

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: **PUD – CONSTRUIRE UNITATE DE CAZARE S+P+2E+M TURISTICA CU DOTARI AFERENTE, AMENAJARI SI IMPREJMUIRE TEREN**

Beneficiar (initiator): **OLTEANU NICOLETA ptr. SC TOP IMOINVEST SRL**

Proiectant (elaborator): **S.C. TOP-FORM S.R.L. Brasov.**

Numar proiect/data elaborarii: **14/2020**

OBIECTUL LUCRARII: il reprezinta determinarea conditiilor de executare a unei unitati de cazare turistica cu dotari aferente in regim de inaltime S+P+2E+M, si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, dupa cum urmeaza:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.

Conform PUZ POIANA BRASOV terenul se incadreaza in ZT2a – Zona constructii turistice – pensiuni, case de vacanta si dotari aferente. POT conform PUZ 25%, CUT conform PUZ 1, regim de inaltime maxim P+2E (cu posibilitatea realizarii subsolurilor), inaltime maxima 15m.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul municipiului Brasov, Poiana Brasov, strada Poiana Ursului, fn. si este neconstruit.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata a SC Top Imoinvest SRL, conform extrasului de carte funciara nr. 131329, cad 374, top 14203/1/1/a/2 cu o suprafata de 2062 mp.

Obiectivul se invecineaza cu proprietati private avand functiunea de case de vacanta si unitati de cazare turistica, vis-a vis fiind amplasat complexul "Orizont".

- accesibilitatea la caile de comunicatii

Terenul are front stradal cu acces auto si pietonal direct la strada Poiana Ursului.

- suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul are o forma neregulata, cu front la strada de cca. 51 m si adancime de cca. 35 m, prezentand o declivitate relativ mica cu o suprafata de 2062 mp.

Terenul studiat se invecineaza cu terenuri si constructii proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, precum si cu terenuri apartinand domeniului public, respectiv :

NORD - VEST:

- strada POIANA URSULUI (domeniul public).

NORD - EST:

- teren drept de servitute (top 14203/1/1/b/2/2)

SUD - EST

- teren si constructii cu destinatia de locuinta (cad 169863 transpus din cad 126051)

SUD-VEST

- teren si constructie aflata in executie cu destinatia de constructii administrative si social culturale (cad 112371 fost top Nr. top. 14204/1/1/1)

- Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Imobilul este compus din teren neconstruit de 2062 mp cu destinatia teren intravilan conform CF nr. 131329 cad 374.

- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Functiunea principala care da caracterul specific al zonei studiate este cea de unitati de cazare de tip pensiuni, case de vacanta, dotari (spatii comerciale, alimentatie publica).

- destinatia cladirilor

Cladirile invecinate au functiuni de cladiri administrative si social culturale, casa (locuinta), spatii anexe cazare.

- tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Parcela ce face obiectul studiului este proprietate privata a a SC Top Imoinvest SRL, conform extrasului de carte funciara nr. 131329, cad 374, top 14203/1/1/a/2 cu o suprafata de 2062 mp.

- Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Adancime de fundare	Formatiune	Pconv
Df=1,10 m	Praf argilos nisipos	250 Kpa

Se recomanda fundarea directa sub adancimea de inghet pe o perna de balast compactat de 0,40 m grosime.

Se vor respecta urmatoarele relatii:

- la incarcari centrice , $P_{ef} \leq P_{conv}$, $P'_{ef_{max}} \leq 1,2 P_{conv}$

- la incarcari cu excentricitate dupa o singura directie

$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$ in gruparea fundamentala;

$P'_{ef_{max}} \leq 1,4 P_{conv}$ in gruparea speciala;

- la incarcari dupa ambele directii

$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ in gruparea fundamentala;

$P'_{ef_{max}} \leq 1,6 P_{conv}$ in gruparea speciala;

Conform NP 112-14, valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde fundatiilor avand latimea talpii $B=1,00$ m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f=2,00$ m.

Pentru alte adancimi si latimi de fundare se vor aplica corectii conform NP 112-14.

