

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	84/2021
Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE 3 CASE INDIVIDUALE, IMPREJMUIRE CU PASTRAREA AVIZELOR DIN C.U. 67/11.01.2021 str. Nicolae Labis nr. 54, CF 163671, mun. Brasov, jud. Brasov
Faza:	PUD+DTAC
Beneficiar:	CATOI MARIUS-CATALIN
Proiectant:	SC MLOAD STUDIO SRL

Director: arh. Lóránt Molnár
Şef proiect: arh. Lóránt Molnár



- octombrie 2021 -

BORDEROU

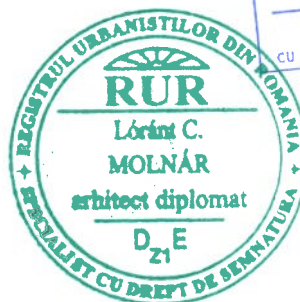
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 67 din 11.01.2021, nr.540 din 28.02.2023
- Extras CF nr. 163671

B. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona U-00
- Plan de incadrare in PUG U-01
- Plan situatie existenta U-02
- Reglementari urbanistice U-03
- Regim juridic U-04

Intocmit,
Arh. Lóránt Molnár



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE 3 CASE INDIVIDUALE

Str. Nicolae Labis, nr. 54, CF 163671, mun. Brasov, jud. Brasov

Proiectant: SC MLOAD STUDIO SRL

Proiect nr.: 84/2021

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: Construire 3 case individuale

Beneficiar: Bob Larisa

Adresa: str. Nicolae Labis nr. 54, CF 63671, mun. Brasov, jud. Brasov

Proiectant: SC MLOAD STUDIO SRL

Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu

Data elaborarii: octombrie 2021

1.2. Obiectul documentatiei

Documentatia are scopul de definire a elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata, in vederea avizarii acestora de catre organele abilitate si aprobarii in Consiliul Local.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementari cu privire la:

- regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor
- relatii functionale si estetice cu vecinatatea
- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare

- permisivitati si constrangeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite si amenajarilor.

Astfel, prin regulamentul aferent PUD se ating urmatoarele puncte cuprinse si in tema de proiectare:

- modul de ocupare al terenului (POT si CUT)
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor propuse
- integrarea noilor constructii si corelarea lor cu cele existente invecinate
- circulatia carosabila si pietonala, corelate cu traficul in zona si relatiile cu zonele invecinate
- parcaje amenajate in incinta proprietatii
- echiparea edilitara
- functionarea diferitelor forme de proprietate juridica a terenului (circulatia acestora)

1.3. Solicitari ale temei program

In urma cererii adresate de dna Bob Larisa, Primaria Municipiului Brasov a emis Certificatul de Urbanism nr.67 din 11.01.2021 pentru "Construire 3 case individuale", pe terenul aflat in proprietate privata, identificat prin CF 163671, cu o suprafata totala de 900 mp (conform CF anexat).

Prin certificatul de urbanism se solicita intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea avizelor si acordurilor emise de organele abilitate si in final a autorizatiei de construire a obiectivului propus.

Obiectivul prezentei documentatii consta in:

- construirea a trei case unifamiliale individuale
- sistematizarea verticala a terenului si amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, precum si a parcajelor la sol
- amenajarea peisajera a spatiilor verzi rezultate.

Prin PUD se stabileste:

- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor;
- amplasarea constructiilor pe teren;
- integrarea si armonizarea modificarilor propuse asupra constructiilor existente;
- rezolvarea circulatiei, acceselor si parcajelor;
- regimul juridic al terenului si constructiilor - circulatia acestora;
- echiparea edilitara.

2. Incadrare in localitate

2.1. Situatiia obiectivului in cadrul localitatii

In prezent, terenul studiat se afla in proprietatea Catoi Marius-Catalin conform CF anexat, fiind amplasat in intravilanul mun. Brasov, pe str. Nicolae Labis nr. 54, avand o suprafata totala de 900 mp.

Pe zona respectiva se aplica prevederile PUG Brasov, terenul fiind situat in zona L3a - subzona locuinte colective medii cu P+3E-P+4E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in afara zonei protejate. Pentru enclave de lotizari existente mentinute se aplica regulamentul corespunzator zonei L1a - subzona locuintelor individuale si colective mici, Hmax P+2E, in afara zonei protejate.

