

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr. 13, mun. Brașov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare P.U.Z. în vederea construirii complex turistic
cu restaurant și unități de cazare și împrejmuire teren
Jud. Brașov, comuna Holbav, satul Holbav, f.s., f.n.
Număr project : 1-26-33

FOAIE DE GARDĂ

1. Inițiator**2. Denumirea lucrării****3. Amplasament****4. Proiect număr****5. Fază proiectare****6. Proiectant**

VM MEYER CONS S.R.L.

Elaborare P.U.Z. în vederea construirii complex
turistic cu restaurant și unități de cazare și
împrejmuire teren

Jud. Brașov, comuna Holbav, satul Holbav, f.s., f.n.

1-26-33

P.U.Z.

S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.

B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov

C.U.I. 36454911, J8/1750/2016

Tel: 0766 413 990; 0749 855 945

E-mail: contact@arhbv.ro

Întocmit:

Arh. Fintină Elena





BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă | U0 |
| ➤ Plan situația existentă | U1 |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |

Întocmit:

Arh. Fintină Elena





MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. în vederea construirii complex turistic cu restaurant și unități de cazare și împrejmuire teren
Initiator:	VM MEYER CONS S.R.L.
Amplasament:	Jud. Brașov, comună Holbav, satul Holbav, f.s., f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-26-33
Data elaborării:	06.2023
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Brașov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în extravilanul comunei Holbav, sat Holbav, f.s., f.n., identificate prin C.F. nr. 101157, nr. cad. 101157, C.F. nr. 101158, nr. cad. 101158 și C.F. nr. 101159, nr. cad. 101159 în vederea construirii unui complex turistic cu restaurant, unități de cazare și împrejmuire teren.

➤ Solicitări ale temei program:

- introducerea terenurilor în intravilan conform Legii nr. 350/2001 art. 47^1 alin. 1;

- stabilirea de reglementări specifice zonei turistice;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**
Zona studiată nu este inclusă în programul de dezvoltare a localității.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Comuna Holbav nu deține P.U.G. propriu avizat și aprobat, însă se aplică P.U.G. Vulcan aprobat cu H.C.L. nr. 70/10.12.2002.

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică
- studiu pedologic

- **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Terenul ce face obiectul documentației se află la o distanță de 5 km față de centrul satului Holbav și 20 de km față de Brașov.

Pe o rază de 5 km se regăsesc predominant unități dedicate turismului (La Kabana – cazare turistică, La Viorica pe vale – bar) și locuințe proprietate privată.

În partea de nord, vest, sud-vest și est a terenului reglementat, la o distanță de aprox. 50m se află construcții cu destinația de locuință P+M, construcții cu destinația de turism P+1, grajd și alte anexe neînscrise în Cartea Funciară.

Inițiatorii Planului Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone de turism (complex turistic cu restaurant și unități de cazare și împrejmuire teren).

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

- **Date privind evoluția zonei**

De-alungul timpului, în zonă s-au edificat construcții cu destinația de pensiuni, case de vacanță și locuințe, însă ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

2.2. Încadrarea în localitate

- **Pozitia zonei față de intravilanul localității**

Terenurile sunt situate în extravilanul comunei Holbav, sat Holbav, la o distanță de aproximativ 5km față de centrul localității Holbav și 1,1km față de DJ106B.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord: C.F. nr. 100527, nr. top. 958, nr. top. 959, nr. top. 996;
- la sud: C.F. nr. 100516, nr. top. 1574/946 și C.F. nr. 166, nr. top. 951, nr. top. 952;
- la est: C.F. nr. 100527, nr. top. 958, nr. top. 959, nr. top. 996;
- la vest: C.F. nr. 802, nr. top. 919, nr. top. 920/a, nr. top. 920/b și C.F. nr. 128, nr. top. 928/1, nr. top. 928/2, nr. top. 929, nr. top. 930, nr. top. 931, nr. top. 932/a, nr. top. 932/b, nr. top. 933, nr. top. 934, nr. top. 935;

➤ **Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitor, servirea cu instituții de interes general etc.**

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt situate în partea de nord-nord est a comunei Holbav, la o distanță de aproximativ 5km de centrul acesteia, minim 4.7km față de magazin/supermarket, 4.7 km de grădiniță, 4.8km față de Biserica dormirea Maicii Domnului-Holbav, 5km față de Primăria Holbav, 10.3km față de prima farmacie, 4.8km față de primul cabinet medical, etc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

Zona studiată este amplasată la nordul comunei Holbav.

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale sau care să fie afectate de propunerile prezentei documentații de urbanism.

2.4. Circulația

➤ **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z, accesul la zona studiată se realizează din drumul de piatră DE 594 (drum de piatră/pământ cu lățime de aproximativ 4.20m) care are ieșire la drumul județean asfaltat DJ106B.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Terenurile reglementate, în suprafață de 22037 mp, 4559mp și 1497mp sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 101157, nr. cad. 101157; C.F. nr. 101158, nr. cad. 101158; C.F. nr. 101159, nr. cad. 101159) și sunt libere de construcții.

