

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic PUD
- Extras CF nr. 172857, cad. 172857
- Certificat de urbanism nr. 899 din 12.04.2021
- Avize solicitate prin CU

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă U-01
- Plan de încadrare în PUZ U-01'
- Plan de situație existentă U-02
- Rețelimentări urbanistice U-03
- Proprietate asupra terenurilor U-04
- Rețele edilitare U-05
- Secțiuni caracteristice A-01
- Prezentare 3D A-02, A-03, A-04

MEMORIU TEHNIC - P.U.D.

CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIE APARTAMENTE DE VACANTA SI IMPREJMUIRE

POIANA BRASOV, STR. VALEA LUNGA, NR. FN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

| | |
|--------------------------------|--|
| BENEFICIAR | PAVEL CATALIN PENTRU TECTON TRUST SRL |
| ADRESA | BRASOV, VALEA LUNGA, FN |
| TITLU PROIECT | CONSTRUIRE IMOBIL CU DESTINATIA APARTAMENTE DE VACANTA SI IMPREJMUIRE |
| SUPRAFATA TEREN | 2149.00 mp |
| PUZ | APROBAT CU HCL 647/2010 |
| FUNCTIUNE CONFORM PUZ | ZT2a – ZONA PENSIUNI, CASE DE VACANTA |
| REGIM DE INALTIME ADMIS | max P+2+M la care se poate adauga demisol |
| POT MAXIM ADMIS | 25% |
| CUT MAXIM ADMIS | 1 |
| PROIECTANT | MGM URBAN PROIECT |
| DATA ELABORARII | DECEMBRIE 2021 |

OBIECTUL LUCRARII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 899/12.04.2021
- plan urbanistic zonal – HCL 647/2010
- 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 o cladire cu functiune turistica, avand regim de inaltime D+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 zone verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Terenul studiat se afla in Judetul Brasov, mun. Brasov – zona Poiana Brasov, str. Valea Lunga, nr. fn, cu acces din aceasta strada printr-un drum rezultat in urma unor operatiuni de dezmembrare, drum ce, partial a fost cedat UAT Mun. Brasov.

Terenul are o panta usoara, cu diferente de nivel de 3.00m pe o lungime de aproximativ 40 de metri.

Terenul studiat se afla in intravilan, in suprafata de 2149.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Poiana Brasov, Jud.Brasov. La ora actuala, pe teren nu exista constructii.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov-Poiana Brasov, pe strada Valea Lunga, nr. fn, cu acces direct din aceasta strada printr-un drum rezultat in urma unor operatiuni de dezmembrare, drum ce, partial a fost cedat UAT Mun. Brasov.

Terenul este in panta cu diferenta de 3.00m pe o lungime de aproximativ 40.00m, are o suprafata de 2149.00mp si este delimitat astfel :

-la N-E proprietate privata – ZT2a

-la N-V drum TOP.14217/1/20/11, partial domeniu public al Mun. Brasov, partial privat

-la S-E proprietate privata - ZT2a

-la S-V proprietate privata – ZV1

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: izolat

-functiuni predominante : pensiuni, case de vacanta, apartamente in regim hotelier

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

-POTmax= 25%

-CUTmax= 1

-spatii libere si plantate- minim 55%

-retragere minima fata de aliniament : -se va reglementa prin PUD, cu minim 10.50 fata de axul strazii

-retragere minima fata de limitele laterale : se va reglementa prin PUD, cu minim-H/2

-retragere minima fata de limitele posterioare : se va reglementa prin PUD, cu minim-H/2

REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov si sunt 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 turistica, in imediata vecinatate regasindu-se : Hotel Rizzo Boutique (P+3+M), Pensiunea Pantheon (P+2+M), Pensiunea Alex (P+2), Vila Kuwer (P+M), imobil cu apartamente in regim hotelier (P+3, respectiv P+M).

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Valea Lunga. Din aceasta, pana la obiectivul proiectat, exista un drum format din doua parcele, avand categoria de folosinta drum, format din nr. Cad. 121137, respectiv nr. TOP.14217/1/20/11, aflandu-se partial in proprietatea persoanelor fizice si/sau juridice si partial apartinand domeniului public al Municipiului Brasov. Latimea acestuia este de 7.00m.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In urma obtinerii avizelor furnizorilor de utilitati, acest capitol se va completa.

STUDIU GEOTEHNIC

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

REGLEMENTARI - PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe terenul descris mai sus a unei cladiri ce va avea functiune turistica (apartamente de vacanta), cu regim de inaltime propus D+P+2+M.

