

# **MEMORIU GENERAL P.U.D.**

## **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE**

### **- BRASOV, str. DUPA INISTE, nr. FN -**

## **INTRODUCERE**

### **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

<b>BENEFICIAR</b>	<b>MALUREANU CALIN</b>
<b>ADRESA</b>	BRASOV, STRADA DUPA INISTE, FN
<b>TITLU PROIECT</b>	<b>Construire locuinte colective</b>
<b>SUPRAFATA TEREN</b>	2221.00 mp
<b>PUG</b>	MUNICIPIUL BRASOV
<b>FUNCTIUNE CONFORM PUG</b>	L2a- subzona de locuinte individuale si colective mici, situate in afara zonei protejate
<b>REGIM DE INALTIME ADMIS</b>	max P+2E
<b>POT MAXIM ADMIS</b>	35%
<b>CUT MAXIM ADMIS</b>	1.1
<b>PROIECTANT</b>	MGM URBAN PROIECT
<b>DATA ELABORARII</b>	FEBRUARIE 2018

---

## **OBIECTUL LUCRARI**

### **BAZA DE PROIECTARE**

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 3332 din 20.12.2017
- plan urbanistic general – HCL 144/2011
- 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 cladiri destinate locuirii colective, max P+2, 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**

In cadrul planului urbanistic general al municipiului Brasov, aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata se incadreaza in subzona locuintelor individuale si colective mici, situata in afara zone protejate.

Terenurile studiate se afla in intravilan, in suprafata de 2221.00 mp ( proprietatea apartinand beneficiarilor din CF-urile anexate), si sunt amplasate in Brasov pe strada Dupa Iniste, nr.fn.

## **SITUATIA EXISTENTA**

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, pe strada Dupa Iniste, nr.fn, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul este in panta, are o suprafata de 2221.00mp si este delimitat astfel :

- la N-E strada Dupa Iniste
- la N-V proprietate privata
- la S-E strada Dupa Iniste
- la S-V proprietate privata

### **Prevederile pentru zona L2a, conform PUG aprobat, sunt :**

- L2a – subzona de locuinte individuale si colective mici, in afara zonei protejate
- regim de construire: discontinuu – locuinte individuale si/sau colective
- functiuni predominante : locuinte individuale si/ sau colective
- Hmax - maxim P+2(locuinte colective)
- POTmax=35%
- CUTmax=1.1
- retragere minima fata de aliniament : alinierea existenta fata de strada Dupa Iniste.
- retragere minima fata de limitele laterale : jumate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3m
- retragere minima fata de limitele posterioare : jumate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 5m

## **REGIMUL JURIDIC**

Terenurile studiate 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 de locuire individuala si colectiva. Terenul studiat nu este construit. In vecinatatea S-V, exista un bloc de locuinte P+3+R, iar in partea de N-V, o locuinta individuala P+1+M.

## **CAILE DE COMUNICATIE**

Circulatia principala in zona, este formata din strada Dupa Iniste.

## **ECHIPAREA EDILITARA-existent**

**Se va completa dupa obtinerea avizelor furnizorilor de utilitati.**

## **STUDIUL 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 unor cladiri ce vor avea functiunea de locuinte colective, cu regim de inaltime maxim P+2. Se propune realizarea a 14 apartamente, amenajate in doua corpuri de cladire (cate 7 apartamente/ cladire). De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi, pe care se va amenaja si un loc de joaca pentru copii. In partea estica a terenului, se prevede o suprafata pe care se vor amplasa pubelele pentru deseuri menajere, astfel incat accesul masinilor de gunoi sa fie facil.

## **INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructiile este de 2221 mp.

**SUPRAFATA TEREN = 2221.00 mp**

Regim de inaltime maxim : P+2

.....  
**Suprafata CONSTRUITA LA SOL totala = 480.00mp**

**Suprafata DESFASURATA pentru calcul C.U.T. = 1550 mp**

.....  
**P.O.T. propus/rezultat = 21.60 %, POT maxim admis=35%**

**C.U.T. propus/rezultat = 0.70, CUT maxim admis=1.1**

.....  
Nr. apartamente = 14 unitati locative

Parcari = 28 locuri de parcare supraterane

S spatii verzi = 1008 mp (45.40 % din S teren)

### **Bilant teritorial rezultat**

	<b>Suprafaa</b>	<b>Procent</b>
Fond construit	-480.00mp	-21.60%
Circulaii rutiere si pietonale	-733.00mp	-33.00%
Spatii verzi	-1008.00	-45.40%
<b>Teren studiat</b>	<b>2221,00 mp</b>	<b>100,00 %</b>

## **SISTEMATIZARE VERTICALA**

Datorita faptului ca terenul este in panta, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate suprateran si accesul in incinta cladirii. De asemenea, platformele 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 220.00mp, ce se va ceda domeniului public pentru modernizare drum..

## **REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

Se va respecta regimul de aliniere din planșa de reglementari urbanistice. Distanțele sunt conforme regulamentului PUZ, astfel:

-retragere minima fata de aliniament : alinierea existenta fata de strada Dupa Iniste – s-a propus ca alinierea cladirilor sa fie la 6.00m fata de aliniamentul strazii Dupa Iniste.

-retragere minima fata de limitele laterale : jumate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3m – s-a propus o retragere de 6.00m (jumate din inaltimea cladirii)

-retragere minima fata de limitele posterioare : jumate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 5m - s-a propus o retragere de 6.00m (jumate din inaltimea cladirii)

## **REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

Cladirile vor avea un regim de inaltime P+2.

## **PLANTATII**

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi ocupa 45.40% din suprafata terenului studiat, pe care se va amenaja si un loc de joaca pentru copii. In partea

vestica a terenului, este prevazuta o suprafata pe care se vor amplasa pubelele pentru deseuri menajere, astfel incat accesul masinilor de gunoi sa fie facil.

### **CIRCULATII**

Accesul pietonal, pentru rezidenti, se va face din strada Dupa Iniste, propusa pentru modernizare, cu respectarea profilului stradal tip B, aprobat in PUZ, conform plansei de reglementari urbanistice U03. In incinta proprietatii se vor amenaja 28 de locuri de parcare, pentru cele 14 apartamente propuse.

### **ECHIPAREA EDILITARA-solutii**

Se va asigura alimentare acu apa, canalizare energie eléctrica si gaze naturale. Solutiile vor fi prezentate la faza de aprobare PUD, dupa obtinerea avizelor de la furnizorii de utilitati.

### **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. Micioiu Gabriela