

MEMORIU GENERAL P.U.D.

**Modificare PUD 392/30.05.2023 (PUD construire locuinta P+E), cu preluarea avizelor din CU 1462/2023)
BRASOV, STR. FAGURULUI, NR. 4C**

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	PUSCAS IOAN
ADRESA	BRASOV, FAGURULUI, NR. 4C
TITLU PROIECT	Modificare PUD 392/30.05.2023 (PUD construire locuinta P+E), cu preluarea avizelor din CU 1462/2023)
SUPRAFATA TEREN	2682.00 mp
PUZ	APROBAT CU HCL 570/2007
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	ZONA DE LOCUINTE PROPUSE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.
REGIM DE INALTIME ADMIS	max P+2
POT MAXIM ADMIS	30%
CUT MAXIM ADMIS	0.9
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	MAI/2022

OBIECTUL LUCRARII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 91/ 08.01.2024, corelat cu CU nr.1462/2023
- plan urbanistic zonal – HCL 570/2007
- 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 de locuire individuala, cu regim de inaltime P+1, 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

Terenul studiat se afla in Judetul Brasov, Str. Fagurului, nr. 4c, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

Terenul studiat se afla in intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 2682.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov, Jud.Brasov. La ora actuala, pe teren exista constructii – o locuinta individuala D+P. Pentru acest teren a fost aprobata o documentatie PUD, care se doreste a se modifica, proiectul de arhitectura final, necorespunzand cu varianta initiala ce a fost prezentata la aprobarea documentatiei PUD cu HCL 392/2023.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, pe strada Fagurului 4c, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul nu este in panta, are o suprafata de 2682.00mp si este delimitat astfel :

-la E proprietate privata cu nr. Cad. 182009

-la N drum domeniu public – str. Fagurului

-la S proprietate privata cu nr. Cad. 174118

-la V proprietati private

Prevederile pentru terenul studiat, conform PUZ aprobat, sunt :

-ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.

-regim de construire: izolat

-functiuni predominante : constructii de locuinte individuale

-Hmax - maxim P+2

-POTmax=30%

-CUTmax=0.9

-retragere minima fata de axul strazii publice– min. 15.00m

-retragere minima fata de limitele de proprietate : cod civil cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor

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 locuinte individuale si dotari de cartier. Terenul studiat este construit, pe el existand o locuinta individuala D+P ce se mentine.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Fagurului, drum cu doua benzi de circulatie, avand imbracaminte asfaltica, cu profil transversal de tip1, conform plansei de reglementari urbanistice U03..

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Alimentare acu apa; canalizare

In zona exista retele de apa potabila si canalizare menajera, conform avizului Companiei Apa.

Retele electrice

In zona exista retele electrice, conform avizului Distributie Energie Eléctrica Romania.

Retele de gaze naturale

In zona exista retele de gaze naturale, conform avizului Distrigaz Sud Retele.

STUDIU 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 unei cladiri ce va avea functiunea de locuinta individuala cu regim de inaltime P+E. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi/gradini si zona acces auto si pietonal, parcare si o zona de foisor.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia este de 2682 mp.

Constructia se va desfasura pe un nivel subteran si 2 niveluri supraterane: parter si etaj

$S_{\text{TEREN STUDIAT}} = 2682 \text{ mp}$
$S_{\text{CONSTRUITA EXISTENT}} = 262,00 \text{ mp}$
$S_{\text{DESFASURATA EXISTENT}} = 524,00 \text{ mp}$
$P.O.T. \text{ EXISTENT} = 9,76\%$
$C.U.T. \text{ EXISTENT} = 0,2$
$S_{\text{CONSTRUITA ANEXA PARTER}} = 30,53 \text{ mp}$
$S_{\text{CONSTRUITA PROPUS (PARTER+TERASA ACOPERITA+ANEXA)}} = 247,44 \text{ mp}$
$S_{\text{DESFASURATA PROPUS}} = 466,58 \text{ mp}$
$S_{\text{CONSTRUITA TOTALA}} = 539,97 \text{ mp}$
$S_{\text{DESFASURATA TOTALA}} = 1021,11 \text{ mp}$
$P.O.T. \text{ REZULTAT} = 20,13\%$
$C.U.T. \text{ REZULTAT} = 0,38$
$P.O.T. \text{ MAX ADMIS} = 30\%$
$C.U.T. \text{ MAX ADMIS} = 0,9$
$S_{\text{TERASE NEACOPERITE PROPUS}} = 24,96 \text{ mp}$
$S_{\text{TERASE ACOPERITE PROPUS}} = 25,24 \text{ mp}$
$S_{\text{PIETONAL PROPUS}} = 5,04 \text{ mp}$
$S_{\text{CAROSABIL PROPUS}} = 28,00 \text{ mp}$
$S_{\text{ZONE VERZI TOTAL}} = 1792,34 \text{ mp repr. } 66,83\% \text{ din } S \text{ terenului studiat}$

