

MEMORIU GENERAL P.U.D.

CONSTRUIRE CASA DE VACANTA SI IMPREJMUIRE TEREN - COM. CRISTIAN, JUD. BRASOV, STR. MANASTIRII, NR. FN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	VOICU ELENA ALEXANDRA MAGDALENA
ADRESA	COM. CRISTIAN, JUD. BRASOV, MANASTIRII, NR. FN
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE CASA DE VACANTA SI IMPREJMUIRE TEREN
SUPRAFATA TEREN	940.00 mp
PUZ	APROBAT CU HCL 53/2006
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	ZONA TURISTICA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.
REGIM DE INALTIME ADMIS	max S+P+1-2
POT MAXIM ADMIS	30%
CUT MAXIM ADMIS	1
PROIECTANT	URBAN PLANNER HGM S.R.L.
DATA ELABORARII	IULIE/2023

OBIECTUL LUCRARII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 106/08.03.2023
- plan urbanistic zonal – HCL 53/2006
- 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 constructie casa de vacanta, cu regim de inaltime P si imprejmuire teren, 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 Judetul Brasov, comuna Cristian, Str. Manastirii, nr. fn, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

Terenul studiat se afla in intravilan, categoria de folosinta pasune, in suprafata de 940.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in comuna Cristian, Jud.Brasov. La ora actuala, pe teren nu exista constructii.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, pe strada Fagurului 4c, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul nu este in panta, are o suprafata de 940.00mp si este delimitat astfel :

- la E -drum rezultat in urma unei dezmembrari
- la N -proprietate privata
- la S -drum rezultat in urma unei dezmembrari
- la V -proprietate privata

Prevederile pentru terenul studiat, conform PUZ aprobat, sunt :

-ZONA TURISTICA CU INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.

- regim de construire: izolat
- functiuni predominante : case de vacanta
- Hmax - maxim S+P+1-2
- POTmax=30%
- CUTmax=1
- retragere minima fata de axul strazilor - min. 6.50m
- retragere minima fata de limitele de proprietate : cod civil cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor

REGIMUL JURIDIC

Terenurile studiate se afla in intravilanul comunei Cristian 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. Terenul studiat nu este construit.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Manastirii, drum cu doua benzi de circulatie, conform profil stradal PUZ aprobat cu HCL 53/2006, in momentul de fata neavand imbracaminte asfaltica, cu profil transversal A-A, conform plansei de reglementari urbanistice U03.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Alimentare acu apa; canalizare

In zona terenului studiat, nu exista retele de apa potabila si canalizare menajera, conform avizului Dorobeiul, acestea aflandu-se, cel mai aproape, pe str. Stejarilor, la o distanta de aproximativ 750.00m.

Retele electrice

In zona exista retele electrice la o distanta de circa 100.00m, conform avizului Distributie Energie Eléctrica Romania.

STUDIU 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 unei cladiri ce va avea functiunea de casa de vacanta, cu regim de inaltime P. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi/gradini si zona acces auto si pietonal si imprejmuirea terenului.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia este de 940 mp.

Constructia se va desfasura pe un singur nivel : parter

S teren= 940mp

Ac existent=0.00mp

Ad existent=0.00mp

Ac propus = 122.50mp

Ad propus = 122.50 mp

POTmax admis=30%

CUTmax admis=1

POT existent= 0.00%

CUT existent=0.00

POT rezultat=13.03%

CUTrezultat =0.13

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul nu este in panta, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate in garajul inclus in constructie si accesul in incinta cladirii. De asemenea, platformele pavate/ 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, mai putin o suprafata de aproximativ 25.00mp ce se vor ceda domeniului public pentru realizare drum de acces.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

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

Fata de limitele laterale se respecta codul civil si accesul masinilor de interventie in caz de incendiu.

Retragerile in urma propunerilor sunt: fata de limita estica va fi intre 18.00m-20.33m, fata de limita de vest intre 4.00m-6.38m, fata de limita sudica de 10.79m, iar fata de limita nordica intre 2.25m si 4.29m.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirea va avea un regim de inaltime P

PLANTATII

Se propune realizarea unor zone verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Suprafetele verzi/gradinile, vor ocupa 70.84% din suprafata terenului studiat.

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil se va face conform plansei de reglementari urbanistice U03, amenajandu-se un access carosabil de bordure.

In incinta terenului se pot asigura 2 locuri de parcare.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se va asigura alimentarea cu apa, canalizare energie electrica, cu respectarea conditiilor impuse prin avizele obtinute.

ALIMENTARE ACU APA; CANALIZARE

In zona nu se regasesc retele de apa potabila si canalizare menajera, conform avizului Dorobeiul, acestea aflandu-se, cel mai aproape, pe str. Stejarilor, la o distanta de aproximativ 750.00m.

Alimentarea cu un debit de $Q_c=0.5l/s$ apa potabila se va face prin extinderea retelei existente pe str. Stejarilor, realizata din PEHD, De160mm.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in bazinul vidanjabil, perfect etans, propus.

Apele pluviale, de pe acoperisul cladirii, vor fi eliberate la nivelul solului, prin intermediul jgheburilor si burlnelor. Apele pluviale de pe partea carosabila, vor fi dirijate prin pante, catre zona verde.

RETELE ELECTRICE

In zona exista retele electrice, la o distanta de circa 100.00m, conform avizului Distributie Energie Electrica Romania, la care se va face racord cu respectarea conditiilor impuse.

URBAN PLANNER HGM S.R.L.

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Fond construit	0.00 mp	0.00%	122.50 mp	13.03%
Zone verzi	0.00 mp	0.00%	665.90 mp	70.84%
Alei carosabile + pietonale	0.00 mp	0.00%	151.60 mp	16.13%
Teren studiat	940,00 mp	100,00 %	940,00 mp	100,00 %

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.



Intocmit,
urb. Micsoiu Gabriela