➤ **Relationări între funcții**

Construcțiile executate în zonă au destinația de locuințe private (Rhmax. S+P+1/M), structuri de cazare turistică (Rhmax. P) și anexe (Rhmax. P).

➤ **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în dezvoltare.

➤ **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile executate în zonă se află într-o stare generală bună.

➤ **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

În prezent, cele mai multe servicii se regăsesc în intravilanul comunei Holbav, la minim 5km de amplasament.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de profilul drumului de acces și lipsa funcțiunilor complementare care să deservească locuințele din zonă.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localitații (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

În zona studiată nu se află rețele de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, însă există rețea de alimentare cu energie electrică.

• **Principalele disfunctionalități**

Lipsa rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

➤ **Relația cadrul natural-cadrul construit**

Cadrele naturale și construite din zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

În vecinătatea amplasamentului, pe o distanță de 1000m nu se regăsesc obiective cu risc din punct de vedere al sănătății populației.

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propunerি de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 04 din 08.06.2023 emis de Primăria comunei Holbav, terenurile studiate sunt situate în extravilanul localității.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.3. Modernizarea circulației

➤ **Organizarea circulației pietonale (trasee pietonale, piste pentru bicicliști, condiții speciale pentru handicapăți)**

Accesul la parcelele ce fac obiectul P.U.Z. se va realiza atât din DE 1603, cât și din DE 594 (ce se vor moderniza).

Profilul transversal ale drumurilor modernizate sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal tip 1**

- 4,00 m latime prevăzut cu alveole de supralărgire ce vor avea o latime de 2,50m;

Se impune o retragere minima a imprejmuirii de 2,50m pe ambele părți ale drumului pentru o eventuală modernizare.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ 5,00 m față de aliniamentul existent al DE 1603 și DE 594;

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelelor și vor fi calculate conform normativului P132-93 și H.G. nr. 525/1996 anexa 5, la faza D.T.A.C., în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort: 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare

Notă: Costurile aferente realizării drumurilor private vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiune turistică (complex turistic cu restaurant și unități de cazare).

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- **TA – zona de turism și agrement**

3.5.2. Indicatori urbanistici

• TA – zona de turism și agrement

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existență: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 10%

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existență: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,27

Regimul maxim de înălțime

Existență: -

Propus: max. $S+P+1^*(H_{comisa} \text{ maxim } 7,00 \text{ m}, H_{coama} \text{ maxim } 12,00 \text{ m fata de CTA})$

*Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să fie pod mansardat și să se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade și maxim 45 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

CTA maxim va fi ±50cm fata de CTN din ridicarea topografica a prezentului P.U.Z.

Retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minim 3,50m

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanta Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investitia de baza (constructii si instalatii)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de santier Cheltuieli diverse si neprevazute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniul public)	Autoritatea publica locala

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluția de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilitate și a avizului de gospodărire a apelor.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de realizare a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitor.

3.7. Protecția mediului

➤ **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)**

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

➤ Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluanțe cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada execuției construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenului, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitor de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

➤ **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și ale rețelelor edilitare majore**

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 101157, nr. cad. 101157, S=22037mp; C.F. nr. 101158, nr. cad. 101158 S=4559mp; C.F. nr. 101159, nr. cad. 101159 S=1497mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul care este proprietate privată și este destinat modernizării drumurilor de acces, va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

