

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **73/2019**

Denumirea proiectului: **Construire capela greco - catolica cu anexa administrativa, parcaje, zona agrement (parc), realizare drum acces
Str. Pastorului fn, Poiana Brasov, jud. Brasov**

Faza: **PUD**

Beneficiar: **RAHAIAN CORNEL pentru SAMOILA OCTAVIAN
Str. Dealul Cetatii nr. 67, Brasov**

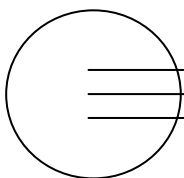
Obiectul: **Documentație tema de proiectare**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, noiembrie 2019



BORDEROU

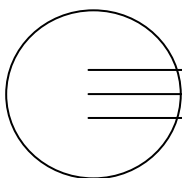
A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 149874, cad. 149874
- Certificat de urbanism nr. 2451 din 31.07.2019

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------------|-------|
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de încadrare în PUZ | U-00' |
| - Plan situație existentă | U-01 |
| - Plan reglementări urbanistice | U-02 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului:	Construire capela greco - catolica cu anexa administrativa, parcaje, zona agrement (parc), realizare drum acces
Beneficiar:	Rahaian Cornel pentru Samoila Octavian
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	Str. Pastorului fn, Poiana Brasov, Brasov, Jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	Noiembrie 2019

1.2. Obiectul documentaţiei:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabileşte:

- dimensiunile, funcţiunile şi aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente;
- rezolvarea circulaţiei, accese, parcaje;
- circulaţia terenurilor în funcţie de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentaţiei constă în:

- construirea unei capele greco – catolica si a unei anexe administrative cu regimul de inatime parter
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi

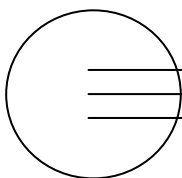
2. Încadrare în localitate

2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul pe cere va fi amplasata constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea dlui Samoila Octavian, teren dobandit prin cumparare conform C.F. 149874, si este amplasat in intravilanul orasului Brasov, Poiana Brasov, la adresa: Str. Pastorului fn, avand nr. cad. 149874 si cu o suprafata de 10 997,00 mp.

2.2. Prevederi ale documentaţiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUZ Poiana Brasov “Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil” – HCL 647/2010, terenul facand parte din ZT2C - zona turism 2c – pensiuni, case de vacanta cu max. P+2 niveluri, elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru stabilirea dimensiunilor obiectivelor, a distantelor fata



de limitele de proprietate si fata de drumul propus prin PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" -- HCL 647/2010.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se afla in intravilanul orasului Brasov, Poiana Brasov, la adresa: Str. Pastorului fn, avand nr. cad. 149874 si cu o suprafata de 10 997,00 mp.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. DN 1E, din care se face acces pe str. Vanatorului (drum public, alcatuit din: nr. cad. 3036, 3037, 3038, nr. top. 14268/3), apoi pe drum existent preluat prin PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" -- HCL 647/2010 (nr. top. 14050, categ. fol.: drum, propr.: Mun. Bv) si apoi pe drumul existent preluat prin PUZ (nr. top. 14038, categ. fol.: drum, propr.: Mun. Bv).

Terenul este strabatut de un drum (conform PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" -- HCL 647/2010) care nu este materializat in prezent.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul este prezinta o declivitate importanta, parcela avand suprafata totala de 10997,00 mp, avand nr. cad. 149874, fiind in scris in Cartile Funciare la C.F. 149874.

Vecinătățile sunt la:

- NE zonei studiate – proprietati private, nr. cad. 127479, 127478, 127477, 127476, 127475
- NV zonei studiate – proprietate privata
- SV zonei studiate – proprietati private, nr. cad. 100121, 100120, 101089, 140237
- SE zonei studiate – drum de acces si proprietati private, nr. cad. 127474, 127473

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este in prezent este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiată este situată conform PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" – HCL 647/2010, terenul facand parte din ZT2c - zona turism 2c – pensiuni, case de vacanta cu max. P+2 niveluri.

