

MEMORIU - P.U.D.

CONSTRUIRE APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI POIANA BRASOV, STR. VALEA LUNGA, NR. FN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	MIHAILESCU CRISTIAN
ADRESA	BRASOV, VALEA LUNGA, FN
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE APARTAMENTE DE VACANTA IN REGIM HOTELIER, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE UTILITATI
SUPRAFATA TEREN	1106.00 mp
PUZ	APROBAT CU HCL 647/2010
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	ZT2a – ZONA PENSIUNI, CASE DE VACANTA
REGIM DE INALTIME ADMIS	max P+2+M
POT MAXIM ADMIS	25%
CUT MAXIM ADMIS	1
PROIECTANT	URBAN PLANNER HGM SRL
DATA ELABORARII	DECEMBRIE 2026

OBIECTUL LUCRARII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 1024/16.04.2024
- 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 apartamente de vacanta in regim hotelier, 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 maxim 1.50m pe o lungime de aproximativ 30 de metri.

Terenul studiat se afla in intravilan, in suprafata de 1106.00 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 – ZV2
- la S-E drum cu nr. Cad. 121137, 113425, 172207, partial domeniu public al Mun. Brasov, partial privat
- la S-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: 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

ZV2 – zona spatii verzi amenajate, cu interdictie de construire

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 din nr. Cad. 121137, 113425, 172207, aflandu-se partial in proprietatea persoanelor fizice si/sau juridice si partial aparinand domeniului public al Municipiului Brasov. Latimea acestuia, conform masuratorii topografice, este de 6.91m.

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 apartamente de vacanta in regim hotelier, 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 = 1106.00 mp
S construita = 275.00mp
S construita mansarda = 165.00 mp
S desfasurata = 990.00 mp
H max admis cornisa = 11 m
POT rezultat = 24.86%, 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 intr-o usoara panta, cu o diferenta de nivel de 1.50m 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 inclinatia 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.
O suprafata de 45.00mp ce se va amenaja pentru dimensionare corespunzatoare drum de acces.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Se va respecta regimul de alinier din plansa de reglementari urbanistice-minim 7.80m.
Fata de limitele de proprietate laterale si posterioara, se respecta retragerea de minim H/2 din inaltimea cladirii:

- la N-E -minim 9.30m
- la N-V -minim 5.50m
- la S-V -minim 4.80 pt P+2, respectiv min. 5.50 pentru P+2+M

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirea va avea un regim de inaltime S+P+2+M.
H propus cornisa=11.00m si H propus coama=16.00m

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.
In procentul minim de zone verzi, este calculata si suprafata de 63.75mp ce are functiunea ZV2 din PUZ – zone verzi amenajate, cu interdictie de construire.

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, 1722077, aflandu-se partial in proprietatea persoanelor fizice si/sau juridice si partial apartinand domeniului public al Municipiului Brasov. Latimea acestuia este de 6.91m la ora actuala.

Accesul catre terenul studiat, se va face din terenurile cu functiunea de drum, mai sus mentionate, fiind propus un acces de bordura catre teren, de-a lungul drumul, pe proprietatea in studiu, urmand a se amenaja un trotuar cu latimea de 90 cm, ce va cuprinde, din 25m in 25m, buzunare de intoarcere pentru persoanele cu dizabilitati.

Conform plansei U03, pentru realizarea optima a circulatiei carosabile, s-a propus realizarea de racorduri pe terenurile cu nr. Cf. 113425, 172206, 172207.

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 locative pentru cazare in regim hotelier: 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)

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.

DOTARI HIDROEDILITARE

alimentarea cu un debit $Q_c = 2,13$ l/s apa potabila dintr-o noua conducta de distributie, ce se va racorda la conducta de apa HDPE De 110 mm existenta in zona (conf. plan de situatie anexat). Conducta noua de apa se va executa din polietilena de inalta densitate (HDPE) De 110 mm - Pn 10 atm. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE).

presiunea de serviciu in conducta de apa este de aprox. 5,0 atm.

evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare existent in zona, printr-o conducta de canalizare noua (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale). Este interzisa deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare menajera.

<u>Bilant teritorial</u>	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Fond construit	0.00 mp	0.00%	275.00 mp	24.86%
Zone verzi	0.00 mp	0.00%	608.30 mp	55.00%
Alei carosabile+pietonale	0.00 mp	0.00%	147.70 mp	13.36%
Parcari	0.00 mp	0.00%	75.00 mp	6.78%
Teren neconstruit	1106.00mp	0.00%	0.00mp	0.00%
Teren studiat	1106,00 mp	100,00 %	1106,00 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.



Gabriela
Chifu

Semnăt digitală
de Gabriela Chifu
Data: 2025.03.06
10:35:50 +02'00'

Intocmit,
urb. CHIFU Gabriela