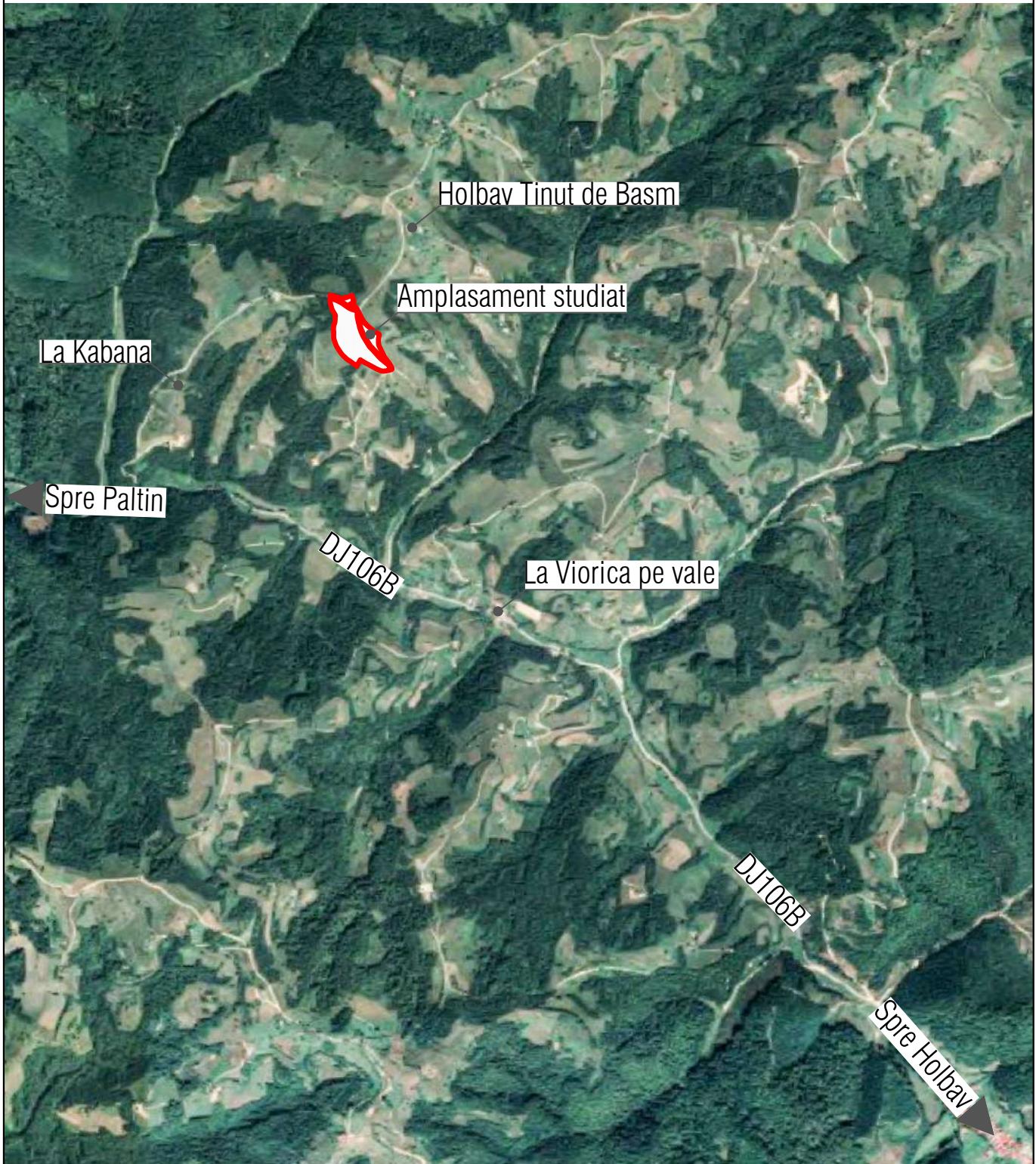


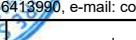
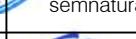
Înlocuit:

Arh. Fintină Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT SI
UNITATI DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN
IN JUD. BRASOV, COM. HOLBAV, SAT HOLBAV, F.N., F.S.
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:20000**



 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro		Initiator :	VM MEYER CONS S.R.L.	Proiect nr. 1-26-33	
		Amplasament:	Jud. Brasov, com. Holbav, sat Holbav, f.s., f.n.		
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:20000	Denumire proiect: Construire complex turistic cu restaurant si unitati de cazare, imprejmuire teren	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			DATA: 06.2023	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena				Plansa nr. U0
DESENAT	Arh. Ratiu Mihai				

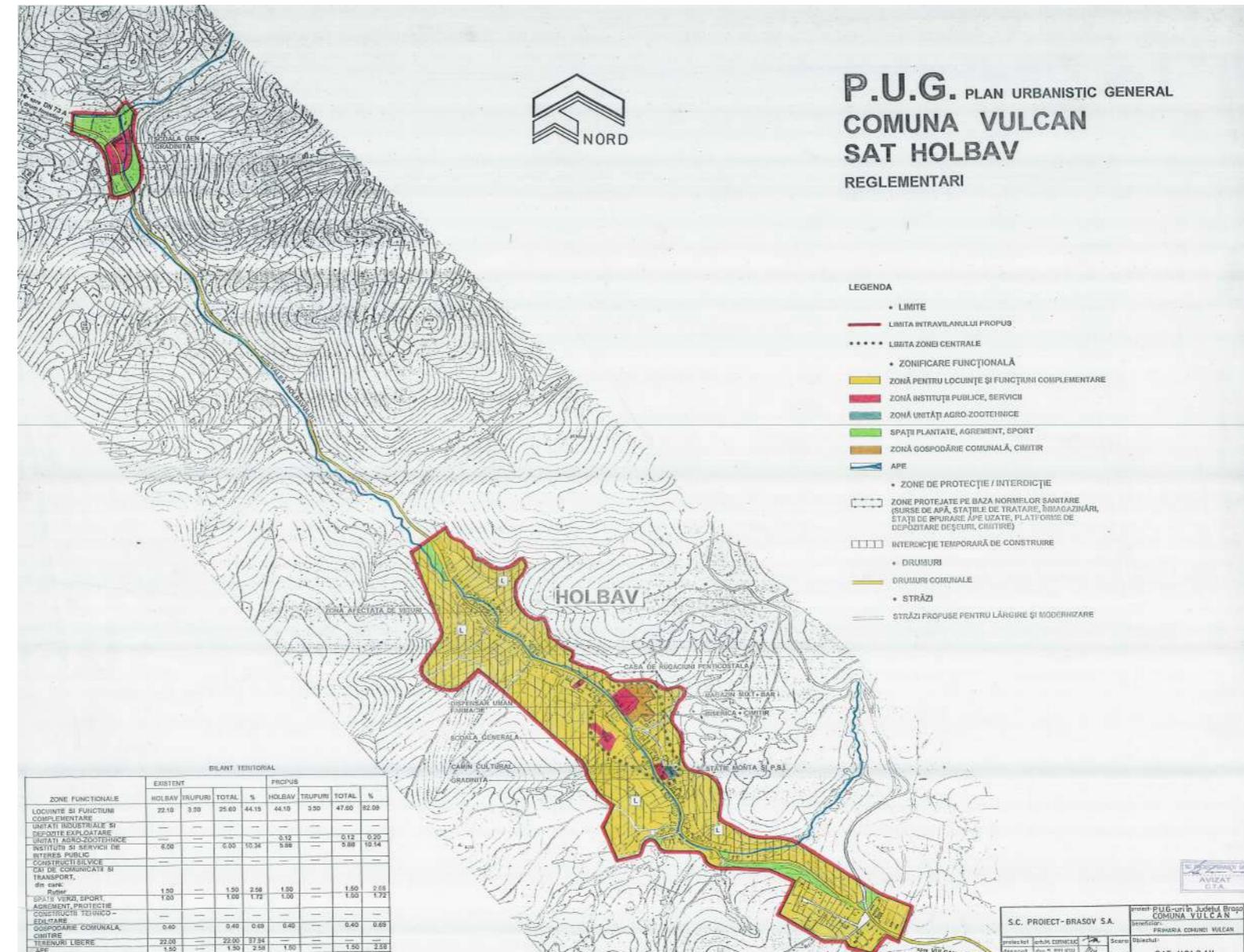
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planelor sau materialelor aferente intra sub incinta legii dreptului de autor.