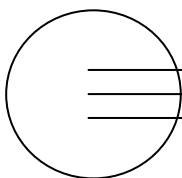
Initiatorul lucrării – dl Samoila Octavian - doreste construirea unei capele greco – catolice si a unei anexe administrative, avand regimul de inatime parter.

Se doreste echiparea edilitara a obiectivului care vor face obiectul amenajarilor, precum si organizarea circulatiei in incinta perimetrului studiat.

Obiectivul propus se vor integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de buna calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizeaza PUD, este proprietatea privata a dl Samoila Octavian. Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. DN 1E, din care se face acces pe str. Vanatorului (drum public, alcatuit din: nr. cad. 3036, 3037, 3038, nr. top. 14268/3), apoi pe



drum existent preluat prin PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" — HCL 647/2010 (nr. top. 14050, categ. fol.: drum, propr.: Mun. Bv) si apoi pe drumul existent preluat prin PUZ (nr. top. 14038, categ. fol.: drum, propr.: Mun. Bv).

Terenul este strabatut de un drum (conform PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" — HCL 647/2010) care nu este materializat in prezent.

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea unei capele greco – catolica si a unei anexe administrative cu regimul de inaltime parter

- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate

- amenajarea unor spatii verzi

4.2. Funcţionabilitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

Beneficiarul doreste sa construiasca o capela greco - catolica, regimul de inaltime P, avand dimensiunile in plan 11,50 x 27,10 m. Imobilul va avea structurata realizata din caramida, cu fundatii continue de beton, placa de beton la parter, şarpantă din lemn şi învelitoare de ţiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi.

Aceasta capela va fi amplasata la 11,65 m fata de latura de SE a proprietatii si la 24,94 m fata de latura de SE a proprietatii.

Pe aceeasi parcela se mai doreste amplasarea unei anexe administrative, avand dimensiunile in plan de 12 x 16 m si regimul de inaltime P. Cladirea se va amplasa la 5,75 m de latura de NE a terenului si la 15,30 fata de cea de la NV.

Se propune realizarea a 5 locuri de parcare, nivelul solului.

Aleile de incinta auto si pietonala vor avea o imbracaminte din dale prefabricate.

4.3. Capacitatea, suprafaţa desfăşurată

Spatiile propuse realizează o suprafaţă construită la nivelul parterului $S_c = 482,00$ mp şi una desfasurata $S_d = 482,00$ mp.

4.4. Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi

Distanţe faţă de construcţiile existente în zonă:

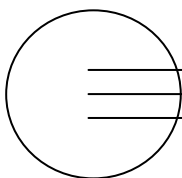
- se prevede o retragere de 10,00 m fata de axul drumului PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" — HCL 647/2010 (nr. top. 14050, categ. fol.: drum, propr.: Mun. Bv) si apoi pe drumul existent preluat prin PUZ (nr. top. 14038, categ. fol.: drum, propr.: Mun. Bv).

Accesul pietonal şi auto se va realiza dinspre drumul de acces cu nr. top. 14050.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din acest drum.

4.5 Integrarea şi amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente, menţinute

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât şi volumetria şi imaginea lor sunt moderne, specifice spatiilor de propuse, astfel încât se armonizeze cu destinatia zonei.



4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastreaza distantele minime prevazute in normative, astfel incat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

4.7.1. Drumuri

In cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala, având in vedere ca circulatia principala in zona se desfasoara pe str. DN 1E, din care se face acces pe str. Vanatorului (drum public, alcatuit din: nr. cad. 3036, 3037, 3038, nr. top. 14268/3), apoi pe drum existent preluat prin PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" -- HCL 647/2010 (nr. top. 14050, categ. fol.: drum, propr.: Mun. Bv) si apoi pe drumul existent preluat prin PUZ (nr. top. 14038, categ. fol.: drum, propr.: Mun. Bv).