Constructia va fi impartita, din punct de vedere functional, astfel:

- Demisol: casa scarii cu lift, spatii tehnice, spalatorie, spatii de depozitare, spatiu pentru biciclete, spatii pentru schiuri, zona sauna, hobby-room (sala fitness, mese ping-pong etc)
- Parter: receptie, bar, casa scarii cu lift, apartamente turistice (hol, baie, chicineta, living camera)
- Etajul 1 si 2: apartamente turistice (hol, baie, chicineta, living camera)
- Mansarda: apartamente turistice (hol, baie, chicineta, living camera)

De asemenea se propune amenajarea de zone verzi, zona acces auto si pietonal, 19 locuri de parcare si plantarea cu arbori (minim 1 arbore la patru locuri de parcare, respectiv un arbore la fiecare 100.00mp ramasi liberi).

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

S. teren = 2149.00 mp

S.construita = 530.00 mp amprenta parter cu terase

S construita etaj 1 = 430.00mp

S construita etaj 2 = 430.00mp

S construita mansarda = 318.00mp

S.construita desfasurata = 2138.00mp

H.max admis cornisa = 11 m

H.propus cornisa = 10.90 m

H.max admis coama = 15 m

H.propus coama = 15 m

POT rezultat = 25.00%

CUT rezultat = 0.99

POT maxim admis = 25%

CUT maxim admis = 1

Numar unitati turistice: 19

Numar locuri de parcare amenajate: 12-minim necesar 8 (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, cu o diferenta de nivel de 3.00m pe o lungime de aproximativ 40.00m, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate in incinta proprietatii si accesul in incinta cladirii. 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 planșa de reglementari urbanistice.

Fata de limita de proprietate posteroara, se respecta retragerea H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, cu valori de 11.94m de la cladire si 9.94m de la streasina.

Fata de limitele laterale, se respecta distanta minima de H/2 din inaltimea la cornisa a cladirii, aceasta variind intre 11.38m si 19.76m la limita sud-vestica, respectiv 11.04m fata de limita nord-estica.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirea va avea un regim de inaltime D+P+2+M.

H propus cornisa=9.45m si H propus coama=14.60m.

PLANTATII

Se propune realizarea unor zone verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali.

Zonele verzi vor ocupa 45.23% din suprafata terenului studiat, respectandu-se astfel minimul de 55% impus pentru zona ZT2a.

Pe limita nord-vestica a terenului studiat, se afla un arbore, mai inalti de 4.00m, ce nu va fi afectat de investitia propusa.

DESEURI MENAJERE

Deseurile menajere vor fi colectate de catre personalul angajat, in pubele ecologice cu colectare selectiva, in demisolul cladirii propuse, urmand ca acestea sa fie preluate de catre o firma de salubritate cu care se va incheia un contract de preluare deseuri menajere.

ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Circulatia principala in zona, este formata din strada Valea Lunga, cu profil stradal D-D (carosabil cu latimea de 6.00, avand trotuare de 1.00m stanga/ dreapta). Din aceasta, pana la obiectivul proiectat, exista un drum format din doua parcele, avand categoria de folosinta drum, format din nr. Cad. 121137, respectiv nr. TOP.14217/1/20/11, aflandu-se partial in proprietatea persoanelor fizice si/sau juridice si partial apartinand domeniului public al Municipiului Brasov. Latimea acestuia este de 7.00m la ora actuala.

Accesul catre terenul studiat, se va face din terenurile cu functiunea de drum, mai sus mentionate, fiind propuse doua accese de bordura catre teren, de-a lungul drumul, pe proprietatea in studiu, urmand a se amenaja un trotuar cu latimea de 1.00m.

LOCURI DE PARCARE

Locurile de parcare se vor amenaja in incinta proprietatii, cu respectarea HG525/96 in ceea ce priveste asigurarea numarului de locuri de parcare.

In urma propunerilor, au rezultat:

-Numar unitati turistice: 19

-Numar locuri de parcare amenajate: 12-minim necesar 8 (Se respecta anexa 5 din HG525/96 republicata: 1-4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare)

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

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

| Bilant teritorial | EXISTENT | | PROPUS | |
|---------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| | Suprafata | Procent | Suprafata | Procent |
| Fond construit | 0.00 mp | 0.00% | 530.00 mp | 25.00% |
| Zone verzi | 0.00 mp | 0.00% | 1181.95 mp | 55.00% |
| Alei carosabile+pietonale | 0.00 mp | 0.00% | 287.05 mp | 13.02% |
| Parcari | 0.00 mp | 0.00% | 150.00 mp | 6.98% |
| Teren neconstruit | 2149.00mp | 0.00% | 0.00mp | 0.00% |
| Teren studiat | 2149,00 mp | 100,00 % | 2149,00 mp | 100,00 % |

CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus se va mobila latura de nord-vest a strazii.

Prin plantările și amenajările ce se vor face, se va asigura un aspectul ingrijit al zonei.

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.

Intocmit,
urb. Micioiu Gabriela

