

MEMORIU GENERAL - P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE P.U.Z.** -construire bloc de locuinte (aparthotel)
, spatii comerciale, SPA, parcaje **BRASOV, strada Stejerisului, nr.12-**
Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant: S.C. **MGM URBAN PROIECT** S.R.L. Brasov
Beneficiar: S.C. MAURER IMOBILIARE S.R.L.
Numar proiect: 23/2015

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Noile constructii ce se doresc a se edifica pe terenul de 9484mp vor avea functiunea rezidentiala, in principal de apart-hotel, cu spatii comerciale, SPA, de recreere, aceasta realizandu-se printr-o caldare proiectata ce contine atât apartamente cat si camere individuale sau unitati de Inchiriere, aflate sub supraveghere permanenta.

Un complex de apartamente-hotel ofera, de obicei, apartamente complet echipate. Aceste complexe sunt similare cu un complex hotelier. Durata sederii In aceste hoteluri apartament este variata, de la câteva zile la luni sau chiar ani.

Apartament-hotelurile au fost create in destinatiile de vacanță si cazare, pentru familiile care aveau nevoie de a "traii" Intr-un apartament, mai degraba decât "ramâne" in care acestea ar fi Intr-un hotel. Apartamentele ar oferi o "casă de vacanta;", dar, in general, sa fie deservite.

Acest model de apartamente au evoluat pentru a fi case complete, permiând ocupanilor să faca tot ceea ce ar fi nevoie Ia domiciliu, cum ar fi curățenie, spalare, gătit, etc.

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. se intocmeste pentru suprafata de teren cu forma neregulata, cuprinsa intre str. Stejerisului, Calea Poienii si PUD Bellevue Residence 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 LOCALITATE

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.

PREVEDERI ALE P.U.G. MUNICIPIUL BRAȘOV

- zona M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14-15 niveluri cu accente inalte in suprafata de 7923mp.

- zona L2a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P-P+2 niveluri situata in afara

limitelor zonei protejate in suprafata de 1561mp.

Se propune:

Pentru zona M2

P.O.T. = 20% pentru proiectia la sol a constructiilor "puncte de accent inalte" P.O.T. = 60% pentru Parter si mezanin

C.U.T = 4,4

Hmax de la 0,00 - 65m.

Pentru zona L2a

P.O.T. = 40%

C.U.T = 1,2

Hmax de la 0,00 - 12m.

PREVEDERI ALE P.U.Z. –COASTA VACILOR, WARTHE II, COLTUL PUTINARILOR

Pentru zona ZT – ZONA DE TURISM SI AGREMENT

P.O.T. = 40%

C.U.T = 1,2

D+P+2+R

Pentru zona ZAL – ZONA DE LOCUINTE EXISTENTE

P.O.T. = 40%

C.U.T = 1,2

D+P+2+R

Pentru zona ZL1- ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI PROPUASA

P.O.T. = 40%

C.U.T = 1,2

D+P+2+R

2.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul care va fi inclus in P.U.Z. este delimitat de - str. Stejerisului, Calea Poienii si PUD Bellevue Residence

TOTAL SUPRAFATA STUDIATA IN P.U.Z. = 23956.00 mp

TOTA SUPRAFATA PE CARE SE FACE PROPUNEREA IMOBILULUI=9484.00mp

Terenul inclus in PUZ apartine proprietatii private a persoanelor fizice.

Terenul cuprinde pe el o constructive de lemn in stare degradata.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICA.

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei.

3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

- Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiune locuinte. (zona fiind in curs de dezvoltare), dar si constructii cu functiuni complementare, servicii, comert, alimentatie publica.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

-in partea de vest se invecineaza str. Calea Poienii;

- în partea de sud-vest se învecineaza cu str. Stejerisului;
- îpe celelate laturi se învecineaza cu proprietati particulare.

3.1. CAI DE CIRCULATIE

Terenul in cauza are acces la str. Calea Poienii, dar si la strada Stejerisului, ambele, drumuri asfaltate.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Cadrul natural.

Terenul pe care se face propunerea de apart-hotel si locuinte, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 9484.00 mp .

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Industrie.

Emisiile poluante industriale nu exista.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

3.3. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa, pe strada Stejerisului.

Canalizarea .

In zona studiata exista retea de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona studiata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu caldura.

