

Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

Obiectiv: **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, FUNCTIUNI
COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE**

Proiect nr: **163**

Etapa: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD**

Locatie: jud. Brasov, mun. Brasov,
Str. Barsei nr.10S
CF175337 BRASOV

Beneficiar: **S.C. PRIME ESTATE S.R.L.**

Proiectant urbanism: S.C. INSERT STUDIO S.R.L.
500177 Brașov, Str. Griviței 47 Bl.32 Sc.B Ap.18
J08/3641/26.11.1992
CIF: RO3048763
cod CAEN 7111
adm: arh. Mihai ROSCA
e – mail: office@insertstudio.ro
mobil: 0740246041

Cuprins memoriu:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Incadrarea in zona

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. Situatia existenta

- 3.1. Amplasament, accesibilitate
- 3.2. Regim juridic
- 3.3. Caracteristici geotehnice
- 3.4. Fondul construit existent
- 3.5. Echipare edilitara existenta

4. Reglementari

- 4.1. Conformarea parcelelor
- 4.2. Functiuni admise
- 4.3. Regim de inaltime si conformarea cladirilor
- 4.4. Indicatori urbanistici maximali
- 4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela
- 4.6. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale
- 4.7. Regimul juridic
- 4.8. Asigurarea utilitatilor

5. Concluzii

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE ANSAMBLU DE LOCUINTE, FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE**

Beneficiar: SC PRIME ESTATE SRL

Proiectant urbanism: SC INSERT STUDIO SRL

1.2. Obiectul lucrării

Scopul documentatiei este de a stabili conditiile de reglementari urbanistice pentru construirea pe proprietatea studiata prin detalierea reglementarilor deja impuse prin PUZ in vigoare - "PUZ STUPINI - NICOVALEI" aprobat prin HCL Brasov 221/2010.

Corpul de proprietate este alcatuit dintr-o singura parcela CF 175337 BRASOV.

Documentatia PUD nu prevede alte modificari ale solutiilor urbanistice in prevazute de PUZ mentionat anterior in afara stabilirea locala a solutiei de parcelare si implicit modificarea caii de acces prevazute in PUZ.

Pe langa acestea documentatia vizeaza:

- stabilirea posibilitatilor de construire si a amplasarii constructiilor, luand in considerare forma parcelei si accesele
- stabilirea regimului tehnic privind constructiile propuse;
- rezolvarea circulatiei și a parcarilor;

S-a studiat prin PUD amplasarea pe acest teren a unui ansamblu de locuire de tip condominiu (conf. definitii din legea locuintei L114-1996) alcatuit din locuinte individuale cu amplasare de tip izolat si cuplat.

Principalele caracteristici ale ansamblului studiat prin PUZ:

- **ZL1 – 21 locuinte inddivduale P+E + min. 42 locuri parcare in calup comun / proprietate individuala**
- **ZLD – 1 spatiu comert/servicii/alimentatie publica la parter + locuinte colective la etajele 1-2 (max 4unitati) + 7 locuri de parcare pe sol.**

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta prin Regulamentul PUZ Stupini - Nicovalei pentru stabilirea solutiei de parcelare si modificarea traseului caii de acces si este solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. 2869/24.10.2022.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in intravilanul mun. Brasov si este accesibil atat de pe Strada Barsei (cat a II-a) inspre Vest si de pe o alta strada inca nedenumita (cat a IV-a) inspre Est – ale caror profile sunt reglementate prin PUZ Stupini – Nicovalei.

Terenul este reglementat din punct de vedere urbanistic prin planul urbanistic zonal "PUZ Stupini-Nicovalei" aprobat prin HCL Brasov 221/2010.

Parcela se situeaza majoritar in zona de reglementare ZL1 si partial (capatul de Vest) in ZLD.

Conform Regulamentului Local de Urbanism principalele conditionari sunt urmatoarele:

ZL1– ZONA UNITATILOR DE LOCUIT – max. P+1+M;

Utilizari admise: locuinte amplasate izolat / cuplat / insiruit

Utilizari admise cu conditionari: servicii profesionale amplasate la parter in limita a max. 20% din ADC.