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul nu este in panta, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate in garajul inclus in constructie 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.

Pe terenul invecinat la est, cu nr.cad 182009, proprietatea initiatorului PUD si a familiei Ghimbasanu, s-a propus, pe o latime de 9.00m un drum de acces, avand latimea carosabilului de 6.00m si trotuare de 1.50m stanga/ dreapta. Pe aceasta suprafata de teren, se va institui servitute de trecere cu masina si piciorul.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Se va respecta regimul de aliniere din plansa de reglementari urbanistice.

Fata de limitele laterale se respecta codul civil si accesul masinilor de interventie in caz de incendiu.

Retragerile in urma propunerilor sunt: pe limita de proprietate fata de limita estica, fata de limita de vest de 8.64m, fata de limita sudica de 17.12m, iar fata de aliniament (str. Fagurului), de 78.31m. Foisorul propus, se va amplasa pelimita de proprietate, avand acordul vecinului.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirea va avea un regim de inaltime P+E

Hmaxim =6.90m

PLANTATII

Se propune realizarea unor zone verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Suprafetele verzi/gradinile, vor ocupa 66.83% din suprafata terenului studiat.

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil se va face din strada Fagurului, amenajandu-se un access de bordura, conform plansei de reglementari urbanistice anexate (U03).

In vecinatatea terenului initiatorului PUD, s-a propus, pe o latime de 9.00, access carosabil si pietonal, pe care se va institui servitute de trecere cu masina si piciorul, avand latimea carosabilului de 6.00m si trotuare de 1.50m stanga/ dreapta, corelandu-se astfel cu documentatiile de urbanism ce se realizeaza in continuarea terenului studiat. Acest access de servitute va folosi proprietatilor invecinate.

In incinta terenului sunt asigurate 2 locuri de parcare, in garaj si un loc in curte.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se va asigura alimentare acu apa, canalizare energie electrica si gaze naturale, cu respectarea conditiilor impuse prin avizele obtinute.

ALIMENTARE ACU APA; CANALIZARE

In zona exista retele de apa potabila si canalizare menajera, conform avizului Companiei Apa.

Alimentarea cu un debit de $Q_c=0.5l/s$ apa potabila se va face din conducta PE De 200mm existente pe strada Fagurului. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE).

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul de canalizare menajera PVC 315mm, existent pe str. Fagurului.

Apele pluviale, de pe acoperisul cladirii, vor fi eliberate la nivelul solului, prin intermediul jgheburilor si burlnelor. Apele pluviale de pe partea carosabila, vor fi dirijate prin pante, catre zona verde.

RETELE ELECTRICE

In zona exista retele electrice, conform avizului Distributie Energie Eléctrica Romania, la care se va face racord cu respectarea conditiilor impuse.

RETELE DE GAZE NATURALE

In zona exista retele de gaze naturale, conform avizului Distrigaz Sud Retele, la care se va face racord cu respectarea conditiilor impuse.

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Fond construit	262.00 mp	6.30%	539.97.00 mp	20.13%
Zone verzi	3530.00 mp	84.88%	1792.34 mp	66.83%
Alei carosabile+pietonale	367.00 mp	8.82%	33.04 mp	13.04%
Teren studiat	2682,00 mp	100,00 %	2682,00 mp	100,00 %

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