

MEMORIU GENERAL P.U.D.

CONSTRUIRE VILE CU APARTAMENTE (LOCUINTE DE VACANTA) - BRASOV, zona POIANA BRASOV, STR. VANATORULUI, fn

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	IOO ZOLTAN
ADRESA	BRASOV-POIANA BRASOV, STRADA VANATORULUI, FN
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE VILE CU APARTAMENTE (LOCUINTE DE VACANTA)
SUPRAFATA TEREN	9091.00 mp
PUG	MUNICIPIUL BRASOV
FUNCTIUNE CONFORM PUG	ZT2a – PENSIUNI, CASE DE VACANTA, CU REGIM MAXIM P+2+M
REGIM DE INALTIME ADMIS	max P+2+M
POT MAXIM ADMIS	25%
CUT MAXIM ADMIS	1
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	OCTOMBRIE 2019

OBIECTUL LUCRARI

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 2898/12.09.2019
- plan urbanistic zonal– HCL 647/2010 prelungit
- 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 7 cladiri/ vile ce vor deservi functiunea de vile-case de vacanta, cu regim maxim propus P+2+M, 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

Terenul studiat se afla in Poiana Brasov, Str. Vanatorului, nr. fn, cu acces din aceasta strada. Terenul este in panta, diferenta de nivel fiind de 6.00m.

Terenul studiat se afla in intravilan, in suprafata de 9091.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF cu nr. 135424), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov, Jud.Brasov. La ora actuala, pe teren nu exista o constructii.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov-Poiana Brasov, pe strada Vanatorului, nr. fn, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul este in panta, are o suprafata de 9091.00mp si este delimitat astfel :

- la E domeniu public
- la N domeniu public
- la S domeniu public
- la V proprietate privata –ZT2a

Prevederile pentru terenul studiat, conform PUZ aprobat cu HCL 647/2010, sunt :

-ZT2a – PENSIUNI, CASE DE VACANTA CU REGIM DE INALTIME MAXIM P+2+M

-regim de construire: discontinuu

-functiuni predominante : pensiuni, case de vacanta

-Hmax - maxim P+2 +M, H max cornisa =11.00m si H max coama=15.00m

-POTmax=25%

-CUTmax=1

-minim 40% din teren, cu spatii libere si plantate

-retragere minima fata de aliniament : -conform PUD, cu minim 11.00 fata de axul strazii Vanatorului, respectiv 24.00m din axul strazii Poiana Soarelui

-retragere minima fata de limitele laterale : -H/2

-retragere minima fata de limitele posterioare : -H/2

REGIMUL JURIDIC

Terenurile studiate se afla in intravilanul municipiului Brasov si sunt proprietate particulara conform extrasului de carte funciara atasat.

In planșa 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 case de vacanta si pensiuni, hoteluri.

Terenul studiat nu este construit.

In partea de Est si Nord a terenului exista constructii/ dezvoltari turistice.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Poiana Soarelui si strada Vanatorului, strada din care porneste accesul catre terenul studiat, conform plansei analizei situatiei existente, A02.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Alimentare acu apa; canalizare

In zona exista retele de apa potabila si canalizare menajera, retele electrice si gaze naturale, la care se va putea face racord.

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 sapte cladiri ce vor avea functiunea de locuire de vacanta cu apartamente in regim hotelier, cu regim de inaltime maxim P+2+M. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi si recreere si zona acces auto si pietonal.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia este de 9091.00 mp.

S.teren = 9091.00mp

S.construita =1774.50 mp

S.construita desfasurata=6388.20mp

S.spatii verzi propuse = 5000.10 mp (55.00%)

S.parcari inierbate=375.00mp

S.amenajari carosabile=1360.00mp

S.pietonale =581.40mp

H.max admis cornisa= 11 m

H.propus cornisa= 9.05 m

H.max admis coama= 15 m

H.propus coama= 14 m

POT rezultat = 19.52%

CUT rezultat = 0.71

POT maxim admis= 25%

CUT maxim admis= 1

Numar constructii vile de vacanta: 7

Numar locuinte de vacanta cu apartamente in regim hotelier: 98

Numar locuri de parcare amenajate: 40 (Se respecta anexa 5 din HG525/96 republicata: 1-4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare)

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul este in panta, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate suprateran si accesul in incinta cladirilor. De asemenea, platformele betonate 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

Se va respecta regimul de aliniere din plansa de reglementari urbanistice.

Fata de limita laterale se va mentine minimul de H/2, raportat la fiecare nivel al constructiei.

Retragerea minima fata de limita laterala Vestica, 6.10m.

Fata de celelalte limite, terenul fiind inconjurat de strazi, se va pastra distanta de 24.00m din axul strazii Poiana Soarelui si 11.00m din axul strazii Vanatorului.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirile vor avea un regim de inaltime P+2+M.

Hmaxim cornisa=9.05m

Hmaxim coama=14.00m

PLANTATII

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi vor ocupa 40.00% din suprafata terenului studiat.

De asemenea, locurile de parcare vor fi amenajate din dale inierbate, care nu intra in procentul de zone verzi propuse.

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil se va face din strada Vanatorului, prin crearea a doua accese din aceasta strada. Se propune realizarea de strazi de incinta, cu latimea carosabilului de 6.00m, cu doua sensuri de circulatie, conform plansei de reglementari urbanistice.

PARCARI

In incinta terenului sunt asigurate locurile de parcare cu respectarea anexei 5 din HG 52/96, constructiile propuse gazduind apartamente in regim hotelier. Astfel, va fi nevoie sa se amenajeze 1-4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare. Prin propunerea facuta, se respecta prevederea mai sus mentionata, propunandu-se amenajarea cate patru locuri de parcare la 10 unitati de cazare/ apartamente in regim hotelier.

S-au amenajat 40 de locuri de parcare pentru 98 de locuinte de vacanta cu apartamente in regim hotelier.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se va asigura alimentare acu apa, canalizare si energie electrica.. Solutiile vor fi prezentate la faza de aprobare PUD, dupa obtinerea avizelor de la furnizorii de utilitati.

ALIMENTAREA CU APA; CANALIZARE

Alimentarea cu un debit $Q_c=5l/s$, de apa potabila, se va face dintr-o conducta noua din polietilena de inalta densitate De 160mm-Pn 10 atm, ce se va racorda la conducta de distributie PE De 160 mm existente pe strada Poiana Soarelui, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 2639/ 23.10.2019.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul de canalizare PVC De 315 mm, ce traverseaza marginal terenul studiat.

Apele pluviale de pe acoperisurile cladirilor, se vor varsa liber, la nivelul solului, prin jgheaburi si burlane.

CONCLUZII

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.