Utilizari interzise: activitati poluante, depozitare, productie, activitati cu risc tehnologic, cresterea animalelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:

Fata de aliniament – conform profil stradal PUZ

Fata de limitele laterale si posterioare – conf. cod civil

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei: conf. cod civil

Stationarea autovehiculelor: pe proprietatea proprie

Inaltimea maxima admisibila: max 8m, h max in cota absoluta = 531 fata de cota Marii Negre)

Echipare edilitara: Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare existente sau propuse spre extindere

Spatii libere si plantate: nu este reglementat un procent minim de spatii verzi, Spatiile verzi se vor prevedea cu min 1 arbore/100mp.

Indicatori urbanistici maximali:

POTmax 40%, CUT max 1

**partial ZLD – zona locuire + dotari – max P+2+M
(fasie spre strada Barsei)**

Utilizari admise: locuire +dotari (coert/servicii/birouri/alimentatie publica/turism – parter cu adresabilitate publica)

Utilizari admise cu conditionari: mica productie nepoluanta

Utilizari interzise: activitati poluante, depozitare, productie, activitati cu risc tehnologic, cresterea animalelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:

Fata de aliniament – conform profil stradal PUZ

Fata de limitele laterale si posterioare – conf. cod civil

Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei: conf. cod civil

Stationarea autovehiculelor: pe proprietatea proprie

Inaltimea maxima admisibila: max 11m, h max in cota absoluta = 534 fata de cota Marii Negre)

Echipare edilitara: Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare existente sau propuse spre extindere

Spatii libere si plantate: nu este reglementat un procent minim de spatii verzi, Spatiile verzi se vor prevedea cu min 1 arbore/100mp.

Indicatori urbanistici maximali:

POTmax 40%, CUT max 1

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu elaborarea PUD sunt in elaborare urmatoarele studii:

Studiu topografic

Studiu geotehnic

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Amplasament, accesibilitate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in in intravilanul mun. Brasov.

Terenul este accesibil auto si pietonal din strazile Barsei spre Vest si o strada inca nedenumita spre Est si se afla in proprietate privata, CF 175337 Brasov; are o suprafata de 135236mp.

Terenul este liber de constructii.

Disfunctionalitatile situatiei actuale sunt:

- **legatura NS catre parcela dinspre Nord, prevazuta de PUZ, actual nu ar asigura legatura intre strazi deoarece prevederile PUZ nu s-au pus in aplicare asupra celor 2 parcele pe care le-ar tranzita acesta circulatie pe latura de Nord a terenului; circulatia ar fi discontinua,**
- **circulatia prevazuta in PUZ contine o fundatura spre capatul de Vest al terenului, solutie care ar duce la distante de tranzit pietonal mult marite fata de posibilitatile de optimizare, ceea ce favorizeaza utilizarea masinii inclusiv pentru transportul de proximitate.**
- **pozitia pe teren a circulatiei prevazute in PUZ duce la posibilitatea de amenajare a unor loturi pe latura Nordica de profunzime doar 9m, ceea ce ar duce la posibilitati de mobilare urbanistica defavorabile cat si de incalcarea prevederilor Regulamentului General de Urbanism in ceea ce priveste raportul dintre deschiderea la strada si profuzimea loturilor.**
- **Lotizarea posibila in configuratia actuala a circulatiilor nu este reglementata prin PUZ in vigoare.**

3.2. Regim juridic

Terenul studiat si reglementat prin aceasta documentatie se afla in proprietate privata si are urmatoarele caracteristici, conform extrasului de carte funciara:

	intravil.	suprafata (mp)	cat. folosinta	proprietar
CF 175337 BRASOV	DA	13523	arabil	SC PRIME ESTATE SRL

3.3. Caracteristici geotehnice

Studiu geotehnic este in curs de elaborare.

3.4. Fondul construit existent

Terenul studiat si reglementat prin PUD este neconstruit.

3.5. Echipare edilitara existenta

Rețelele de utilitati se gasesc pe strada Barsei.

In dezvoltarea documentatiei se vor obtine informatii despre disponibilitatea si caracteristicile rețelor prin intermediul avizelor emise de funizorii de utilitati.

4. REGLEMENTARI

Prin prezenta documentatie se amelioreaza modul posibil de utilizare al terenului si amplasarii de constructii tinand cont de pozitia acceselor si orientarea fata de punctele cardinale.

Considerand ca circulatia (atat cea propusa cat si cea actual reglementata) ramaneau in proprietate privata si nu deservesc decat trafic local/riverani fiind vorba de o fundatura – se propune realizarea unei alei pietonale ce este carosabila numai pentru riverani/livrari/interventii.

