

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

CONSTRUCTIE COLECTIVA MICA

- BRASOV, str. Sitei nr. 53-57 -

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	SC MACOVI CLUB SRL – BRASOV, STR. A. IANCU NR.32 TITLU PROIECT
	CONSTRUCTIE LOCUINTA COLECTIVA MICA
SUPRAFATA TERENURI	1319.00 mp conform CF
SUPRAFATA REGLEMENTATA	1319.00mp
PUZ+PUG	ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI si ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV- HCL 797/2009, prelungit cu HCL 656/2014 si PUG mun. BRASOV
FUNCTIUNE CONFORM PUZ+PUG	partial ZIR 9 conform PUZ– zona de locuinte si functiuni complementare; partial L1b conform PUG-locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonei protejate de parcelari traditionale/ spontane
POT MAXIM ADMIS	50%-conform PUZ si PUG
CUT MAXIM ADMIS	2.5 conform PUZ si 1.5 conform PUG
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	Mai 2023

OBIECTUL LUCRARII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism anexat - 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 o constructie destinata 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.

2. INCADRAREA IN ZONA

Situarea obiectivului în cadrul localității: terenurile studiate, in suprafata de 1319.00mp, sunt situate in centrul Municipiului Brasov, la adresa Strada Sitei nr. 53-57.

Terenul este proprietate privata a persoanelor juridice si/sau fizice.

Conform documentatiei PUZ ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI si ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV- HCL 797/2009, prelungit cu HCL 656/2014, terenul apartine, partial, zonei functionale ZIR9: zona de locuinte si functiuni complementare si, partial zonei functionale L1b din PUG - . locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonei protejate de parcelari traditionale/ spontane.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat se afla in Municipiul Brasov, zona centrala, pe Strada Sitei nr. 53-57.

Terenul nu este in panta, are o suprafata de 1319.00mp si este delimitat astfel :

- la Nord-, zona rezidentiala, proprietati private cu reglementari din PUG-L1b
- la Sud, zona rezidentiala partial, L1b conform PUG si str. Sitei, domeniu public
- la Vest – proprietati private - zona rezidentiala apartinand partial Zir 9 din PUZ si L1b din PUG
- la Est- zona rezidentiala partial, L1b conform PUG

Terenul studiat, fac parte, partial, pe zonade vest, din PUZ ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI si ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV- HCL 797/2009, prelungit cu HCL 656/2014, cu reglementari ale zonei Zir9 - zona de locuinte si functiuni complementare.

Pe latura estica, terenurile studiate se incadreaza din punct de vedere urbanistic, in zona functionala L1b din PUG municipiul Brasov - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonei protejate de parcelari traditionale/ spontane.

Prevederile pentru zona Zir9, conform PUZ aprobat, sunt :

- zona de locuinte si functiuni complementare
- Hmax – P+2 ; Hmax=16.00 de la cota terenului amenajat, pana la coama, pentru constructii independente ; -POTmax=50% ;
- CUTmax=2.5;
- retrageri:
 1. amplasarea constructiei fata de limita laterala, H/2
 2. fata de limita posterioara se va pastra o distanta de minim 5.00m

Prevederile pentru zona L1b, conform PUG mun. Brasov, sunt :

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonei protejate de parcelari traditionale/ spontane
- Hmax – P+2 ;
- POTmax=50% ;
- CUTmax=1.5;
- retrageri:
 1. amplasarea constructiei fata de limitele de proprietate : conform Cod Civil
 2. amplasarea fata de aliniament : pe aliniament sau retrase, conform tipologiei predominante

REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov si sunt proprietate particulara a persoanelor juridice, conform CF NR. 175485.

STUDIUL GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic atasat, terenul studiat nu impune probleme de fundare pentru cladirile propuse.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile: din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea de locuire individuala si colectiva, comert. Terenul studiat nu este construit, demersurile pentru demolarea constructiilor existente fiind autorizate iar cladirile demolate.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Avram Iancu, dar, accesul catre terenuri se face si din strada Sitei, conform planurilor de situatie anexate.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona, pe strazile Avram Iancu si Sitei, sunt retele de apa, canalizare, electrice si de gaze naturale, cladirile existente pe terenurile studiate fiind racordate la acestea.

4. REGLEMENTARI

ELEMENTE DE TEMA

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe amplasamentul descris mai sus a unei cladiri ce va avea functiunea de locuinte colective, cu regim de inaltime maxim P+2.

