



P.F.A. ANCA MANDROVICEANU

CNP 2750907335022

C.I.F. 21654040

tel. 0722 682 282

mail: proiecteurbanism@gmail.com

NUME PROIECT: DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE
STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE
ALIMENTATIE PUBLICA SI AGREMENT

ADRESA: BRASOV, judetul Brasov
Strada MERILOR, nr.cad. 145086

BENEFICIAR: S.C.HAR&H S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: P.F.A. ANCA MANDROVICEANU
Urbanist: Anca MÂNDROVICEANU

faza: P.U.D.



BORDEROU

I. PIESE SCRISE

0. Memoriu general

II. PIESE DESENATE

1. Încadrare în zona

2. Situația existentă sc. 1:500;

3. Regimul juridic și circulația terenurilor sc. 1:500;

4. Reglementări urbanistice sc. 1:500;

5. Plan mobilare urbana sc. 1:500;

6. Rețele tehnico-edilitare



MEMORIU GENERAL

Cuprins:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Încadrare în localitate
- 2.2. Circulația
- 2.3. Ocuparea terenurilor
- 2.4. Echipare edilitară
- 2.5. Probleme de mediu

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului

4. Concluzii, măsuri în continuare



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:

„Plan Urbanistic de Detaliu – DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE STRUCTURA DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE ALIMENTATIE PUBLICA SI AGREMENT” Strada Merilor nr.cad. 145086, Brasov, jud. Brasov

Beneficiar: **S.C.HAR&H S.R.L.**

Proiectant general: **P.F.A. Anca Mandroviceanu**

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect construirea unui ansamblu P - P+2E cu funcțiune turistica, alimentatie publica si de agrement. Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Brasov, pe strada Merilor nr.cad. 145086.

Terenul este proprietate privată conform Certificatului Fiscal anexat.

Prezentul PUD a fost întocmit în urma Certificatului de Urbanism nr. 750 din 22.03.2019 eliberat de Primăria Municipiului Brasov, în vederea construirii unei structuri de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agrement.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea regimului tehnic privind construcția propusă;
- propunerea infrastructurii tehnico-edilitare.

Se doreste construirea unei structuri de cazare cu spatii de relaxare (SPA si fitness), restaurant, sala de evenimente si spatii conexe. Imobilul va fi dotat cu drumuri, parcaje auto si retele edilitare in interiorul incintei si se va racorda la utilitatile stradale existente.

Ansamblul propus va fi format din urmatoarele functiuni principale:

- o sala de evenimente(restaurant 1) pentru 300 de locuri cu bucatarie si spatii anexe
- un hotel cu 21 de camere duble+1 apartament
- un SPA, un restaurant 2 pentru 50 de locuri si spatii anexe

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în localitate

Parcela studiată face parte din intravilanul municipiului Brasov, conform planșei de Incadrare în teritoriu și a documentației cadastrale, anexate prezentei documentații.

În partea de nord-vest terenul se invecineaza cu strada Merilor, in partea de nord-est cu strada Pomicultorului, iar in partea de sud, sud-est si sud-vest se invecineaza cu alte proprietati private.

2.2. Circulația

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se face atât din str. Merilor cât și din drumul nemodernizat str. Pomicultorilor.

2.3. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Folosința actuală a terenurilor din zona este de locuire.

Relaționări între funcțiuni

În partea de nord-vest terenul se învecinează cu strada Merilor, în partea de nord-est cu strada Pomicultorului, iar în partea de sud, sud-est și sud-vest se învecinează cu alte proprietăți private.

Gradul de ocupare al zonei cu fond construit

Parcela studiată în prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are o suprafață de 5.917,00mp conform măsurătorilor cadastrale. Terenul nu este liber de construcții, pe acesta se afla un sopron, o sură și în grajd.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate

Nu este cazul.

2.4. Echipare edilitară

1. Căi de comunicație

În partea de nord-vest terenul se învecinează cu strada Merilor, în partea de nord-est cu strada Pomicultorului.

2. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu apă și canalizare.

3. Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există conducte edilitare de alimentare cu gaze naturale.

4. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului SC ELECTRICA, există o rețea de electricitate.

5. Telefonizare

Conform avizului SC ROMTELECOM, nu există rețele de telefonie în zonă.

2.5. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenurile încadrate în zona de studiu au categoria de folosință de terenuri destinate locuirii.

În acest moment și în viitorul apropiat, necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă de zone de locuire și funcțiuni complementare, este în continuă creștere.

Se va asigura în consecință, un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Parcela studiata face parte dintr-o zona destinata locuirii. Sunt admise funcțiuni complementare locuirii, precum spații comerciale și de prestări servicii, dacă nu produc riscuri pentru sănătate și disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante.

