

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **34/2020**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE APARTHOTEL**
Str. George Bacovia nr. 28, Brasov, Jud. Brasov

Faza: **PUD**

Beneficiar: **ORBAN MIHAIL pentru**
SC IOANIM CONSULTING SRL
Str. Pictor Luchian nr. 1A, Brasov

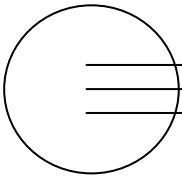
Obiectul: **Documentație avize**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, mai 2020



BORDEROU

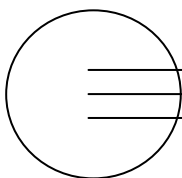
A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 144643, cad. 144643
- Certificate de urbanism nr. 2508 din 05.08.2019; 1755/14.07.2021
- Aviz apa-canal
- Tema de proiectare

B. PIESE DESENATE

- | | |
|----------------------------------|------|
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de situatie existenta | U-01 |
| - Regelemtari urbanistice | U-02 |
| - Proprietate asupra terenurilor | U-03 |
| - Retele edilitare | U-04 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului:	Construire aparthotel
Beneficiar:	Orban Mihail pentru SC IOANIM CONSULTING SRL
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	Str. George Bacovia nr. 28, Brasov, Jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	Mai 2020

1.2. Obiectul documentaţiei:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabileşte:

- dimensiunile, funcţiunile şi aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente;
- rezolvarea circulaţiei, accese, parcaje;
- circulaţia terenurilor în funcţie de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentaţiei constă în:

- construirea unui imobil locuinte colective, regimul de inatime max. S+P+2E+M
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi

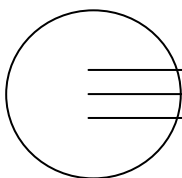
2. Încadrare în localitate

2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul pe care va fi amplasată construcţia ce face obiectul prezentei documentaţii, se află în proprietatea beneficiarului, teren dobândit prin cumpărare conform C.F. 144643, şi este amplasat în intravilanul oraşului Braşov, la adresa: Str. George Bacovia nr. 28, jud. Braşov, având nr. cad. 144643 şi cu o suprafaţă de 931,00 mp.

2.2. Prevederi ale documentaţiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUG Braşov, terenul făcând parte din L1a - zona de locuinte individuale şi colective mici cu max. P+2 niveluri aflate în afara perimetrelor de protecţie, elaborându-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru stabilirea dimensiunilor obiectivelor, a distanţelor faţă de limitele de proprietate şi faţă de drumul de acces (Str. George Bacovia) propus spre modernizare.



3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov, amplasat la drumul de acces din str. George Bacovia.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. George Bacovia, drum cu latimea de 12 m (carosabil 7 m, zone verzi de 1,00 m si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta a carosabilului), conform PUZ aprobat cu Hcl 560/2014 „Modificare partiala PUZ Tractorul VII, zona 4”.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul este relativ plan, parcela avand suprafata totala de 931,00 mp, avand nr. cad. 144643, fiind inscris in Cartile Funciare la C.F. 144643.

Vecinătățile sunt la:

- N zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 144406
- E zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 125843
- S zonei studiate – proprietate privata, nr. top. 9510/2/3/13
- V zonei studiate – drum de acces, str. George Bacovia, nr. cad. 131225

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este in prezent este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiata este situată conform PUG Brasov, terenul facand parte din L1a - zona de locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri aflate in afara perimetrelor de protectie.

Initiatorul lucrarii – dl Orban Mihail pentru SC IOANIM CONSULTING SRL - doreste construirea unui imobil cu destinatia de aparthotel, avand regimul de inatime max. S+P+2E+M.

Se doreste echiparea edilitara a obiectivului care vor face obiectul amenajarilor, precum si organizarea circulatiei in incinta perimetrului studiat.

Obiectivul propus se vor integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de buna calitate.

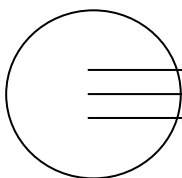
3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizeaza PUD, este proprietatea privata a dl Orban Mihail pentru SC IOANIM CONSULTING SRL. Drumul de acces (str. George Bacovia) se propune a se moderniza cu imbracaminte asfaltica, realizandu-se latimea acestuia de 12 m, conform PUZ aprobat cu HCL 560/2014.