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Intrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planelor sau materialelor aferente intra sub incinta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
 CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT SI
 UNITATI DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN
 IN JUD. BRASOV, COM. HOLBAV, SAT HOLBAV, F.N., F.S.
 PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000



Amplasament studiat



SAS

SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
 ARCHITECTURE STUDIO
 CUI 363454911, J8/1750/2016
 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
 tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro

Initiator : VM MEYER CONS S.R.L.
 Amplasament: Jud. Brasov, com. HolbaV, sat HolbaV, f.s., f.n.



specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:20000	Denumire proiect: Construire complex turistic cu restaurant si unitati de cazare, imprejmuire teren	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2023	PLAN DE INCADRARE IN PUG	Plansa nr. U01
DESENAT	Arh. Ratiu Mihai				

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instranarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incinta legii dreptului de autor.

DE
 PROIECT
 CU PRET DE S.

1-26-33

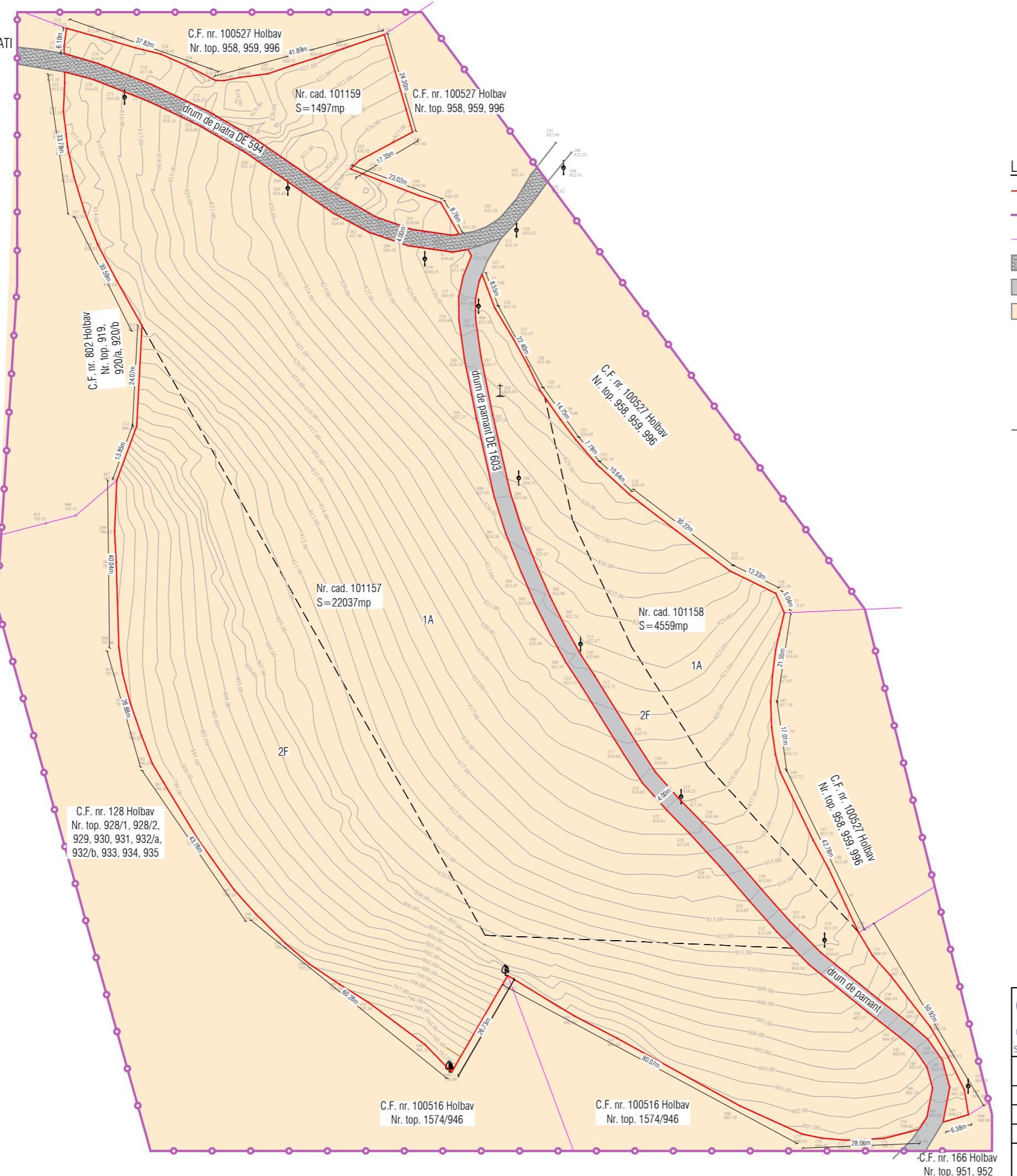
Project nr.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT SI UNITATI DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN
IN JUD. BRASOV, COM. HOLBAV, SAT HOLBAV, F.N., F.S.
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000