3.2. Prevederi ale PUG

În conformitate cu reglementările Planului Urbanistic Zonal – aprobat prin Hotararea Consiliului Local Brasov nr. 570 din 2007, lotul în speță face parte din: zona de locuinte cu interdicție de construire pana la intocmire PUD.

Indicatori prevazuti in PUZ:

POT maxim = 30%

CUT maxim P+2E = 0,9 ADC/Steren

3.3. Valorificarea cadrului natural

Este obligatorie rezervarea unei suprafețe suficiente de spații plantate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesibilitatea la terenul luat în studiu se va realiza din strada Merilor. Profilul transversal al strazii Merilor va fi redimensionat la un profil de 14,00 metri liniari astfel: 7,00 metri liniari carosabil, cate un spatiu plantat de 2,00 metri fiecare si cate un trotuar de 1,50 metri liniari fiecare. **Axul existent al strazii Merilor va fi mentinut.**

Parcarea autovehiculelor se va face în cadrul incintei proprii. Se vor asigura in total 44 locuri de parcare pe platformele carosabile exterioare si 4 locuri in interiorul cladirii.

Profilul transversal al strazii Pomicultorilor va fi redimensionat la un profil de 10,00 metri liniari astfel: 7,00 metri liniari carosabil si cate un trotuar de 1,50 metri liniari fiecare.

3.5. Zonificarea funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea de Structura de primire turistica cu functiuni de alimentatie publica si agrement solicitată în această situație **este compatibilă funcțiunilor adiacente în această zonă**, aceasta neputând aduce prejudicii construcțiilor și funcțiunilor învecinate.

Se admit functiuni compatibile cu locuirea: comerciale, de servicii si mica productie manufacturiera, functiuni ce nu vor putea aduce prejudicii functiunii dominante – cea de locuire.

Reglementări propuse privind caracteristicile tehnice ale parcelei:

- Suprafața terenului St = 5.917,00mp;
- Suprafata edificabila = 1.547,05mp
- Suprafata desfasurata = 3.157,05mp;
- Procentul de Ocupare al Terenului P.O.T. = 26.15% ;
- Coeficientul maxim de Utilizare al Terenului C.U.T. = 0,54 ACD/Steren,
- Regim maxim de înălțime Rh = P+2E (12m).

Suprafata reglementata	5.917,00mp	100,00%
Suprafata cedata circulatiilor	123,25mp	2,08%
Suprafata edificabil	1.547,05mp	26,15%
Trotuare/alei/amenajari	2.756,00mp	46,58%
Suprafata spatii plantate	1.490,70mp	25,19%

Parcarea se va face în cadrul incintei proprii. Se vor asigura în total 44 locuri de parcare pe platformele carosabile exterioare si 4 locuri în interiorul cladirii.

Scurgerea apelor pluviale se va rezolva în incinta imobilului.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Construcțiile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare din zona.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va asigura prin bransare la rețeaua stradala existenta.

Alimentarea cu apa menajera

Alimentarea cu apa menajera se va asigura prin bransare la rețeaua stradala existenta.

Asigurarea canalizarii apelor menajere si pluviale

Evacuarea apelor uzate menajere se va asigura catre sistemul de canalizare stradal.

Apele meteorice colectate de pe cladire, conventional curate, se vor da catre teren.

Apele meteorice de pe platformele carosabile si pietonale se vor epura in prima faza prin separatoare de hidrocarburi iar apoi se vor da catre teren prin drenuri de infiltrare.

Alimentarea cu gaz natural

Gazul natural pentru centrala termica se va asigura prin bransare la rețeaua stradala existenta.

Evacuarea deseurilor menajere

Deseurile menajere vor fi depozitate in europubele amplasate in interiorul terenului pe o platforma special amenajata, dotata cu sifon de pardoseala racordat la rețeau de canalizare menajera a imobilului. Evacuarea deseurilor va fi facuta in mod regulat in baza unui contract cu o firma de salubritate autorizata.

3.7. Protecția mediului

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice și accentuează caracterul de globalitate al problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă



Aplicarea măsurilor de reabilitare, protecție și conservare a mediului va determina menținerea echilibrului ecosistemelor, eliminarea factorilor poluanți ce afectează sănătatea și creează disconfort și va permite valorificarea potențialului natural și a sitului construit.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Conform intențiilor conturate prin lotizările și funcțiunile deja aprobate în vecinătatea terenului studiat, funcțiunea de locuire se încadrează funcțional în zonă.

Principalele categorii de intervenție vor fi cele legate de extinderea infrastructurii tehnico-edilitare.

Beneficiarul va fi obligat să solicite avize regiilor deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

Întocmit,

Urb. Anca MÂNDROVICEANU