Adancimea la inghet :

Potrivit STAS 6054/77, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara $1,00$ m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

- *Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora*

Terenul nu prezinta constructii subterane si pericol de accidente de teren, avand o declivitate nesemnificativa cu un stratificatie omogena pe toata suprafata lui.

- *Adancimea apei subterane*

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar nivelul hidrostatic nu a fost interceptat pana la adancimea de $5,00$ m, insa poate avea tendinte ascensionale in perioadele cu ploi abundente si primavara la topirea zapezilor.

- *Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)*

Conform "Cod de proiectare seismica" – Partea.I. "Prevederi pentru cladiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua in considerare :

- acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$.

- perioada de control (colt) $T_c=0,7$ s

- *Echiparea edilitara existenta*

Alimentarea cu apa.

Conform aviz nr. 2527/2021 eliberat de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apa se asigura din conducta OL 168 mm existenta pe str. Poiana Ursului. Presiunea de serviciu in conducta de apa este de aproximativ 5 atm.

Canalizarea .

Conform aviz nr. 2527/2021 eliberat de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se va face in colectorul de canalizare B 300mm existent in str. Poiana Ursului

Alimentarea cu energie electrica.

Se va realiza din reseaua existenta in zona in urma studiului de alimentare cu energie electrica la faza urmatoare de proiectare.

Alimentarea cu gaze naturale.

Se va asigura din reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu caldura.

Nu exista retele termice in zona.

Transport public

Pe strada Poiana Ursului nu se asigura transportul public de persoane statia invecinata amplasamentului fiind amplasate la cca. 300 m.

4. REGLEMENTARI

- *Obiectivele noi solicitate prin tema-program*

Se propune realizarea unei unitati de cazare de tip pensiune cu camere duble cu selfcatering si cu spatii comune de recreere, alimentatie publice si mic comert la parter cu o capacitate de maxim 29 de camere.

- Functionalitatea, amplasare si conformarea constructiilor

Cladirea va avea un regim de inaltime de 2S+P+2E+M cu un grad de rezistenta la foc III in vederea asigurarii distantelor fata de cladirile invecinate.

La subsoluri se amenajeaza locurile de parcare si spatiile aferente adapostului de protectie civila suprafete ce nu se iau in calculul CUT. Accesul auto in parcajul subterna se va realiza cu platforme liftate pentru fiecare directie. Pentru asteptare se prevede un loc de parcare exterior in incinta.

La parter se vor amenaja un mic spatiu comercial pentru clientii proprii, receptie, spatiu de lobby, bar, depozitare materiale sportive de iarna.

La etajele superioare si mansarda se propun camere duble compuse din salon, dormitor si baie pentru o capacitate de maxim 3 persoane fiecare.

Inaltimea cladirilor maxim prevazuta de regulamentul PUZ este de P+2E+M

Astfel pe amplasament s-a propus o cladire cu regim de inaltime 2S+P+2E+M cu inaltime la streasina 11 m, inaltime totala cladire 15 m.

Retragerile fatadelor :

- fata de aliniament va fi de 6,00m
- limita sudica 8.65m (>h/2)
- limita nordica 11.97m (>h/2)
- limita estica 12.12m (>h/2)

- Capacitate, suprafata desfasurata

S construita totala = 515,50 mp

S desfasurata totala = 2062 mp

-Subsolul va fi destinat parcajului si adapostului pentru protectie civila si va respecta prevederile Normativului de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme indicativ NP -127:2009.

Total spatii cazare 29

Total locuri de parcare subterane 29 (suprateran nu se prevad parcari), respectiv 1 loc de parcare/apartament destinat cazarii.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate.

- Integrarea si amenajare a noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Noile constructii vor fi realizate din materiale durabile, calitative cu respectarea cromaticii zonei, fiind interzisa copierea sau imitarea stilurilor arhitectura sau imitarea materialelor naturale.

- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto si pietonal in incinta se va realiza din str. Poiana Ursului printr-un acces la bordura cu o latime de 7,50 m pentru auto si 1,50 m pentru pietoni. Aleea de acces auto se va continua pana la accesul in parcajul subteran.

Circulatia pietonala se va realiza diferentiat de cea auto pana in dreptul accesului la subsol, apoi aceasta se va face pe calea de acces auto ocazionala in caz de interventie a utilitatelor.