Nr. cad. 101157	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur
X [m]	Y [m]
293	46549 400
288	46550 691
285	46551 515
117	46552 154
118	46552 550
5	46553 239
6	46553 2197
260	46553 2752
292	46554 145
264	46554 574
266	46554 713
269	46554 388
273	46556 734
71	46556 75
278	46556 404
280	46557 361
222	46557 757
209	46546 375
206	46543 513
218	46553 269
217	46553 262
216	46553 944
215	46552 296
213	46552 340
212	46549 560
467	46547 755
209	46546 666
208	46546 103
206	46543 293
205	46543 570
204	46541 471
203	46541 483
202	46540 761
201	46540 547
199	46539 1599
197	46537 970
196	46537 3707
195	46537 156
194	46536 878
193	46535 846
192	46535 544
190	46535 548
189	46533 869
187	46533 845
186	46533 327
183	46534 3973
180	46532 759
179	46532 051
176	46532 041
175	46531 937
111	46531 968
173	46532 000
12	46532 1569
170	46532 180
349	46532 447
346	46533 058
345	46533 022
342	46534 548
341	46534 051
338	46535 211
334	46536 1575
303	46535 333
329	46537 7015
328	46538 099
325	46532 553
303	46532 564
318	46540 191
317	46541 1966
313	46541 153
309	46543 960
308	46544 691
305	46544 024
304	46544 151
301	46546 4719
300	46547 3552
Smas=22037mp	

Nr. cad. 101158	
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur
X [m]	Y [m]
131	46548 325
130	46549 038
129	46549 450
128	46549 897
127	46551 230
126	46551 929
125	46551 744
15	46552 351
114	46552 132
295	46552 154
287	46550 364
292	46549 239
299	46547 598
301	46547 153
303	46545 077
306	46544 716
305	46544 159
310	46543 031
312	46543 663
316	46541 115
303	46540 603
321	46540 310
324	46539 675
325	46539 344
330	46537 649
331	46537 191
333	46536 459
339	46536 344
340	46534 149
343	46534 741
344	46534 217
347	46533 217
348	46532 866
183	46532 553
193	46533 566
157	46533 699
156	46534 647
152	46534 499
151	46536 730
150	46536 265
144	46534 603
148	46534 603
147	46539 1405
144	46540 696
143	46541 152
142	46541 399
141	46542 545
140	46542 545
139	46549 962
138	46544 671
137	46544 846
136	46545 093
135	46545 903
132	46548 175
S(mas)=459mp	
S(mas)=1497mp	



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Drum de piatra existent - DE594
- Drum de pamant existent - DE1063
- Terenuri situate in extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic
- Stalp electricitate existent
- Arbore existent
- Troita existenta
- Delimitare categorie de folosinta terenuri (1A - agricol / 2F - faneata)

SAS
SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro



Initiator : VM MEYER CONS S.R.L.
Amplasament: Jud. Brasov, com. Holba, sat Holba, f.s., f.n.



Proiect nr.
1-26-33

Denumire proiect:
Construire complex turistic cu restaurant si unitati de cazare, imprejmuire teren
specificatie: nume: semnatura SCARA
SEF PROIECT Arh. Fintina Elena 1:1000
PROIECTAT Arh. Fintina Elena DATA:
DESENAT Arh. Ratu Mihai 06.2023 PLAN SITUATIA EXISTENTA

FAZA
P.U.Z.
U1

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. " SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Intrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planelor sau materialelor aferente intra sub incinta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

