

MEMORIU GENERAL P.U.D.

Construire motel si imprejmuire teren - BRASOV, str. Malinului, nr. fn -

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIARI	HOTOLEANU DUMITRU
ADRESA	BRASOV, str. Malinului, fn CF 141540
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE MOTEL SI IMPREJMUIRE TEREN
SUPRAFATA TEREN	1215.00 mp
PUZ	HCL 570/2007
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	PARTIAL ZONA CIRCULATIA PRINCIPALA, PARTIAL ZONA DOTARI DE CARTIER
REGIM DE INALTIME PROBUS	P+E
POT MAXIM ADMIS	70%
CUT MAXIM ADMIS	2
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	DECEMBRIE 2020

OBIECTUL LUCRARI

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 1410 din 26.05.2020;
- plan urbanistic zonal – HCL 570/2007;
- ridicare topografica si studiu geo.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amenajare a unui teren care va cuprinde un motel si imprejmuire teren (P+E), sunt :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noii constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi ;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

In cadrul planului urbanistic general al brasovului, ce a preluat reglementarile PUZ aprobat cu HCL 570/2007, zona studiata se incadreaza in: PARTIAL ZONA CIRCULATIA PRINCIPALA, PARTIAL ZONA DOTARI DE CARTIER. Terenul studiat se afla in intravilan, in suprafata de 1215.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate

particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov pe strada Malinului, nr2 fn.

SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat se afla in Municipiul Brasov, pe strada Malinului, nr.fn, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

Terenul are o suprafata de 1215.00mp si este delimitat astfel :

- la Nord, drum domeniu public
- la Est, partial zona circulatie majora, partial zona dotari de cartier - proprietati private
- la Vest, partial zona circulatie majora, partial zona dotari de cartier - proprietati private
- la Sud, partial zona circulatie majora, partial zona dotari de cartier - proprietati private

REGIMUL JURIDIC

Terenul studiate se afla in intravilanul municipiului Brasov si este proprietate particulara conform extrasului de carte funciara atasat. In plansa 04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile : din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea de locuire si dotari complementare ; in imediata vecinatate se gasesc constructii realizate recent. Terenul studiat nu este construit.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Malinului, nr. fn., cu doua benzi de circulatie la ora actuala, propusa pentru modernizare conform PUZ-urilor elaborate anterior.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona studziata, sunt retele de apa, canalizare si de electricitate.

STUDIUL GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic atasat, terenul studiat nu impune probleme de fundare.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe amplasamentul descris mai sus a unei constructii/ motel P+E, ce va avea urmatoarea compartimentare:

Parter: casa scarii, receptie, grup sanitar, bucatarie, salon de zi, incapere spatii tehnice, spalatorie/uscatorie

Etaj: trei camera cu bai propria, oficiu

INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

S teren= 1215.00mp
 Ac propus = 152.00 mp
 Ad propus = 272.00 mp
 POTmax admis=70%
 CUTmax admis=2
 POT rezultat=12.52 %
 CUTrezultat =0.23

BILANT TERITORIAL

S teren	=	1215.00mp,	100.00%
S construita	=	152.00mp,	12.52 %
S terase	=	66.00mp,	5.42%
S suprafete pavate	=	268.00mp,	22.06%
S zone verzi	=	729.00mp,	60.00%

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul este plat, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre zona de parcare si constructie. De asemenea, platformele betonate/ pavate, din incinta, vor avea o inclinatie de 2%, astfel incat apele pluviale sa se scurga catre rigola care le va prelua.

REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor

Terenul ramane proprietate particulara, conform documentelor atasate documentatiei PUD.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Pentru constructia propusa se vor respecta distantele propuse in plansa de Reglementari Urbanistice, si anume, minim 12.00m fata de aliniament, respectandu-se astfel retragerea minima de 15.00m fata de axul strazii.

Fata de limita laterala vestica, distanta minima va fi de 9.40m, iar fata de limita laterala estica, distanta este de minim 7.65m.

Fata de limita posterioara, distanta minima este de 14.09m.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim al cladirilor ce se vor construi in aceasta zona este de P+2 niveluri, iar pe terenul in studiu se respecta acesta, propunandu-se o constructie P+1.

PLANTATII

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi vor ocupa 729.00mp, 60.00% din suprafata terenului studiat.

CIRCULATII

Accesul carosabil in incinta terenului se va face printr-un acces de bordura. Motelul va fi proiectat cu 3 locuri de garare asigurate in incinta proprietatii, conform plansei de reglementari urbanistice, asigurandu-se minimul necesar de locuri de parcare, conform HG 525/96 – 4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se vor asigura: alimentare acu apa, canalizare si energie eléctrica.

CONCLUZII

4

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUD si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

***Insusit
Intocmit,***

Hotoleanu Dumitru
urb. Micioiu Gabriela