

- MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D. -

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL LOCUIRE COLECTIVA SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE – COMERCIAL SI SERVICII, REGIM DE ÎNALTIME S+P+3E+M (max 15 m la cornisa), amenajari exterioare, imprejmuire, bransamente la utilitati, si amplasare totem publicitar pe teren, conform LEGII nr. 350/2001 ACTUALIZATA
Beneficiar	BERGS DP GRUP S.R.L., prin administrator POSTELNICU PETRONELA str. Transilvaniei nr.3 cam 7, jud Basov.
Amplasament	str. Bârsei, f.n. mun. Brasov, jud. Brasov , CF.106581
Proiectant general	S.C. DART ARCHITECTS S.R.L. Brasov, Bdul. Mihail Kogalniceanu, nr. 23, bl. C7, ap.501 Tel: 0722 365 437
Numar proiect	123/2021
Faza de proiectare	PUD

Nu exista servituti existente pe imobil.

Regim economic

Folosința actuală –teren arabil, gradina conform CF anexat 106581.

Destinatia, conform P.U.Z. (plan urbanistic zonal) Brasov la data prezentei: M – zona mixta, locuinte si servicii, partial drum.

Regimul tehnic

Conform P.U.Z. – str. Albinelor – limita intravilan – Str. Nicovalei – SP, Brasov, aprobat prin HCL 960/2006, terenul studiat face parte din zona mixta: locuinte si servicii.

Parametrii tehnici maximi admisi, conform P.U.Z, sunt:

POT maxim = 60%;

CUT maxim = 3 mp.ADC/ mp teren.

Regim de inaltime: - Hmax – P+4 (15,00 m la cornisa).

Acces carosabil si acces pietonal : conform Comisia de Circulatie corelatu cu PUZ si HCL 276/30.05.2018.

Regim de aliniere: - minim 5.00 metri fata de aliniament.

Retrageri fata de limitele de proprietate:

- Retragera de la limita laterala de proprietate va fi de min. 3,00 m, pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale), si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte) si min 4,00 m pentru P+4;
- Cladiril se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai putin de 5,00 m.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- Distanța se poate reduce la ¼ din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina naturala.
- Acoperisul si invelitoarea: - sarpanta cu invelitoare in nuante brun-caramisziu sau terasa.

Situatia existenta:

III. 01. Prezentarea investitiei/ operatiunii propuse

La baza intocmirii acestui proiect stau urmatoarele documente:

- PUG al Municipiului Brasov
- PUZ Zona Str. Albinelor – Limita intravilan – Str. Nicovalei – SP, aprobat prin HCL 960/2006;
- CU nr. 2817 din 23.11.2021
- CF 106581

Terenul studiat prin PUD, in suprafata de 5950 m², este constituit dintr-o singura parcela aflata in proprietate privata, situat in intravilanul mun. Brasov, jud. Brasov, cu acces la str. Barsei.

P.U.Z.-ul Strada Albinelor– Limita intravilan – Str. Nicovalei – SP aprobat cu HCL 960/2006, incadreaza zona studiata in zona M – zonă de mixta: locuinte si servicii.

Din punct de vedere urbanistic, prin PUD se propune dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare urbana, in concordanta cu prevederile din documentatia P.U.Z ;

In acest sens se propune construirea unui ansamblu rezidential de locuire colectiva si functiuni complementare – comercial si servicii, avand regim de înaltime S+P+3E+M (max15 m la cornisa), amenajari exterioare, împrejmuire, si amplasarea unui totem publicitar pe teren.

Amplasamentul este situat intr-o zona actual periferica a orasului, care se afla în plin proces de dezvoltare, motiv pentru care, dezvoltarea functiunii rezidentiale si celei de servicii este oportuna.

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca pozitionare si orientare, accesibilitate, precum si ca indicatori urbanistici prevazuti in documentatiile P.U.G. și P.U.Z. ale mun. Brasov.

Functiunile ce urmeaza a fi implementate: locuinte colective, comert si servicii vor avea un impact pozitiv asupra calitatii si caracteristicilor locatiei, integrandu-se armonios in aceasta si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone mixte (rezidentiala + comert si servicii) calitative.

Elaborarea PUD-ului se va face avand ca scop final autorizarea si construirea unui ansamblu rezidential de locuire colectiva si functiuni complementare – comercial si servicii, regim de înaltime S+P+3E+M (max 15 m la cornisa), amenajari exterioare, împrejmuire si amplasare a unui totem publicitar pe teren.

Constructia imobilului se va executa unitar, cu respectarea prevederilor RLU aferent PUZ, respectiv PUG. Parcarile necesare pentru functiunea de locuire se vor amenaja atat la nivelul subsolului cat si la nivelul solului, iar cele necesare functiunilor conexe locuirii (comert si servicii) se vor amenaja integral la nivelul solului.

Pentru terenul care a generat studiul se estimeaza un numar aproximativ de 93 locuri de parcare (50 supraterane si 43 subterane) pentru 35 (pana la 40) de unitati locative, spatii comerciale si servicii, estimare facuta in conformitate cu „Normativul departamental pentru

***Nota:** La calculul C.U.T nu se iau în calcul suprafeții construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.- sursa: www.oar-bucuresti.ro/glosar/termen/coeficient-de-utilizare-a-terenului

ESTIMARE numar apartamente

Corp A – 11 apartamente

Corp B – 28 apartamente

Total 39 apartamente

03. Modul de integrare a investitiei in zona/ operatiuni propuse in zona

Respectand prevederile urbanistice din documentatiile anterior mentionate, va rezulta un ansamblu rezidential compus din 2 corpuri principale construite, si anume corpul A si corpul B.

Corpul A, situat în partea de sud a parcelei va cuprinde urmatoarele functiuni principale:

- Parter: spatiu comercial: magazin alimentar;
- Etaj 1: spatiu servicii: sala fitness;
- Etaj 1 – 3 + M : functiune rezidentiala;

având un regim de înaltime : P+3E+M ;

Corpul B, situat în partea de nord a parcelei va cuprinde urmatoarele functiuni principale :

- Subsol : parcare – pentru rezidential ;
- Parter : spatiu comercial de tip Strip- Mall ;
- Etaj 1 – 3 + M: functiune rezidentiala;

având un regim de înaltime : S+P+3E+M ;

Prin configurarea pe teren a celor 2 imobile se va asigura accesul pietonal si carosabil.

Accesul in parcare din subsol se va efectua prin intermediul unei rampe de acces la subsol - situata în partea de est a corpului B.

Parterul ambelor imobile va avea exclusiv functia comerciala, dar va asigura si accesul catre partea rezidentiala.

Etajele 1-3 si mansarda vor avea functiunea rezidentiala, cuprinzând apartamente de locuit. În plus, corpul A, la etajul 1 va avea o zona de servicii : sala de fitness.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau in realizarea obiectivului, racordarea la utilitatile existente in zona. Investitorul va suporta sistematizarea si organizarea circulatiilor pietonale si auto de pe parcela.

Nu sunt generate costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Beneficiar
BERGS GRUP SRL

09 August 2023



Proiectant ,

Dart Architects

arh. Liviu Zărnovean