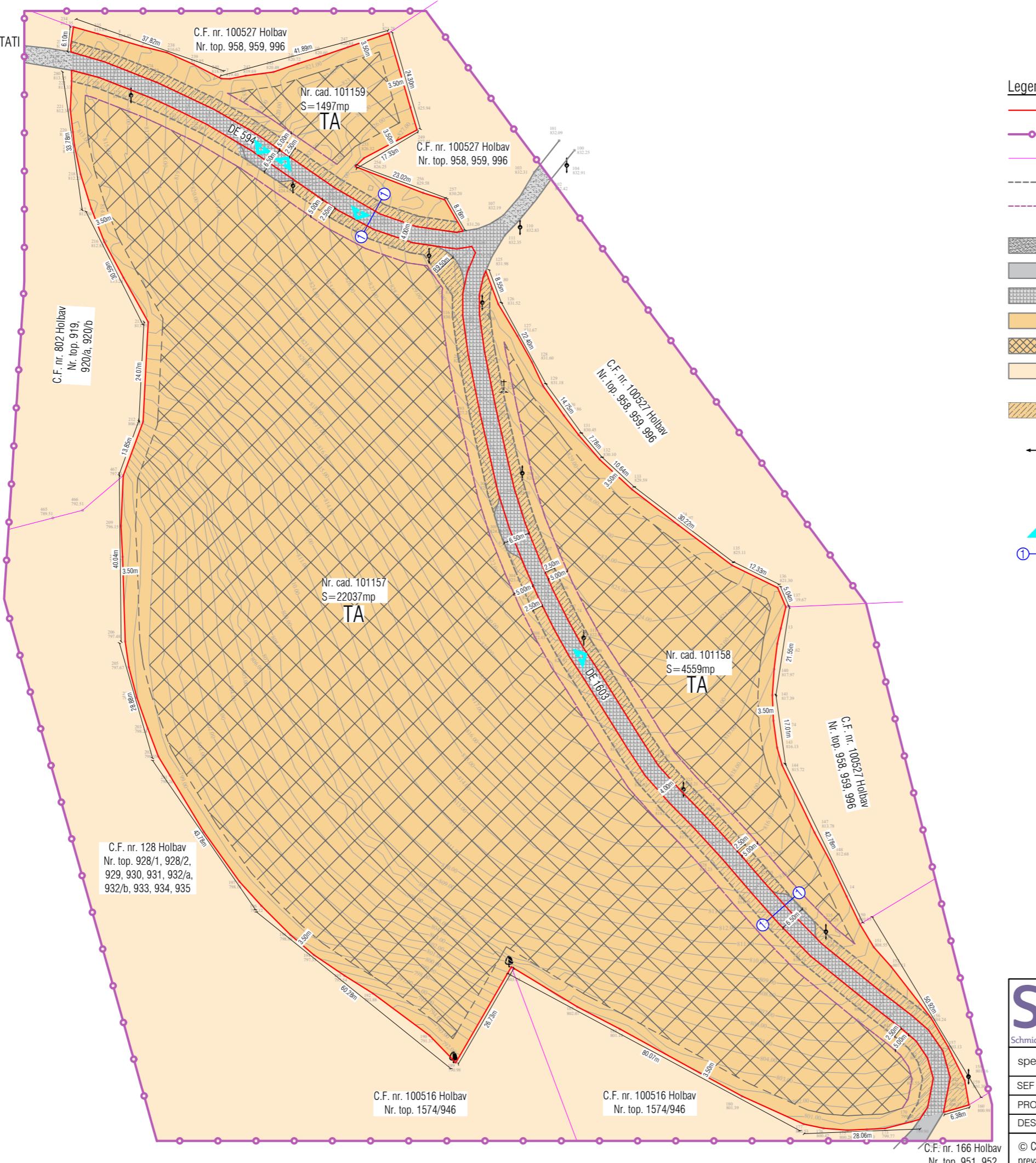
CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT SI UNITATI DE CAZARE, IMPREJMUIRE TEREN
IN JUD. BRASOV, COM. HOLBAV, SAT HOLBAV, F.N., F.S.
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000

Nr. cad. 101157

Nr.	Pct.	Coordinate pct.de contur
	X [m]	Y [m]
293	465492.400	527440.346
288	465506.691	527437.468
283	465521.555	527436.555
117	465521.554	527436.138
118	465526.550	527437.220
4	465532.459	527438.491
5	465532.839	527438.311
6	465532.197	527434.688
280	465533.152	527424.031
232	465534.143	527424.443
264	465541.574	527406.036
266	465549.713	527394.238
269	465550.015	527394.660
272	465552.724	527374.224
273	465566.734	527365.251
278	465570.675	527363.065
278	465573.738	527364.434
280	465575.361	527341.705
222	465572.757	527341.762
221	465573.003	527341.763
220	465570.452	527342.064
219	465557.337	527342.416
218	465550.269	527343.922
217	465549.192	527344.492
216	465533.944	527349.640
215	465525.296	527354.241
213	465525.040	527354.400
212	465490.560	527358.387
467	465477.555	527354.209
209	465495.375	527353.666
208	465496.353	527353.663
206	465437.513	527354.680
205	465431.294	527355.570
204	465431.277	527355.577
203	465416.483	527360.122
202	465409.761	527362.682
201	465409.158	527365.557
199	465391.533	527373.667
197	465379.570	527382.263
196	465373.707	527387.321
195	465373.476	527387.476
194	465361.878	527400.189
193	465356.846	527407.606
192	465352.979	527414.434
191	465335.425	527434.265
189	465335.869	527434.448
187	465338.985	527447.872
185	465338.723	527448.723
183	465343.973	527474.035
180	465327.759	527503.509
177	465327.573	527503.563
176	465320.041	527523.209
175	465319.537	527528.962
174	465319.768	527533.670
173	465321.503	527534.003
12	465321.569	527544.350
170	465322.180	527546.422
349	465326.174	527548.525
346	465332.058	527549.667
345	465337.022	527548.297
342	465341.048	527549.525
341	465341.241	527549.541
338	465350.211	527534.120
334	465361.575	527520.094
332	465361.563	527520.093
329	465377.015	527505.636
328	465383.099	527498.673
325	465336.525	527485.964
322	465336.525	527485.964
318	465405.191	527480.103
317	465411.966	527475.699
313	465411.573	527475.673
309	465433.960	527461.788
308	465440.691	527458.058
305	465440.020	527454.989
304	465440.112	527454.712
301	465464.719	527447.414
300	465473.552	527444.633
S(mas)=22037mp		