4.1. Conformarea parcelelor

Parcela existenta este construabila conf. prevederilor PUZ in vigoare.

Prin prezenta documentatie se prevede parcelarea terenului in 2 parcele construibile (+2 parcele necesar de cedat catre domeniul public al UAT Brasov in scopul amenajarii strazilor din capele de Est si Vest).

Parcela dinspre Str. Barsei respecta conditia de a fi >800mp conform reglementarilor aplicabile zonei ZLD. Ca urmare a acestei conditionari parcela este strabatuta de 2 zone de reglementare (limitele UTR in vigoare nu pot fi alterate prin documentatii PUD). Perimetrul edificabilsuprateran este amplasat in portiunea de parcela inclusa in zona ZLD.

Cealalta parcela construabila este amplasata integral in zona ZL1. Pe aceeași parcela se propune construirea unui ansamblu de locuinte individuale tip condominiu. Parcela are asigurat accesul din parcele cu destinatie de drum – CF173841, 107962, 107963, 173897, 173898 BRASOV.

In cele doua zone de reglementari se mentin prevederile PUZ in vigoare, anume parcela construabila de min. 800mp in ZLD si min. 500mp in ZL1.

4.2. Functiuni admise

Se mentin reglementarile PUZ in vigoare:

Utilizari admise:

ZL1 - locuinte amplasate izolat / cuplat / insiruit

ZLD - locuire +dotari (coert/servicii/birouri/alimentatie publica/turism – parter cu adresabilitate publica)

Utilizari admise cu conditionari:

ZL1 - servicii profesionale amplasate la parter in limita a max. 20% din ADC.

ZLD – mica productie nepoluanta

Utilizari interzise:

ZL1 = ZLD - activitati poluante, depozitare, productie, activitati cu risc tehnologic, cresterea animalelor

S-a studiat prin PUD amplasarea pe acest teren a unui ansamblu de locuire de tip condominiu (conf. definitiei din Legea Locuintei L114-1996) alcatuit din locuinte individuale cu amplasare de tip izolat si cuplat.

Principalele caracteristici ale ansamblului studiat prin PUZ:

- ZL1 – 21 locuinte individuale + min. 42 locuri parcare in calup comun si partial in proprietate individuala
- ZLD – 1 spatiu comert/servicii/alimentatie publica la parter + locuinte colective la etajele 1-2 (max 4unitati) + 7 locuri de parcare pe sol.

4.3. Regim de inaltime si conformarea cladirilor

Se mentin prevederile PUZ, anume inaltimea maxima a cladirilor va fi de:

ZL1 – max. P+1+M – max. echivalent cota max. 531m de la Marea Neagra

ZLD – max. P+2+M – max. echivalent cota max. 534m de la Marea Neagra

Numarul sau existenta nivelurilor subterane nu se reglementeaza.

4.4. Indicatori urbanistici maximali

Conform legislatiei in vigoare documentatiile PUD nu pot reglementa indicatorii urbanistici. Se mentin indicatorii maximali reglementati prin PUZ, anume:

ZL1 – POT max. 40%; CUT max. 1

Prin contururile/gabaritele edificabile marcate in partea desenata PUD se pot teoretic atinge maxim valorile de: **POT max 30%, CUT max 0.6**

ZLD – POT max. 40%; CUT max. 1

BILANT TERITORIAL de indeplinit							
DESTINATIE	existent		propus max./min.				
	mp	%	mp	%			
ZL1	constructii	0	0%	max.3570(possibil PUD)	max.28.6%(possibil PUD)	POT max. posibil PUD 30% (conf. PUZ - max.40%)	CUT max. posibil PUD 0.6 (conf.PUZ - max. 1)
	platforme / circulatii	0	0%	nereglementat prin PUZ	nereglementat prin PUZ		
	spatii verzi / amenajate	0	100%	min. 4995.5mp (prin PUD)	min. 40%(prin PUD)		
	total ZL1	12488.7	100%	12488.7	100%		
ZLD	constructii	0	0%	max.269.6(prin PUZ)	max.40%(prin PUZ)	POT - max. 40% (conf. PUZ)	CUT max. 1 (conf.PUZ)
	platforme / circulatii	0	0%	nereglementat prin PUZ	nereglementat prin PUZ		
	spatii verzi / amenajate	674	100%	min. 135mp (prin PUD)	min. 20%(prin PUD)		
	total ZLD	674	100%	674	100%		
cedat	platforme / circulatii	0	0%	325.3	92.3%		
	spatii verzi / amenajate	360.3	100%	35	9.7%		
	total cedat	360.3	100%	360.3	100%		
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		13523	100%	13523	100%		