4.7.2. Accesele carosabile in interiorul zonei

Accesul rutier la proprietăți se asigura din drumul de acces nr. top. 14050, racordările necesare aflându-se in incinta proprietății. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces se propune a se realiza din dale prefabricate, asigurând o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

In incinta proprietatii s-a propus realizarea unei alei auto si pietonala dalata, putandu-se amenaja 5 locuri de parcare la nivelul solului.

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, avand o imbracaminta din dale prefabricate.

4.7.5. Spatii verzi

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral parcelelor vor fi amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie.

Perimetral se vor planta arbusti ornamentali.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

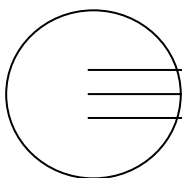
La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

Se propune regimul de aliniere la 11,00 m, fata de axul drumului propus prin PUZ Poiana Brasov "Finalizare PUZ preliminar, amenajare domeniu schiabil" -- HCL 647/2010.



P.O.T. max = 20,00 %

C.U.T. max = 0,60

4.15. Asigurarea utilităţilor

4.15.1. Alimentarea cu apă

Racordarea obiectivelor se va face prin extinderea reţelei de apă si canalizare.

Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie.

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisul construcţiei vor fi colectate si descarcate liber pe zona verde.

4.15.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a viitorului consumator se va face conform avizului de soluţii şi a proiectului tehnic întocmit de S.C. Electrica S.A. Braşov la comanda beneficiarului.

În principiu se propune racordarea în buclă prin LES 1 kV la instalaţiile electrice de joasă tensiune ale furnizorului, existente în zonă.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de măsură şi protecţie monofazate, echipate cu grupuri de măsură pentru contorizarea consumului de energie electrică.

Instalaţiile electrice la consumator se vor detalia la fazele următoare de proiectare.

4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu exista reţele cu gaz metan.

Se propune extinderea reţelei de gaz metan, urmand ca obiectivul propus sa se racordeze la aceasta.

4.15.4. Alimentarea cu căldură

Soluţia de proiectare adoptata pentru încălzire este cu corpuri statice.

Energia termica necesara încălzirii spaţiilor şi preparării apei calde menajere este asigurată de un cazan echipat cu panou de distribuţie (ce va folosi drept combustibil lemnul), dispozitive de reglare şi siguranţa şi cu arzătoare automatizate, montate în centrala termica amplasata în spaţiul special amenajat.

Circulaţia agentului termic se face cu pompa de circulaţie montată pe conducta, asigurând pentru instalaţie regimul de debit şi presiune corespunzător.

Presiunea în instalaţie este asigurata de vasul de expansiune închis, cu membrana, montat pe conducta de întoarcere a agentului termic. Apa calda menajera se obţine cu schimbător de căldura cu acumulare.

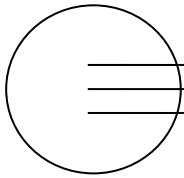
Sistemul de evacuare al gazelor este cu cos de fum.

Instalaţia de încălzire se va proiecta în conformitate cu STAS 1907/2-97. Sistemul de încălzire folosit este mixt, bitubular, cu distribuţie ramificată. Conductele sunt din ţeavă de polipropilena – tubulatura rigidă.

4.16. Bilanţ teritorial

S teren studiat = 10 997,00

S constr. exist. = -



S desf. exist. = -

S constr. propus = 575,00 mp + 192,00 mp = 767,00 mp

S desf. propus = 767,00 mp

POT propus = 6,97%

CUT propus = 0,069

POT max = 20%

CUT max = 0,60

BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	-	-	767,00	6,97
Circulatii, terase, accese pietonale, amenajari de incinta	-	-	1822,30	16,58
Zona verde	10 997,00	100,00	8 407,70	76,45
Total parcela studiata:	10 997,00	100,00	10 997,00	100,00

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va mobila latura de N a str. Vanatorului.

Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul îngrijit al zonei.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2451 din 31.07.2019, emis de Primăria Municipiului Braşov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit,
Arh. Didona Ungvari