edilitara

În zona studiată exista rețele edilitare (apa potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice), la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectând condițiile impuse prin avizele de amplasament și legislația specifică în vigoare.

3.9. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUD și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUD, investiția va fi făcută public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Mun. Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi înștiințați, luând la cunostință dezvoltarea viitoare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este de turism.

Capitolul IV. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

La cererea beneficiarilor s-a întocmit prezenta documentație tehnică, în vederea realizării unui imobil - pensiune, cu regim de înălțime D+P+2E+M.

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unui imobil - pensiune - cu suprafață construită de 286.00 m² și suprafață desfășurată de 1144.00 m². Aceasta este realizată într-un singur corp, orientat pe direcția Est - Vest. Camere vor fi amplasate spre S, pe latura de Nord păstrându-se culoarul de circulație.

Structura funcțională propusă:

- **Subsol tehnic** - bucătărie, spații tehnice și vestiar, precum și parcare semi-ingropată pentru 8 autoturisme.
- **Parter** - restaurant/cafenea cu acces de la nivelul străzii, recepție, grupuri sanitare și 3 camere cu baie proprie.
- **Etaj 1** - 6 camere cu baie proprie.
- **Etaj 2** - 6 camere cu baie proprie.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită va fi de 286.00 m² (25%) și suprafața desfășurată de 1144 m².

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Amplasarea noii construcții respectă principiile de integrare în contextul urban existent, asigurând o relaționare coerentă cu vecinătățile și menținerea caracterului zonei.

Parcelele din zona studiată imediată (terenurile vecine la sud, nord și est) sunt neconstruite, însă în întreaga zonă sunt realizate construcții cu funcțiuni de turism sau de servicii (de ex. centrul de evenimente K2), reflectând un front construit discontinuu și un grad mediu de ocupare a terenurilor.

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din strada existentă - strada Poiana Ursului, fără a fi necesare modificări ale traseului rutier actual. Accesul va fi adecvat tuturor categoriilor de utilizatori. Pe latura de vest este prevăzut și accesul pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu.

Noile intervenții păstrează distanțele legale față de limitele de proprietate și față de construcțiile existente, astfel încât să nu afecteze iluminarea naturală, intimitatea sau funcționalitatea acestora. Se respectă, de asemenea, normele privind securitatea la incendiu, accesibilitatea și circulația în incintă, în conformitate cu prevederile legislației urbanistice și tehnice aplicabile.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții în tesutul existent. Aspectul exterior va respecta prevederile regulamentului PUZ Poiana Brașov.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Se va realiza accesul cu autovehiculele în interiorul terenului reglementat prin PUD - parcare la sol.

Accesul pietonal se realizează de la nivelul trotuarului, direct sau prin trepte de acces pentru construcția proiectată.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Construcția propusă se va adapta terenului natural.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

În cadrul intervenției propuse, se vor implementa măsuri concrete pentru reducerea impactului asupra mediului, atât în faza de execuție, cât și pe termen lung. Toate lucrările vor respecta normele de protecție a mediului în vigoare și vor fi corelate cu prevederile din documentația tehnică aprobată (DTAC).

Măsurile specifice de protecție a mediului vor fi aplicate pe întreaga durată a execuției, imediat după obținerea autorizației de construire, cu respectarea legislației privind gestionarea deșeurilor, limitarea emisiilor de praf și zgomot, precum și protejarea vegetației existente.

Totodată, proiectul va include soluții de eficiență energetică, conform cerințelor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, actualizată, cu aplicarea măsurilor pasive și active necesare pentru reducerea consumului de energie și a emisiilor asociate.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pe terenul rămas liber urmează a se realiza spații verzi plantate, în suprafață minimă de 40% din terenul existent, conform prevederilor PUZ Poiana Brașov pentru zona funcțională ZT2a.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Profilul stradal este existent, prezentând aproximativ 13.00 m lățime totală. Acesta este amenajat cu o bandă de circulație (sens unic) cu lățimea de ~4,50 m, o bandă de parcare în spic cu lățimea de ~4,50 m și trotuare bilaterale cu lățime variabilă: ~1,40 m spre vest și ~3,00 m spre est. Acest profil nu se propune a se modifica prin prezenta documentație.

Conform prevederilor PUZ Poiana, profilul propus pentru această arteră este de 12,00 m, fiind acoperit integral de lățimea totală a profilului existent, de aproximativ 13,00 m.

Astfel că nu există sprafețe de teren afectate de circulații.