4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela

Zona edificabila:

In planul de reglementari urbanistice este marcat perimetrul edificabil suprateran al suprafetei reglementate. Acest perimetru s-a trasat cu respectarea retragerilor minime impuse prin PUZ de la strazile din Est si Vest si a stabilit exigente suplimentare pentru retragerile de la limitele de proprietate ale parcelei / ciclului dupa cum urmeaza:

ZL1 – cladirile se retrag min 3,5m de la limitele de proprietate inspre alte parcele in proprietate privata si min 6m de la aliniament spre Est.

ZLD – cladirea se retrage min 3m de la aliniamentul spre str. Barsei si de la limitele laterale; cladirea se retrage min 12m de la limita posterioara a parcelei.

Cladirile principale se amplaseaza obligatoriu in perimetrul edificabil.

Obligatia de incadrare a cladirilor in zona edificabila se refera strict la nivelurile supraterane. Nivelurile subterane precum si accesele aferente acestora pot depasi contururile edificabile marcate in documentatie, fara alte restrictii.

In scopul reglementarii relevante ca impact dar care sa permita si flexibilitate in dezvoltarea proiectului s-a optat pentru definirea in zona ZL1 a 5 areale (A la E).

In fiecare dintre acestea areale s-a indicat un numar maxim de locuinte individuale posibil de amplasat. Aceste locuinte vor avea $A_c < 140 \text{ mp}$ fiecare, la care se pot adauga terase acoperite, dependinte si anexe de maxim 30 mp/locuinta .

Amplasamentele exemplificative din planul de reglementari urbanistice se refera la corpul cladirii principale. Copertine, terase, carporturi, anexe pot depasi acest contur sau se pot amplasa complet detasat in limita a max. 30 mp de asemenea destinatie / locuinta.

Cladirile se vor distanta cu minim $h_{\text{cornisa}}/2$ unele fata de altele pe aceeasi parcela, in cazul in care nu se prevad alipite.

Zona edificabila marcata in planul de reglementari urbanistice nu coincide cu suprafata maxim construibila. Amplasarea si gabaritul cladirilor trebuie sa respecte indicatorii urbanistici maximali reglementati cat si regragerile minime, ceea ce va duce la amprente de cladiri posibile reduce fata de amploarea zonei edificabile.

Zona amenajabila:

Spatiul cuprins intre perimetrul edificabil si limita zonei reglementate se denumeste zona amenajabila.

In zona amenajabila sunt admise constructii aferente retelelor de utilitati si acceselor/parcajelor precum anexe gospodaresti $< 2,5 \text{ m}$ inaltime totala, cu respectarea codului civil fata de vecinatati.

4.6. Aspectul cladirilor

Se mentin reglementarile PUZ.

4.7. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale

Circulatii carosabile si pietonale.

Zona reglementata este accesibila din domeniul public, prin strabaterea unei strazi reglementate prin alta documentatie PUZ; terenurile CF aflate in proprietatea SC PRIME ESTATE SRL.

Se prevede prin PUD amenajarea unei cai de acces in interiorul parcelei pentru deservirea tuturor corpurilor de cladire.

Acest acces ramane in proprietate privata si este o alee pietonala ce este carosabila numai pentru riverani/livrari/interventii. Cu latime de 6 m dintre care $5,6 \text{ m}$ suprafata ocazional carosabila si borduri la nivel de 20 cm latime pe ambele laturi.

Aceasta alee se prevede cu infrastructura auto de trafic greu si raze de racord de 6 m si asigura un gabarit suficient acces autospeciale ISU.

Circulatia prevazuta este predominant pietonala, accidental carosabila, conf. STAS 10144/3-91 art. 1.4.3 se vor asigura elemente geometrice corespunzatoare unei viteze de baza 25 Km/h si se va semnalizeze caracterul de alee pietonala cu $V \text{ max } 5 \text{ km/h}$.

S-a verificat daca in cazul dorintei de a transforma aceasta strada in viitor intr-un cu zona carosabila si pietonala separate, demersul ar fi posibil cu respectarea reglementarilor in vigoare; prezentam concluziile in continuare:

Strada este de categoria IV – traficul pietonal estimat < 200 persoane /ora.