Nr. cad. 101158

Nr.	Pct.	Coordinate pct.de contur
	X [m]	Y [m]
131	465487.325	527464.109
130	465492.038	527460.541
129	465494.289	527459.580
128	465494.289	527459.514
127	465511.230	527449.322
126	465518.929	527444.710
125	465518.929	527444.707
15	465523.351	527441.053
114	465521.132	527440.139
288	465521.132	527444.546
287	465507.364	527444.413
292	465493.239	527444.538
299	465474.598	527448.497
302	465474.598	527448.563
303	465457.077	527454.801
306	465449.716	527458.010
307	465449.716	527458.037
310	465436.031	527465.213
312	465430.663	527468.746
316	465414.115	527479.073
320	465414.115	527479.094
321	465401.310	527488.894
324	465395.675	527494.386
325	465395.675	527494.404
330	465379.549	527508.546
331	465372.191	527515.277
333	465364.540	527526.441
339	465364.540	527536.607
340	465347.149	527544.576
343	465343.741	527548.527
344	465343.741	527548.524
347	465323.217	527533.773
348	465323.868	527552.150
109	465323.868	527552.472
159	465431.566	527551.066
157	465339.696	527553.246
156	465346.647	527549.118
152	465346.647	527549.127
151	465363.730	527533.516
150	465369.268	527531.966
14	465369.268	527514.171
148	465334.603	527524.735
147	465334.603	527521.025
144	465407.696	527513.168
143	465407.696	527513.169
142	465418.598	527511.066
141	465424.545	527510.861
140	465424.545	527510.861
139	465336.962	527512.038
138	465440.671	527512.893
137	465440.671	527514.113
136	465440.671	527514.115
135	465455.503	527501.049
134	465455.597	527488.142
133	465455.597	527488.988
132	465481.417	527489.175
S(mas)=4599mp		



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Liniile parcelare existente
- Retragere minima imprejmuire
- Retragere minima a constructiilor fata de cale de circulatie publice
- Drum de piatra existent - DE594
- Drum de pamant existent - DE1063
- Drum de piatra propus
- TA Zona de turism si agrement
- TA Edificabilul zonei de turism si agrement
- Terenuri situate in extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic
- Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
- Stalp electricitate existent
- Arbore existent
- Troita existenta
- Acces auto si pietonal
- Profil transversal

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru TA
 - S+P+1* (Hcornisa maxim 7,00 m, Hcoama maxim 12,00 m fata de CTA)
- Indicator urbanistic propus pentru TA
 - P.O.T. = 10%
 - C.U.T. = 0,27