Nu exista retele termice in zona.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

4. PROPUNERI

Prin prezenta documentatie, se propune ca terenul in suprafata de 9484, care, in momentul de fata, este impartit in doua zone: M2 si L2a – conform PUG, si in trei zone: ZT, ZAL si ZL1-conform PUZ Coasta Vacilor, Warthe II, Coltul Putinarilor, sa se construiasca un complex turistic-rezidential-recreational, coreland indicatorii urbanistici reglementati prin documentatiile urbanistice aprobate anterior documentatiei de fata.

ZONIFICARE URBANISTICA

ZONA M2 (se mentin reglementarile din PUG)

P.O.T. = 30% pentru proiectia la sol a constructiilor P+8-10, C.U.T = 4,2

P.O.T. =60% pentru Parter +mezanin si etaj;

P.O.T. = 20% pentru proiectia la sol a constructiilor "puncte de accent inalte" P.O.T. =60% pentru Parter +mezanin si etaj; C.U.T = 4,4

Hmax de la 0,00 - 65m.; P+14-15;

Pentru zona ZL

P.O.T. = 40%

C.U.T = 1,2

Hmax de la 0,00 - 15m, S+D+P+2+R

Pentru zona M2-i

INDICATORI REZULTATI

POT=60% LOCUINTE IN TERASE P+2

POT=30% RESTAURANT+SPA (ETAJ 3)

POT=40% LOCUINTE 6-7 ETAJE

CUT total=4.35

4.1. Descrierea solutiei, oportunitatea investitiei, consecintele economic sociale, categorii de costuri

Oportunitatea investitiei:

Din prevederile ce decurg în urma aprobării documentației de urbanism fază PUZ se pot naște teme de proiectare pentru realizarea investițiilor cu caracter public/ privat care pot duce la dezvoltarea turismului in municipiul Brasov, dezvoltarea infrastructurii edilitare, crearea de locuri de munca.

Această investiție se dorește a fi una de marcă, dorind să fie primul apart -hotel de mari dimensiuni din centrul Brașovului.

Consecinte economic sociale:

Proiecțiile investitorului sunt pregătite pe baza faptului că toate spațiile de cazare pot fi furnizate într-un mod care este operațional fezabil pentru un operator hotelier.

Ca atare, prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și comercializată profesional, iar cadrul economic și politic al României este stabil pe parcursul funcționării acestui hotel.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea a cel puțin 100 de locuri de muncă noi pe piața locală. Prin această investiție vom contribui atât la ridicarea standardelor hoteliere cât și a pregătirii personalului la cel mai înalt nivel.
- Posibilitatea dezvoltării unei proprietăți cu mai mult de 200 de apartamente va însemna mai mulți oaspeți cazaci, mai multe conferințe regionale și implicit o creștere a traficului și a business-ului micilor întreprinzători din zona centrului istoric. Este bine știut că orice oaspete cazat într-un apart-hotel dorește să descopere tradițiile culinare ale zonei vizitate, să cumpere obiecte tradiționale din acea locație și să viziteze atracțiile turistice.
- Taxele și impozitele plătite către bugetul local

- Creșterea atractivității centrului istoric prin prezența unui apart hotel situat într-o zonă reper
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Proximitatea cu zone istorice, de recreere, mâncare și cumpărături.
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației de top.
- Dezvoltarea zonelor pietonale din vecinătate.
- Acces ușor la mijloace de transport în comun pentru oaspeții hotelului și localnicii care doresc să folosească serviciile apart-hotelului (ex. restaurant, spa, cafenea, sală conferință).

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiar (investitor privat), nesolicitându-se costuri din parte autorităților publice locale.

Noile construcții ce se doresc a se edifica pe terenurile de 9484mp vor avea funcțiunea de apart-hotel, aceasta realizându-se printr-o clădire proiectată ce conține atât apartamente cât și camere individuale sau unități de închiriere, aflate sub supraveghere permanentă.

Un complex de apartamente-hotel oferă, de obicei, apartamente complet echipate. Aceste complexe sunt similare cu un complex hotelier. Durata sederii în aceste hoteluri apartament este variată, de la câteva zile la luni sau chiar ani.

Apartament-hotelurile au fost create în destinațiile de vacanță și cazare, pentru familiile care aveau nevoie de a "traî" într-un apartament, mai degrabă decât "ramâne" în care acestea ar fi într-un hotel. Apartamentele ar oferi o "casă de vacanță", dar, în general, să fie deservite.

Acest model de apartamente au evoluat pentru a fi case complete, permițând ocupanților să facă tot ceea ce ar fi nevoie la domiciliu, cum ar fi curățenie, spălat, gătit, etc.

Regim de înălțime maxim admis conform documentației de față -

- zona M2-ah - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14-15 niveluri cu accente înalte;
- zona L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu P-P+2 niveluri situată în afara limitelor zonei protejate.

4.2. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Se va respecta codul civil pentru parter și mezanin, iar, în ceea ce privește accentele înalte, se vor face studii de însorire, dacă va fi cazul, pentru ca vecinătățile să nu fie afectate.

- clădirile propuse se vor retrage cu H/2 față de clădirile învecinate, dar nu la mai puțin de 3,00m

și/ sau cod civil (în cazul calcanelor și/ sau a acordurilor vecinilor) față de limita de proprietate laterală;

- retragerea față de limita posterioară va fi de H/2 față de clădirile învecinate, dar nu mai puțin de 5,00m

și/ sau cod civil (în cazul calcanelor și/ sau a acordurilor vecinilor) față de limita de proprietate posterioară.

- pentru constructiile existente in zona L2a conform PUG, pentru extinderi pe orizontala si/sau verticala, se va tine cont de Codul Civil.

-in cazul unor dezmembrari sau comasari, asocieri intre numere cadastrale, amplasarea cladirilor fata de vecinatati se va face respectand conditiile mai sus mentionate, pentru parcela nou rezultata

4.3. PLANTATII

Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.

Terenul ramas liber dupa edificarea constructiilor se va amenaja ca spatiu verde, cu iarba, arbusti si arbori ornamentali.

4.4. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

- **zona M2-i-** subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de 3S+P+14-15 niveluri cu accente inalte; IN DOCUMENTATIA DE FATA SE PROPUNE UN REGIM DE INALTIME **max 2S+P+7E**

- zona L2a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu 3S+P-P+2 niveluri situata in afara limitelor zonei protejate. IN DOCUMENTATIA DE FATA SE PROPUNE UN REGIM DE INALTIME S+D+P+2+r

5. CAI DE CIRCULATIE

5.1. Circulatie carosabila

Circulatia in zona se desfasoara pe Calea Poienii si strada Stejerisului. Se va realiza un drum de incinda din care se va face accesul catre subsolurile cladirii. De asemenea, exista un acces si din strada Stejerisului, care se va pastra.

Latimea drumului de acces catre terenul pe care se face propunerea, este de 7,00m, conform avizului Comisiei de Circulatie din cadrul Primariei Brasov. Drumul de incinta are doua tronsoane, cu declivitati de cca. 12% si platforma de intoarcere. Drumul va fi prevazut cu imbaracaminte asfaltica.

5.2. PARCAJE

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, in cele 3 subsoluri ale ansamblului.

6. RESTRICTII AERONAUTICE

Inaltimele maxime ale constructiilor sunt sub cota maxima admisa conform PUG – Brasov, Reglementari urbanistice – Restrictii de inaltime, si ca atare avizul Autoritatii Aeronautice Civile, este fara obiect.

7. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa

Conform avizului eliberat de Compania APA Brasov, alimentarea cu un debit de $Q_c=4,27$ l/s apa potabila a obiectivului, se va face din conducta Fc 125mm, existenta pe str. strada Stejerisului. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE). Presiunea de serviciu in conducta de apa este de aproximativ 3,5 atm.

Caminul de vizitare aferent bransamentului de apa se va amplasa la distanta de 1,00m de limita proprietatii, in incinta.

Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul de canalizare menajera Dn 1000mm, existent pe strada Stejerisului.

Caminul de vizitare aferent racordului de canalizare se va amplasa la distanta de 1,00m de limita proprietatii, la intrare pe drumul de acces.

Canalizarea pluviala

Evacuarea apelor pluviale provenite de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza bransament la reseaua existenta in zona.

Alimentarea cu apa calda si caldura

Incalzirea si asigurarea apei calde se va face in sistem propriu cu centrala proprie pentru fiecare apartament.

Alimentarea cu energie electrica

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia de alimentare cu energia electrica se vor stabili intr-o faza viitoare conform legislatiei in vigoare.

Telefonie

Obiectivul se va racorda la reseaua de telefonie existenta in zona, in conditiile impuse de avizul .c. TELEKOM s.a.

Restrictii de construire

Nu se prevad restrictii de construire speciale (respectand prevederile aprobate prin PUZ/PUG aprobate anterior)

8. BILANT TERITORIAL

S teren initiator PUZ	= 9484.00 mp (100%)
S construita	= 5690.40 mp (60%)
S circulatii	= 948.40 mp (10%)
S zone verzi	= 2845.20 mp (30%)

Intocmit,
Urb. Micioiu Gabriela