Conf. STAS 101144-1 art.2.1.5, daca ar fi sa se doteze cu zona carosabila separata, este minim necesara o banda carosabila de $3-3,5 \text{ m}$ (sa consideram momentan minimul de 3 m).

Suplimentar considerand forma plana de drum in curba R=80m este necesara o supralargire de 50cm a partii carosabile – deci minimul anterior mentionat se majoreaza la min 3.5m.

Considerand traficul scazut <200 pietoni/h este permisa dotarea cu trotuar pe o singura parte, de min 1m latime.

Prin proiectul ajustat s-a indicat in plan si profil de drum posibilitatea amenajarii in viitor (la nevoie) a unui profil de drum cu zona carosabila de 4,5m (>3.5m minim aplicabil) si trotuar de 1,5m (>1m minim aplicabil).

In cazul amenajarii cu o banda unica, reglementarea prevede amenajarea de supralargiri locale distantate max 100m pentru asigurarea locului de depasire, pe lungime de min 10m si de latime min 2 benzi(min 6m) -conf. STAS10144/3 art 3.19.

Aceste spatii sunt prevazute in dreptul capetelor parcajelor – sunt evidentiata in planul de reglementari urbanistice.

Aceste zone de teren pentru asigurarea circulatiilor raman in proprietate privata dar accesibile pietonal public, auto numai pentru riverani si interventii/livrari.

Din punct de vedere al deservirii cu transport in comun s-a studiat oportunitatea amplasarii unei statii de autobuz spre str. Barsei.

Statiile sunt deja conturate pe lungul acestei strazi, iar distanta pana la cea mai apropiata este de aproximativ 300m. S-a considerat inoportuna la acest moment prevederea de statii suplimentare, deoarece ar duce la lungirea timpilor totali de tranzit pentru calatori si la fragmentarea suplimentara al spatiului verde posibil de amenajat pe strada Barsei, conform profil stradal PUZ in vigoare.

4.8 Spatii libere si plantate:

Spatiile libere si plantate se vor prevedea in proportie de

ZL1 – min 25%

ZLD – nereglementat

Se vor prevedea arbori in proportie de min 1buc / 100mp spatii verzi

4.9 Parcari:

ZL1

Locurile de parcare autoturisme se asigura in cea mai mare parte intr-o dotare comuna al carei amplasament respecta cerintele in vigoare referitoare la reglementarile de sanatatea populatiei si sunt grupate cu platforma pentru colectarea selectiva a deseurilor pana la preluare de operatorul local de salubritate.

ZLD

Numarul locurilor de parcare autoturisme prevazute va respecta minimul reglementat in vigoare la momentul autorizarii lucrarilor de executie.

Nu se prevad limitari in ceea ce priveste realizarea locurilor de parcare la sol sau in subsoluri.

Numarul locurilor de parcare va acoperi minim:

- 1 loc de parcare / apartament
- Conf HG525 pentru alte functiuni

4.10 Imprejmuiri:

Se mentin prevederile PUZ – imprejmuirile vor avea Hmax.1,5m, vor fi transparente si se pot dubla cu gard viu. Se incurajeaza recurgerea la imprejmuiri realizate exclusiv din gard viu cu eventuale elemente de inchidere locala in dreptul portilor.

4.11 Regimul juridic

Conform PUZ in vigoare, este necesara donarea suprafetelor necesare pentru amenajarea strazilor din Est si Vest conf. profilelor stradatel A si C. In acest sens s-au identifica in partea grafica cele 2 portiuni de teren ce se vor trece in domeniul public al Mun. Brasov.

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR

PROPRIETAR	EXISTENT	PROPUS
	mp	mp
terenuri in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice	13523	13162.7
Teren propus spre cedare pentru obiective de utilitate publica	0	360.3
terenuri aflate in domeniul public al mun. Brasov, in zona reglementata	0	0
Total / S teren	13523	13523

4.8. Asigurarea utilitatilor

A. Căi de comunicație

Parcela este deservita direct de Str. Barsei si o strada nedenumita spre Est. Accesul auto si pietonal se va face din acestea si tranzitand un segment de drum aflat in proietate privata a SC PRIME ESTATE – CF 107962, CF 107963, CF 173897, CF 173841.

Pentru accesul la cladirile proiectate, in interiorul parcelei ZL1, se trece pe o strada pietonala ocazional carosabila interioara lotului lata de 6m, care ramane in proprietate privata.