4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafață

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Rigolele de pe suprafața terenului vor fi preluate de rigola stradală.

PUD

Obținere AC pentru **Construire pensiune, împrejmuire**
SC CONRAD CONCEPT HOTEL

361 | 06.11.2024

Profilele stradale existente se păstrează.

4.14. Regimul de construire

Alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor.

	maxim admis cf. PUZ	propus cf. documentației PUD
Regim de înălțime	D+P+2E+M <i>Rh maxim admis = P+2E+M, la care se poate adăuga demisol, maxim 11.00 m la cornișă, 15.00 la coamă (de la CTA)</i>	D+P+2E+M 12.00 la coamă (de la CTA)
POT	25 %	25 % (286 m²)
CUT	1.00	1.00 (1044.00 m²)

REGIMUL DE CONSTRUIRE

- Se propune un regim de construire *izolat*.

Pe terenul studiat este propusă o singură construcție, cu regim de înălțime D+P+2E+M.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Retrageri minime față de căile de circulație

Prin prezenta documentație se propune ca imobilul proiectat se fie amplasat retras de la aliniament.

Construcția se va amplasa retras de la carosabil – minim 6.00 m.

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Față de limitele laterale și posterioare construcția va respecta prevederile PUZ Poiana Brașov, respectiv minim jumătate din înălțimea maximă a clădirii (12.00 m la coamă).

Astfel, sunt prevăzute următoarele distanțe:

V - Strada Poiana Ursului 10.27 de la aliniament.

S (limită laterală) - 6.00 m, CF 136677 - teren liber de construcții.

N (limită laterală) - 6.00 m, CF 111479 - teren liber de construcții.

S (limită posterioară) - 6.00 m, CF 105675 - teren liber de construcții.

4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcția proiectată.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile de echipare tehnico - edilitară, extinderi rețele și bransamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.

Modalitatea de racordare la rețelele existente - conform avize tehnice, după realizarea temei de proiectare.

Colectarea și depozitarea deșeurilor:

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate sau îngropate și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeurilor se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

PUD

Obținere AC pentru **Construire pensiune, împrejurire**
SC CONRAD CONCEPT HOTEL

361 | 06.11.2024

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate. Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Se impune colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

4.16. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL				
	PROPOS		MAXIM ADMIS	
	suprafata	procent	suprafata	procent
REGIM DE INALTIME	D+P+2E+M		D+P+2E+M	
S teren	1144 m ²	100%	1144 m ²	100%
CONSTRUCTII				
S construita	286.00 m ²		286.00 m ²	
S construita (pt. calcul POT)	286.00 m ²	25.00 %	286.00 m ²	25.00 %
S desfasurata	1430.00 m ²		1430.00 m ²	
S desfasurata (pt. calcul CUT)	1144.00 m ²	CUT 1.00	1144.00 m ²	CUT 1.00
CIRCULATII				
Circulații auto și pietonale, terase descoperite	391.00 m ²	34.18 %	400.4 m ²	35.00 %
ZONE VERZI				
Spații verzi (plantate)	467 m ²	40.82 %	457.60 m ²	40.00 %

categoria de importanta,
conform HGR 261/1994

clasa de importanta,
cf normativul P100-1-2013

CONSTR C1	C	III
-----------	---	-----

4.17. Monitorizarea factorilor de mediu

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind în principal zonă de construcții cu funcțiuni de turism.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de turism, nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totusi, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantatii de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu.

Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile.

Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietății este propusă amplasarea unei zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar / asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Capitolul V. Concluzii

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Structurarea construcției propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PUD permite realizarea obiectivelor, având drept consecințe în plan urbanistic:

- Particularizarea unui spațiu amorf și neamenajat în prezent;
- Susținerea urbanistică a profilului stradal, fără a afecta traficul în zonă;

PUD

Obținere AC pentru **Construire pensiune, împrejurire**
SC CONRAD CONCEPT HOTEL

361 | 06.11.2024

Măsurile ce decurg în continuarea PUD

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, realizate în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

De asemenea, s-au respectat prevederile documentației PUZ Poiana Brașov, RGU și Codul Civil.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipamentelor și serviciilor necesare funcționării.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarilor de realizare a investiției propuse prin PUD, situat în intravilanul municipiului Brașov, Județul Brașov.

Documentația PUD prezintă ajutoră ca rezultatul transformărilor survenite să fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Sef proiect / Intocmit,

Urb. Arh. Ioana Daniel