2.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUD

- Ridicare topografica vizata OCPI Brasov
- Studiu geotehnic

3. Situatiia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie si circulatii existente in zona

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Brasov, avand acces din str. Nicolae Labis, strada cu doua benzi de circulatie, cu dublu sens, trotuare si fasii de spatiu verde.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

In prezent, terenul studiat se afla in proprietatea Catoi Marius-Catalin , conform CF anexat, fiind amplasat in intravilanul mun. Brasov, pe str. Nicolae Labis nr. 54, avand o suprafata totala de 900 mp.

Amplasamentul prezinta declivitati maxime de 0.48 m intre latura sudica si cea nordica, fiind un teren relativ plat si avand vecinatati la:

- N zonei studiate - strada Nicolae Labis
- E zonei studiate - nr. cad. 144489 - drum privat aferent locuinte colective
- S zonei studiate - proprietate privata, nr. cad. 163670 - functiuni rezidentiale
- V zonei studiate - proprietate privata, nr. cad. 153140 - teren neconstruit, incadrat in zona M2 conform PUG

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

$S_{\text{teren}} = 900 \text{ mp}$

Terenul este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este situată într-o zonă preponderent rezidențială aflată în curs de dezvoltare (în special locuințe colective cu regim de înălțime variat). Pe zona respectivă se aplică prevederile PUG Brașov, terenul fiind situat în zona L3a - subzonă locuințe colective medii cu P+3E-P+4E formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate. Pentru enclave de lotizări existente menținute se aplică regulamentul corespunzător zonei L1a - subzonă locuințelor individuale și colective mici, Hmax P+2E, în afara zonei protejate.

Terenul studiat este ocupat în prezent de teren arabil liber de construcții și are acces auto direct din strada Nicolae Labis. Pe latura estică, amplasamentul se învecinează cu un ansamblu rezidențial compus din trei imobile destinate locuirii colective, cu regimul de înălțime P+2E.

3.5. Destinația clădirilor

Nu este cazul, terenul este liber de construcții.

3.6. Tipul de proprietate a terenurilor

Terenul studiat este proprietate privată. Propunerile de amenajare vor ține cont de prevederile urbanistice existente în zonă și de posibilitatea amenajării corespunzătoare a locurilor de parcare.

3.7 Accidente de teren

Nu este cazul.

3.8. Parametri seismici

Amplasamentul, conform normativului P100-1/2013 privind proiectarea antisismică a construcțiilor, se încadrează în zonă seismică de calcul D, caracterizată prin accelerația terenului de proiectare $a_g=0.20g$ pentru cutremure având interval de recurență $IMR=225$. Din punct de vedere al perioadei de colt $T_c=0.70$ sec, $K_s = 0.16$.

3.9. Analiza fondului construit existent

Nu este cazul, terenul este liber de construcții.

3.10. Echiparea existentă

- Alimentare cu apă și canalizare

In vecinatate exista retea de apa menajera si canalizare. Constructiile propuse se vor racorda la reseaua existenta numai in baza unor documentatii, avize si autorizatii intocmite conform legii.

Apele pluviale se vor colecta prin sistem de jgheaburi si burlane si vor fi deversate pe spatiu verde.

- **Alimentare cu energie electrica**

In prezent, in vecintatea amplasamentului studiat exista retea de energie electrica. Bransamentul la reseaua existenta se va realiza numai in baza unor documentatii, avize si autorizatii intocmite conform legii.

- **Alimentare cu gaze naturale**

In prezent, in vecintatea amplasamentului studiat exista retea de gaze naturale. Bransamentul la reseaua existenta se va realiza numai in baza unor documentatii, avize si autorizatii intocmite conform legii.

Incalzirea si necesarul de apa calda menajera se vor asigura cu ajutorul unor centrale termice murale.

3.12. Probleme de mediu

Nu este cazul, terenul este liber de constructii.

4. Reglementari

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea a trei case unifamiliale individuale
- sistematizarea verticala a terenului si amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, precum si a parcajelor la sol
- amenajarea peisajera a spatiilor verzi rezultate.

