

**CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE MICI, DOTĂRI
COMPLEMENTARE ȘI ÎMPREJMUIRE. ORGANIZARE DE ȘANTIER.**

TEMĂ DE PROIECTARE

STRADA PLUGARILOR, F.NR., MUN. BRAȘOV, JUD. BRAȘOV

Beneficiari: SC CODER IMPEX SRL

S.C. CITYPLAN S.R.L.

ȘEF DE PROIECT: ARH. GABRIEL ROZNOVĂȚ

COLECTIV PROIECTARE: ARH. GABRIEL ROZNOVĂȚ, URB. STAG. CSILLA LÁSZLÓ

TEMĂ DE PROIECTARE

1.INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentatiei

Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE MICI, DOTĂRI COMPLEMENTARE ȘI ÎMPREJMUIRE. ORGANIZARE DE ȘANTIER.
Beneficiar:	SC CODER IMPEX SRL
Proiectant:	CITYPLAN S.R.L.
Amplasament:	STRADA PLUGARILOR, F. NR., MUN. BRAȘOV
Faza de proiectare:	P.U.D. - TEMĂ DE PROIECTARE
Data elaborării:	IANUARIE 2019

2.DESCRIEREA PROIECTULUI

GENERALITĂȚI

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarului în baza **Certificatului de Urbanism nr. 3320 din 05.12.2018 și a cărților funciare nr. 151958 și 151959, Brașov.**

Obiectivul final documentației este de **construire unui ansamblu de locuințe colective mici, dotări complementare și împrejmuire.** În vederea realizării obiectivului menționat se va urmări stabilirea unor reglementări la nivel de P.U.D. specifice locuirii, cu indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism menționat mai sus și vizând următoarele categorii de probleme:

- dimensiunile, funcțiunea și aspectului arhitectural al obiectivului;
- integrarea și armonizarea cu fondul construit existent;
- rezolvarea accesului și circulației la nivelul incintei studiate;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul acestui studiu se află în intravilanul municipiului Brașov, pe strada Plugarilor, într-o zona de locuințe în dezvoltare.

Relaționarea zonei cu localitatea

Terenul studiat este mărginit pe latura de vest de strada Plugarilor, prin intermediul căreia se realizează accesul direct pe teren.

SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat, cu o suprafață totală de 11554,00 m² (6185mp+ 5372mp) este situat pe strada Plugarilor și are destinația, conform P.U.Z. modificator aprobat cu H.C.L. nr. 4/2009, de parțial zonă locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea unui plan urbanistic de detaliu.

Există un fond construit existent, pe lângă care și construcții în curs de execuție, care este compus atât din locuințe individuale, cuplate, înșiruite, cât și un ansamblu de locuințe colective mici în curs de autorizare la o distanță de aprox. 125 m spre nord, cu un regim de înălțime de P+1E+M. Astfel ansamblul de locuințe colective mici propus se integrează în tesutul existent.

NECESITĂȚI ȘI OPTIUNI

Inițiatorul lucrării dorește reglementarea terenului studiat în vederea construirii a unui ansamblu de locuințe colective mici cu dotări complementare cu acces direct din strada Plugarilor, care să se integreze ansamblului de construcții existente, prin respectarea unor parametrii specifici zonei – **scară, regim de înălțime, indici de ocupare ai terenului, retrageri față de limitele laterale și aliniere la stradă.**

Ansamblul de locuințe este compus din:

- **9 imobile de locuințe colective P+1E+M și 1 imobil de locuințe colective cu dotări complementare** la parter, cu același regim de înălțime.
- S-au prevăzut următoarele facilități și dotări la nivel de ansamblu:
 - Locuri de parcare pentru fiecare apartament
 - Loc de joacă pentru copii
 - Spații verzi amenajate
 - Platformă pentru colectarea deșeurilor

Conform propunerii rezultă un număr de 114 apartamente și 2 spații comerciale în suprafață de aprox. 200,0 mp care vor deserve aproximativ 340 de locuitori.

Conform P.U.Z. modificator aprobat cu HCL nr. 4/2009 se recomandă necesarul de parcare a fi dimensiunat conform normativului P132/93 și H.G. 525/1996, astfel **nr. de locuri de parcare propuse este de 123**, din care 114 locuri aferente apartamentelor (1 loc/apart.) și 9 locuri aferente spațiilor comerciale.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Coordonatele preliminare ale propunerii urbanistice se corelează cu **prevederilor certificatului de urbanism** astfel:

- **la nivel functional** – terenul destinat viitoarei investiții este localizat într-o zonă de locuințe, așadar într-o deplina compatibilitate cu funcțiunea dominant în zonă;
- **posibilitatea asigurării accesului auto direct din strada Plugarilor**, amenajării unui acces carosabil cu rol de deservire locală și a locurilor de parcare aferente locuințelor propuse;
- **respectarea condițiilor de construire existente:**
 - P.O.T. rezultat 25%** (*max. admis 40%*);
 - C.U.T. rezultat 0,72** (*max. admis 1.2*);
 - Regim de inaltime P+1E+M** (*max. admis S+P+E+M*)
- retragere de la stradă Plugarilor de **15,22m din ax** și retrageri laterale de min. **3,20m** (*conf. P.U.Z. 12m față de axul drumului și min. 1,9m fata de limita laterală*);
- **spații verzi amenajate: 32,08%** (*min. admis 20%*);
- studierea și propunerea unor soluții de racordare a obiectivului la infrastructura edilitară existentă;
- respectarea statutul juridic și circulația terenurilor;

Tema de proiectare a fost întocmită de proiectant și însușită de beneficiar.

Beneficiari,
SC CODER IMPEX SRL

Intocmit,
Arh. Gabriel Roznovăț