

MEMORIU - P.U.D.

CONSTRUIRE PENSIUNE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI POIANA BRASOV, STR. VALEA LUNGA, NR. FN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	DEPAL SRL
ADRESA	BRASOV, VALEA LUNGA, FN
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE PENSIUNE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
SUPRAFATA TEREN	1097.00 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	NOIEMBRIE/2023

OBIECTUL LUCRARI

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 801/27.03.2023
- 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 functiunea de pensiune, avand regim de inaltime S+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 2.00m pe o lungime de aproximativ 30 de metri.

Terenul studiat se afla in intravilan, in suprafata de 1097.00 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 delimitat astfel :

-la N-E proprietate privata – ZT2a

-la N-V proprietate privata – ZV1

-la S-E drum cu nr. Cad. 121137, 113425, 173393, partial domeniu public al Mun. Brasov, partial privat

-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 P+2 +M la care se poate adauga si demisol, H max cornisa =11.00m

-POTmax=25%

-CUTmax=1

-spatii libere si plantate- minim 55%

-retragere minima fata de aliniament : -se va reglementa prin PUD, cu retragere minima fata de aliniament, conf. PUZ

-retragere minima fata de limitele laterale si posterioare : se va reglementa prin PUD, cu minim-Hmax cladire/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, 113425, 173393, aflandu-se partial in proprietatea persoanelor fizice si/sau juridice si partial apartinand domeniului public al Municipiului Brasov. Latimea acestuia este de 6.80m.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona, se regasesc retele de apa, canalizare si alimentare cu energie electrica.

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 functiunea de pensiune, cu regim de inaltime propus S+P+2+M.

De asemenea se propune amenajarea de zone verzi, zona acces auto si pietonal, 6 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 = 1097.00 mp

S construita = 274.25mp

S construita mansarda = 164.55 mp

S desfasurata = 987.30 mp

H max admis cornisa = 11 m

POT rezultat = 25%, POT maxim admis = 25%

CUT rezultat = 0.9, CUT maxim admis = 1

Numar unitati pentru cazare: 13

Numar locuri de parcare amenajate: 6-minim necesar 5

(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 2.00m pe o lungime de aproximativ 30.00m, 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 plansa de reglementari urbanistice-14.39m.

Fata de limitele de proprietate laterale si posterioara, se respecta retragerea de minim H/2 din inaltimea cladirii:

-la N-E -3.50m, respectiv 5.00m

-la N-V -3.69m, respectiv 5.07m

-la S-V -intre 5.06m si 9.00m

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

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

H propus cornisa=9.50m si H propus coama=12.50m, RESPECTIV 16.40.

PLANTATII

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

Zonele verzi vor ocupa 55.00% din suprafata terenului studiat, respectandu-se astfel minimul de 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, 113425, 173393, aflandu-se partial in proprietatea persoanelor fizice si/sau juridice si partial apartinand domeniului public al Municipiului Brasov. Latimea acestuia este de 6.80m 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: 13

-Numar locuri de parcare amenajate: 6-minim necesar 4 (Se respecta anexa 5 din HG525/96 republicata: 1-4 locuri de parcare la 10 unitati de cazare)

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se va asigura alimentarea 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		PROPOS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Fond construit	0.00 mp	0.00%	274.25 mp	25.00%
Zone verzi	0.00 mp	0.00%	603.35 mp	55.00%
Alei carosabile+pietonale	0.00 mp	0.00%	144.40 mp	13.16%
Parcari	0.00 mp	0.00%	75.00 mp	6.84%
Teren neconstruit	1097.00mp	0.00%	0.00mp	0.00%
Teren studiat	1097,00 mp	100,00 %	1097,00 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.