4.2. Functionabilitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Initiatorii lucrarii, Catoi Marius-Catalin si Pica Dan, proprietarii terenului in urma unui contract de vanzare cumparare, doresc construirea a trei case unifamiliale individuale cu regimul de inaltime P+E, precum si amenajarea corespunzatoare a curtii, respectiv a circulatiilor auto si parcajelor, a circulatiilor pietonale si amenajarea zonelor verzi.

Constructiile propuse vor avea regim de inaltime P+E, cu structura din beton armat si zidarie portanta din caramida cu goluri verticale. Compartimentarile interioare se vor realiza din zidarie de caramida. Acoperisul sarpanta intr-o apa va avea invelitoarea din tigla metalica in nuante brun-caramiziu, cu accesoriile aferente. Fundatiile vor fi continuate din beton armat.

Spre latura vestica inaltimea la cornisa a constructiilor propuse va fi de 6.00 m de la cota terenului amenajat, iar inaltimea maxima va fi de 7.24 m fata de cota terenului amenajat.

Se va realiza un acces auto si vor fi amenajate 6 locuri de parcare la sol, in zona dinspre strada, iar pe latura estica se va amenaja o platforma cu dale din beton, pentru acces pietonal. Circulatiile auto si parcarile vor avea imbracaminte asfaltica.

Pe terenul ramas se vor amenaja peisager spatii verzi plantate.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

S teren = 900 mp

S construita / imobil = 87.98 mp

S desfasurata / imobil = 163.61 mp

S construita finala = 263.94 mp

S desfasurata finala = 490.83 mp

POT_{final} = 29.32%

CUT_{final} = 0.54

POT_{max} = 40%

CUT_{max} = 0.8 pentru P+1, 1.2 pentru P+2

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

Constructiile propuse vor avea inaltimea maxima la cornisa de 6.00 m fata de cota terenului amenajat pe latura vestica, respectand retragerea de H cornisa/2 fata de limita de proprietate. Inaltimea maxima a constructiei nu va depasi 7.24 m fata de cota terenului amenajat, cu o retragere de 3.62 m fata de latura estica. Consolele realizate la etaj spre latura estica nu vor depasi cota maxima de 6.00 m.

Accesul auto si pietonal in incinta se va realiza direct din strada Nicolae Labis. Platformele destinate parcarilor (6 locuri) se vor amenaja la sol, in incinta terenului studiat, in zona de acces.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile. Distanța se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 4,0 m, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

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

Construcțiile propuse vor respecta distanțele necesare față de limitele de proprietate.

Pentru construcțiile propuse se vor utiliza materiale durabile (b.a., zidărie). Se interzice utilizarea imitațiilor de materiale: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a materialelor fabricate pentru interior și materiale de construcții precare (tip azbociment, profile plastice ondulate etc.).

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforecente etc.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul acestora se integrează în aspectul general al zonei deja construite.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

În prezent terenul este liber de construcții. Toate intervențiile aduse viitoarelor construcții vor respecta prevederile legislației în vigoare la momentul respectiv, precum și prevederile prezentului PUD, atâta timp cât acesta își păstrează valabilitatea.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

În cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri și sistematizare verticală, având în vedere că circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Nicolae Labis, stradă cu sens dublu de circulație, în curs de amenajare și dezvoltare.

Se vor asigura 1-2 de parcare/ imobil în interiorul proprietății, rezultând astfel un număr total de 5 locuri de parcare.

4.7.1. Accese carosabile în interiorul zonei

Se propune amenajarea unor platforme auto și pietonale în incintă. Îmbrăcămintea platformelor auto de incintă și parcarilor se propune a fi realizată din beton carosabil.

4.7.2. Parcaje la sol

Se vor asigura 1-2 locuri de parcare/ imobil in interiorul proprietatii, rezultand astfel un numar total de 5 locuri de parcare.

4.7.3. Circulatia pietonala

Circulatia pietonala in incinta se va realiza pe platforma betonata propusa [realizata din dale de beton prefabricate].

4.7.4. Spatii verzi

Se va respecta suprafata minima de spatii plantate raportat la suprafata parcelei, conform RGU aprobat prin HG 525/1996.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este unul relativ plat, pozitionat intr-o zona preponderent rezidentiala, in curs de dezvoltare. Dispune de perspective interesante inspre elemente montane din zona, care se doreste a fi valorificate.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Se vor respecta prevederile legale, raportat la functiunea propusa.