Se propune realizarea a 16 unitati locative, a accesului carosabil si pietonal catre si in incinta proprietatii si se vor amenaja 18 locuri de parcare, respectandu-se minimul de cate un loc/unitate locativa.

De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi, pe o suprafata de 340.00mp.

In zona accesului dinspre strada Sitei, este prevazuta o suprafata pe care se vor amplasa pubelele pentru deseuri menajere, astfel incat accesul masinilor de gunoi sa fie facil, conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Accesul autopecialelor ISU va fi asigurat prin drumurile de acces propuse, pe minim 2 laturi.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

POT maxim admis	=50%
POT rezultat	=41.70% (conform propunere)
CUT maxim admis	=1.5
CUT rezultat	=1.06

Regim de inaltime vecinatati: min. P, max. P+2+M

Regim de inaltime propus:

- P+2 - Hmax cornisa 10.00m, Hmax coama=16.00m

*Numar estimat de apartamente: 16 unitati locative

Locuri de parcare necesare locuinte: 16

Locuri de parcare asigurate- subteran si suprateran: 18

BILANT TERITORIAL		
S TEREN	1,319.00	MP
S CONSTRUITA	550.00	MP
S DESFASURATA	1,980.00	MP
POT MAXIM ADMIS	50.00	%
POT REZULTAT	41.70	%
CUT MAXIM ADMIS	2.50	
CUT	1.50	
ZONA VERDE	340.00	MP
CAROSABIL	400.00	MP
PIETONAL	30.00	MP
UNITATI LOCATIVE	16.00	BUC
LOCURI DE PARCARE	18.00	BUC

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul nu are panta, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. 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 inclinatia 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.

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR

Se va respecta regimul de aliniere din plansa de reglementari urbanistice. Distantele sunt conforme regulamentului PUZ/ PUG, astfel:

- Fata de limita de proprietate estica (laterala), distanta este de minim 5.100m (se respecta H/2) - Fata de limita de proprietate vestica (laterala) , alipire la calcan de pe terenul invecinat, avand nr. Top 1878/1
- Fata de limita de proprietate nordica (posteroara), 2.00m, in vecinatatea terenului aflat in proprietatea municipiului Brasov si 22.30m fata de proprietati private
- Fata de limita sudica (front la strada Sitei), retragerea minima este de 7.50m

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regim de inaltime propus:

- P+2 - Hmax cornisa 10.00m, Hmax coama=16.00m

PLANTATII

Se propune amenajarea de spatii verzi, pe o suprafata de 340.00mp. Zona verde va fi plantata cu un arbore la 4 locuri de parcare.

Pe terenul studiat, este prevazuta o suprafata pe care se vor amplasa pubelele pentru deseuri menajere, conform plansei de reglementari urbanistice, astfel incat accesul masinilor de gunoi sa fie facil.

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil, se va face din accesul existent, de pe strada Sitei, conform plansei de reglementari urbanistice U03. Se pastreaza accesul pietonal spre ansamblul din str. Avram Iancu nr. 32.

PARCARI

*Numar estimat de apartamente: 16 unitati locative
Locuri de parcare necesare locuinte: 16
Locuri de parcare asigurate- subteran si suprateran: 18

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Viitoarea constructie se va racorda la retelele de apa potabila, canalizare menajera, electricitate si gaze naturale, cu respectarea conditiilor fiecarui avizator in parte.

Dotari hidroedilitare:

alimentarea cu un debit $Q_c = 2,12$ l/s apa potabila din conducta HDPE De 90 mm existenta pe str. Avram Iancu sau Fc 100 mm existenta pe str. Sitei (conform traseu plan anexat). Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE).

presiunea de serviciu in conducta de apa este de aprox. 3,5 atm.

evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul de canalizare Dn 300 mm ce traverseaza incinta proprietatii;

se va respecta distanta de min. 2,0 m intre traseul colectorului si constructia proiectata. Se va permite accesul neingradit al reprezentantilor Companiei APA Brasov la colector, in vederea intretinerii si exploatarei acestuia.

eventualele racorduri de apa si canalizare existente se vor dezafecta;

caminele de vizitare aferente bransamentelor de apa si canalizare se vor amplasa la distanta de 1,0 m de limita proprietatii in incinta.

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