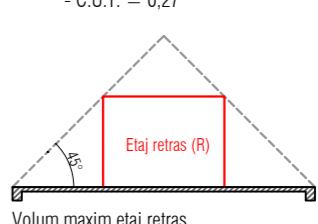
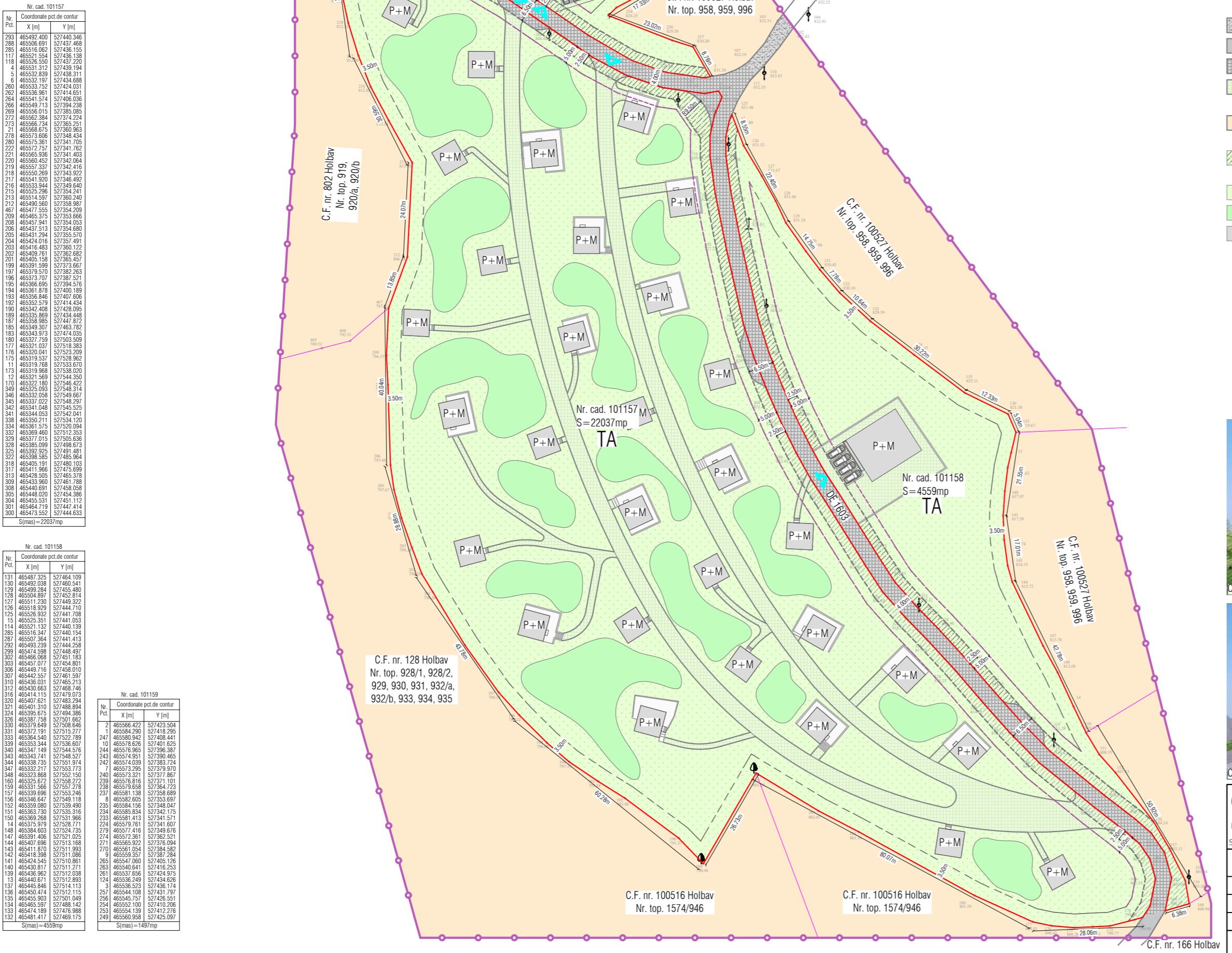


Fig. 2 - Calcul H_{\max} cornisa

- *Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu partea de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- Retragerea fata de drumurile DE594

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE COMPLEX TURISTIC CU RESTAURANT SI UNITATE
DE CAZARE, IMPREJMIURE TEREN
IN JUD. BRASOV, COM. HOLBAV, SAT HOLBAV, F.N., F.S.
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000**



Legenda

- Limita zona reglementata
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Retragere minima imprejmuire
 - Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie publice
 - Drum de piatra existent - DE594
 - Drum de pamant existent - DE1063
 - Drum de piatra propus
 - Alei de incinta (dale inierbate), acces in caz de urgență
 - Terenuri situate in extravilan, nereglementate din punct de vedere urbanistic
 - Teren proprietate privata rezervat pentru o eventuala modernizare a drumului
 - Spatiu verde
 - Spatiu verde amenajat peisagistic
 - M Constructii propuse
 - Stalp electricitate existent
 - Arbore existent
 - Troita existenta
 - Acces auto si pietonal
 - Loc de parcare amenajat

Elementari propuse

- Fig. 2 - Calcul $H_{\text{max. cornisa}}$

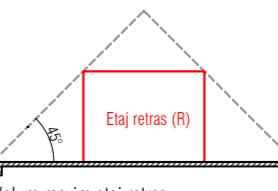
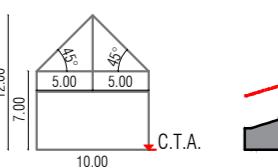


Fig. 2 - Calcul H_{max. cornisa}



ul H_{max.coama} 12,00m fata de CTA raportat la
vitatea terenului



Concept estetic DTAC - Arh. Flavia Ratan



Concept estetic DTAC - Arh. Flavia Ratan



Concept estetic DTAC - Arh. Elavia Batan

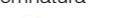


Concent estetic DTAC - Arh. Elavia Batan

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, JB/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 074985504, 076611209, e-mail: contact@schmidtarchitectureroom.ro

	Initiator: VM MEYER CONS S.R.L.	Project nr. 1-26-33
	Amplesament: Jud. Brasov, com. Holbay, sat Holbay, f.s., f.n.	

oject nr.
-26-33

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Construire complex turistic cu restaurant si unitati de cazare, imprejurime teren	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2023	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	Planșa nr. U2.1
DESENAT	Arh. Ratiu Mihai				

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instranarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planseelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.