Se propun plantari de flori si iarba tip gazon, dar si arbori de dimensiuni diferite, respectand constructiile propuse si vecinatatile. Spatiile plantate vor fi realizate pe cat posibil in mod compact.

Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort.

Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei.

4.11. Protectia mediului

Defasurarea procesului tehnologic:

Nu este cazul.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Nicolae Labis, strada cu doua sensuri de circulatie. Prin proiect se propune accesul auto direct din strada in incinta terenului, pe latura nordica, amenajat corespunzator.

Lucrarile de drumuri de acces si platforme de incinta vor fi realizate din beton carosabil.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

In cadrul PUD este necesara si analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor proiectate in teren. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se au in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea cotelor verticale convenabile pentru constructiile studiate, corelate cu amenajarile de teren propuse.
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor pluviale.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in PUD fundamenteaza solutia de amplasare a constructiilor si de amenajare a teritoriului.

Amplasamentul este unul relativ plat, fara diferente de nivel mari intre latura N si cea S. Circulatiile interioare pe teren vor fi atat auto, cat si pietonale si se vor rezolva astfel incat sa asigure asezarea corespunzatoare pe teren.

Apele pluviale de pe zona carosabila vor fi colectate prin rigole, introduse intr-un separator de hidrocarburi si apoi deversate in sistemul central de canalizare a municipiului Brasov.

4.14. Imprejmuirea terenului

Nu este cazul.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Se va respecta regimul minim de aliniere de 4.00 m catre strada Nicolae Labis.

Amplasarea fata de limitele laterale va asigura o retragere minima de $H_{cornisa}/2$, dar nu mai putin de 3.00 m.

Amplasarea fata de limita posterioara va asigura o retragere minima de $H_{cornisa}/2$, dar nu mai putin de 5.00 m.

Regimul maxim de inaltime conform PUG: $R_h \max = P+2E+M$ (10-11 m la cornisa).

Regimul de inaltime propus: P+E

Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max = 40%

Procentul de ocupare a terenului propus: POT propus = 29.32%

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor:

CUT max = 0.8 pentru P+1, 1.2 pentru P+2

Coeficientul de utilizare a terenurilor propus:

CUT propus = 0.54

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Construciile propuse se vor racorda la toate retelele de utilitati existente in zona. Orice modificari aduse retelelor existente se vor realiza numai in baza unor documentatii, avize si autorizatii intocmite conform legii.

4.18. Circulatia terenurilor

Terenul studiat este proprietate privata. Se vor realiza lucrarile necesare pentru asigurarea corecta a accesului de la nivelul strazii Nicolae Labis. Nu este necesara realizarea unor dezmembrari sau treceri in domeniul public pentru amplasamentul analizat.

4.19. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL COMPARATIV				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse	-	-	263.94	29.32
Suprafete betonate - circulatii auto si pietonale, parcare	-	-	250.81	27.87
Spatiu verde amenajat	-	-	385.25	42.81
Teren arabil	900.00	100	-	-
Total zona studiat	900.00	100	900.00	100

5. Concluzii

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatia se inscriu cerintelor prevazute in tema de proiectare, prevederilor continute in PUG, adaptate la situatia existenta. Ele au obiectivul de a asigura integrarea constructiilor studiate din punct de vedere estetic, in relatie cu vecinatatile, utilizand materiale de buna calitate.

5.2. Masuri ce decurg in continuare PUD

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate in acest sens, aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 67 din 11.01.2021 emis de Primaria Municipiului Brasov, putandu-se trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului privind solutia

Prezentul memoriu justificativ are rolul de a asigura parametri necesari integrarii constructiilor propuse in contextul existent si precizarea reglementarilor necesare pentru a face posibila realizarea obiectivului.

Constructiile propuse vor respecta toate prevederile necesare in vederea asigurarii unei calitati ridicate a spatiilor de locuit cu spatiile anexe aferente, respectiv respectarea factorilor privind salubritatea, securitatea, confortul, estetica, calitatea materialelor, adaptabilitatea, durabilitatea etc.

Proiectarea cladirilor va respecta legislatia in vigoare privind functiunea de locuire, respectiv suprafetele si dimensiunile minime ale spatiilor aferente specificului.

Intocmit,

Arh. Lóránt Molnár