In scopul asigurarii posibilitatii de conexiune in viitor in zona mediana a parcelei cu strada de la Nord de zona reglementata (traseu prevazut in PUZ), desi pe parcelele de la

Nord nu s-a efectuat cedarea catre domeniul public al mun. Brasov si cladirile s-au intabulat deja, se prevede o zona ne-edificabila care serveste drept rezerva pentru a permite realizarea acestei legaturi, terenul fiind folosit intre timp ca spatiu verde amenajat.

Se prevede prin PUD amenajarea unei cai de acces in interiorul parcelei pentru deservirea tuturor corpurilor de cladire.

Acest acces ramane in proprietate privata si este o alee pietonala ce este carosabila numai pentru riverani/livrari/interventii. Cu latime de 6m dintre care 5,6m suprafata ocazional carosabila si borduri la nivel de 20cm latime pe ambele laturi.

Aceasta alee se prevede cu infrastructura auto de trafic greu si raze de racord de 6m si asigura un gabarit suficient acces autospeciale ISU.

Circulatia prevazuta este predominant pietonala, accidental carosabila, conf. STAS 10144/3-91 art. 1.4.3 se vor asigura elemente geometrice corespunzatoare unei viteze de baza 25Km/h si se va semnalizeze caracterul de alee pietonala cu V max 5km/h.

S-a verificat daca in cazul dorintei de a transforma aceasta strada in viitor intr-un cu zona carosabila si pietonala separate, demersul ar fi posibil cu respectarea reglementarilor in vigoare; prezentam concluziile in continuare:

Strada este de categoria IV – traficul pietonal estimat <200 persoane /ora.

Conf. STAS 101144-1 art.2.1.5, daca ar fi sa se doteze cu zona carosabila separata, este minim necesara o banda carosabila de 3-3,5m(sa consideram momentan minimul de 3m). Suplimentar considerand forma plana de drum in curba R=80m este necesara o supralargire de 50cm a partii carosabile – deci minimul anterior mentionat se majoreaza la min 3.5m.

Considerand traficul scazut <200 pietoni/h este permisa dotarea cu trotuar pe o singura parte, de min 1m latime.

Prin proiectul ajustat s-a indicat in plan si profil de drum posibilitatea amenajarii in viitor (la nevoie) a unui profil de drum cu zona carosabila de 4,5m (>3.5m minim aplicabil) si trotuar de 1,5m (>1m minim aplicabil).

In cazul amenajarii cu o banda unica, reglementarea prevede amenajarea de supralargiri locale distantate max 100m pentru asigurarea locului de depasire, pe lungime de min 10m si de latime min 2 benzi(min 6m) -conf. STAS10144/3 art 3.19.

Aceste spatii sunt prevazute in dreptul capetelor parcajelor – sunt evidentiata in planul de reglementari urbanistice.

Aceste zone de teren pentru asigurarea circulatiilor raman in proprietate privata dar accesibile pietonal public, auto numai pentru riverani si interventii/livrari.

Din punct de vedere al deservirii cu transport in comun s-a studiat oportunitatea amplasarii unei statii de autobuz spre str. Barsei.

Statiile sunt deja conturate pe lungul acestei strazi, iar distanta pana la cea mai apropiata este de aproximativ 300m. S-a considerat inoportuna la acest moment prevederea de statii suplimentare, deoarece ar duce la lungirea timpilor totali de tranzit pentru calatori si la fragmentarea suplimentara al spatiului verde posibil de amenajat pe strada Barsei, conform profil stradal PUZ in vigoare.

B. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Există rețele de apă/canalizare în zonă. Cladirea se va conecta la rețeaua existentă sau la extinderi ale acesteia.

C. Alimentarea cu gaze naturale

Conf. aviz.

D. Alimentarea cu energie electrică

Există rețele de energie electrica în zonă. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

E. Telefonizare, cablu si internet

Există rețele de telecomunicatii. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

5. CONCLUZII

Prezenta documentatie stabileste / detaliaza conditiile urbanistice stabilite prin documentatia de rang superior (PUZ).

In urma adoptarii prin Hotarare de Consiliu Local se va putea emite Autorizatia de Construire, in baza documentatiei elaborate respectand cerintele in vigoare.

Intocmit:

arh. Mihai ROSCA

certificat RUR

cu drept de semnatura categoriile D1,E

ian. 2024

Investitor/proprietar:

S.C. PRIME ESTATE S.R.L.