Cladirile vor avea prevazute trotuare de garda pe contur pentru protectie cat si pentru accesul in vederea intretinerii si reparatiilor.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Amenajarea exterioara a incintei nu implica valorificarea cadrului natural decat prin asigurarea zonelor verzi plantate impuse prin regulament respectiv se va asigura minim 50% zona verde cu un strat de pamant de min.2.00, in vederea posibilitatii plantarii arborilor medii si inalti.

- Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Funciunea propusa nu instituie regim de zona protejata fiind similara cu functiunile invecinate.

- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

Conform avizului nr. 889/A din 26.05.2020 emis de Directia de Sanatate Publica a judetului Brasov amplasamentul va respecta normele si recomandari Ord. 118/2014 cu privire la dotari hidroedilitare, insorirea locuintelor atat a celor proiectate cat si celor invecinate, respectarea parametrilor sanitari cu privire la suprafete minime, inaltimi, iluminat si ventilatie corespunzatoare. Pe toata perioada de santier se vor lua toate masurile ce se impun in vederea reducerii impactului asupra vecinilor si incadrarii in normele sanitare in cea ce priveste zgomotul si noxele din aer.

Platforma de colectare a gunoiului menajer se va amplasa la min. 10.00m distanta fata de cladirile de pe latura sud-estica, aceasta fiind prevazuta cu pubele de colectare selectiva a deseurilor.

- Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)

In vecinatatea terenului studiat exista pe o raza de cca. 300 m urmatoarele obiective publice:

- Statii RATBV
- spatii comerciale mici, alimentatie publica
- sectie de politie

- Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Terenul in prezent neconstruit, avand o vegetatie de arbusti salbatici si pomi fructiferi imbatraniti si uscati, va fi amenajat peisager prin completare cu umplutura cu sol vegetal, plantare de arbusti decorativi specifici amplasamentului montan, inierbare cu gazon si gard viu pe toate laturile neconstruite ale proprietatii.

Zona verde amenajata va fi de minim 50% din suprafata terenului.

- Profiluri transversale caracteristice

Profilul strazii Poiana Ursului se va pastra acesta fiind constituit deja de fronturile existente (respectiv 2 benzi de circulatie cu trotuare stanga-dreapta).

- Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul nu prezinta accidente de tipul subsoluri, gropi sau umpluturi si are o declivitate redusa de cca. 1,5-2% pe adancimea lui si cca. 1% pe latime. Lucrarile de sistematizare verticala constau in escavarea si transportul pamantului excendentar pentru realizarea subsolului, apoi dupa realizarea constructiilor lucrari de umpluturi pentru zona verde si infrastructura si suprastructura aleilor auto si pietonale. Pavimentul se va realiza din materiale de calitate de tip pavele prefabricate sau piatra.

- Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocuparea a terenurilor)

Cladirile se vor amplasa la:

- la 6,00 m fata de frontul stradal

- la min. 8,65 m fata de limitele laterale si 12,12 m fata de limita posterioara ale terenului respectiv la H/2 (H = inaltimea cladirii la streasina de la terenul amenajat).

POT maxim conform PUZ = 25%

P.O.T. propus PUD = 25 %

- Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT maxim conform PUZ = 1

C.U.T. propus PUD = 1

- Bilant teritorial. In limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Nr crt	zone functionale	existent mp	existent %	propus mp	propus %
1.	Constructii	0.00	0.00	515.50	25.00
2.	Platforme, circulatii interioare	0.00	0.00	373.50	18.12
3.	Zona verde	0.00	0.00	1173.00	56.88
4.	Teren neconstruit	2062.00	100.0	0.00	100.0
	TOTAL	2062.00	100.0	2062.00	100.0

5. CONCLUZII

- Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea zonei si integrarea din punct de vedere functional in specificul zonei si al strazii. Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat.

- Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

In vederea implementarii P.U.D. va fi necesara demararea fazei urmatoare de proiectare si obtinerea avizelor si acordurilor premergatoare autorizatiei de construire.

Se va solicita autorizatia de construire pentru obiectiv, urmand ca executia sa se demareze in conditiile legale.

- Punct de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii optime de vizibilitate si orientare. Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena