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea unui imobil aparthotel, regimul de inatime max. S+P+2E+M
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi



4.2. Funcţionabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Beneficiarul dorește să construiască un imobil cu destinația de apartotel, regimul de înălțime max. S+P+2E+M, având dimensiunile în plan 11,90 x 27,15 m. Imobilul va avea structura realizată din cărămidă, cu fundații continue de beton, planșeu de beton armat peste subsol, parter, etaj 1-2, planșeu de lemn peste mansardă, șarpantă din lemn și înveliș de țiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi.

Pentru a asigura locurile de parcare/unitate locativă, parterul se propune parțial liber (suprafața ocupată parțial la parter fiind determinată doar de structura și casa scării).

Se vor realiza 13 apartamente și se vor asigura 15 locuri de parcare, 8 la subsol și 7 la nivelul solului.

Construcția va fi amplasată la 4,00 m față de limita de proprietate de la V și 5,09 m față de limita de proprietate de la N și 5,08 m față de cea de la S și la 10,71 m față de limita de proprietate de la E.

Aleile de incintă auto și pietonală vor avea o înălțime din dale prefabricate.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spațiile propuse realizează o suprafață construită la nivelul parterului $S_c = 145,77$ mp (la calculul POT luându-se proiecția etajului S_c etaj 1 = 330,74 mp) și una desfășurată $S_d = 1 173,33$ mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

- se prevede o retragere de 10,00 m față de axul drumului de acces, str. George Bacovia, distanță față de clădirea existentă P+4E, situată pe la latura de E a str. George Bacovia la o distanță de 22,34 m.

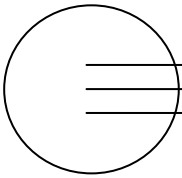
- Față de limitele laterale se prevede 5,08 m, respectându-se jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii propuse (h cornișă = 10,16 m)
- De asemenea se prevede o distanță de 10,71 m față de latura posterioară a parcelei, respectându-se jumătate din înălțimea maximă a clădirii propuse (h max = 10,16 m; observație: acoperișul peste mansardă este retras)
- se respectă h cornișă între clădirea propusă și clădirile învecinate

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre drumul de acces din str. George Bacovia.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din acest drum.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente, menținute

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor sunt moderne, specifice spațiilor de propuse, astfel încât să armonizeze cu destinația zonei.



4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastreaza distantele minime prevazute in normative, astfel incat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

In cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala, având in vedere circulația principala in zona se desfasoara pe str. George Bacovia.

4.7.1. Drumuri

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul de acces (str George Bacovia).

4.7.2. Accesele carosabile in interiorul zonei

Accesul rutier la proprietăți se asigura din drumul de acces (str. George Bacovia), racordările necesare aflându-se in incinta proprietății. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces se propune a se realiza din dale prefabricate, asigurând o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

In incinta proprietatii s-a propus realizarea unei alei auto si pietonala dalata, putandu-se amenaja 15 locuri de parcare la nivelul solului si a subsolului.

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, avand o imbracaminta din dale prefabricate.

4.7.5. Spatii verzi

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral parcelelor vor fi amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie.

Perimetral se vor planta arbusti ornamentali.

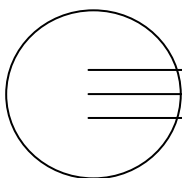
5. Organizarea santierului

Prezenta documentatie contine lucrarile provizorii de organizare de santier necesare in vederea realizarii lucrarilor de baza ale investitiei mentionate.

Executia lucrarilor aferente extinderii a fost conceputa sa se faca pe terenul aflat in proprietate (in incinta studiata), unde este prevazuta si organizarea de santier, conform planului de sitiatie OS – 01.

Lucrarile de organizare de santier constau in:

- | | |
|---|--------------|
| • Baraca tip container 2,50 x 6,00 m
(birouri, vestiare, magazie scule si echipamente,
materiale marunte) | S = 15,00 mp |
| • Banc de lucru 1,00 x 5,00 m | S = 5,00 mp |
| • Platforma depozitare deseuri 2,00 x 2,00 m | S = 4,00 mp |
| • Targa mortar 1,50 x 4,00 m | S = 6,00 mp |
| • Tablou electric de OS | |
| • WC ecologic 1,00 x 1,00 m | S = 1,00 mp |
| • Platforma cu spalator 1,00 x 1,00 m | S = 1,00 mp |



4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

Se propune regimul de aliniere la 10,00 m, fata de axul str. George Bacovia:

P.O.T. max = 40,00 %

C.U.T. max = 1,20 la care se adauga 0,6 din AC - in cazul P+2E+M

4.15. Asigurarea utilităților

4.15.1. Alimentarea cu apă

Conform **avizului nr. 1728/27.07.2021 emis de Compania Apa Brasov**, alimentarea cu un debit $Q_c = 5.24$ l apa potabila se va face din conducta de distributie HDPE De 110 m existenta pe strada. 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 aprox. 4.5 atm.

Conform **avizului nr. 1728/27.07.2021 emis de Compania Apa Brasov**, evacuarea apelor menajere si pluviale se poate realiza in colectorul de canalizare De 250 mm existent in zona, printr-o conducta de canalizare noua (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale). Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Noul colector de canalizare se va proiecta si executa prin grija si cheltuiala beneficiarului. Acesta se va poza in domeniul public, numai pe caile de circulatie. Dupa finalizarea extinderii retelei de canalizare, aceasta va fi predata domeniului public si in administrarea Companiei Apa Brasov.

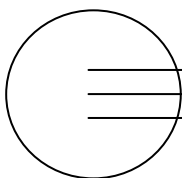
4.15.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a viitorului consumator se va face conform avizului de soluții și a proiectului tehnic întocmit de S.C. Electrica S.A. Braşov la comanda beneficiarului.

În principiu se propune racordarea în buclă prin LES 1 kV la instalațiile electrice de joasă tensiune ale furnizorului, existente în zonă.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de măsură și protecție monofazate, echipate cu grupuri de măsură pentru contorizarea consumului de energie electrică.

Instalațiile electrice la consumator se vor detalia la fazele următoare de proiectare.



4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona nu există reţele cu gaz metan.

Se propune extinderea reţelei de gaz metan, urmând ca obiectivul propus să se racordeze la aceasta.

4.15.4. Alimentarea cu căldură

Soluţia de proiectare adoptată pentru încălzire este cu corpuri statice.

Energia termică necesară încălzirii spaţiilor şi preparării apei calde menajere este asigurată de un cazan echipat cu panou de distribuţie (ce va folosi drept combustibil lemnul), dispozitive de reglare şi siguranţa şi cu arzătoare automatizate, montate în centrala termică amplasată în spaţiul special amenajat.

Circulaţia agentului termic se face cu pompa de circulaţie montată pe conductă, asigurând pentru instalaţie regimul de debit şi presiune corespunzător.

Presiunea în instalaţie este asigurată de vasul de expansiune închis, cu membrana, montat pe conductă de întoarcere a agentului termic. Apa caldă menajeră se obţine cu schimbător de căldură cu acumulare.

Sistemul de evacuare al gazelor este cu cos de fum.

Instalaţia de încălzire se va proiecta în conformitate cu STAS 1907/2-97. Sistemul de încălzire folosit este mixt, bitubular, cu distribuţie ramificată. Conductele sunt din ţeavă de polipropilenă – tubulatură rigidă.

4.16. Bilanţ teritorial

S teren = 931,00 mp

S constr. propus = 330,74 mp

S desf. propus = 1 173,33 mp

POT prop. = 35,52%

CUT prop. = 1,26

POT max = 40%

CUT max = 1,20 la care se adaugă 0,6 din AC - în cazul P+2E+M

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

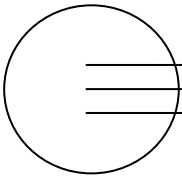
Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	-	-	330,74	35,52
Circulatii, terase, accese pietonale, amenajari de incinta	-	-	247,36	29,91
Zona teren neamanejat/ spatii verzi	931,00	100,00	321,90	34,57
Total parcela studziata	931,00	100,00	931,00	100,00

5. Concluzii

5.1. Consecinţele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va mobiliza latura de E a str. George Bacovia.

Prin plantări şi amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul îngrijit al zonei.



5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatele de Urbanism nr. 2508 din 05.08.2019 și 1755/14.07.2021, emis de Primăria Municipiului Braşov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit,
Arh. Didona Ungvari