

TEMA DE PROIECTARE - P.U.D.

CONSTRUIRE CINCI CASE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI

- BRASOV, STR. FAGURULUI, NR. FN

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	PUSCAS IOAN
ADRESA	BRASOV, FAGURULUI, NR. FN
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE 5 CASE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI
SUPRAFATA TEREN	2500.00 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
NUMAR PROIECT	U15/2022

OBIECTUL LUCRARI

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 2416/18.08.2023
- 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 cinci constructii de locuire individuala, cu regim de inaltime P si 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. fn, cu acces direct din aceasta strada, prin terenurile cu nr. Cad. 182009, 182101 (pe care se va institui drept de trecere cu masina si piciorul, in favoarea terenului ce face obiectul PUD) si prin terenurile cu nr. Cad. 173465, 173406, ce s-au dezmembrat pentru a se ceda in vederea realizarii drumului propus prin PUZ.

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

Terenul studiat se afla in intravilan, categoria de folosinta, arabil, in suprafata de 2500.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov, Jud.Brasov. La ora actuala, pe teren nu exista constructii. Pe terenul cu nr. Cad. 174777 (invecinat), este in curs de aprobare o documentatie PUD pentru construirea unei locuinte unifamiliale, pentru care sunt avizate tema de proiectare si avizul de circulatii din cadrul primariei Brasov.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, pe strada Fagurului fn.

Terenul nu este in panta, are o suprafata de 2500.00mp si este delimitat astfel :

-la N-E proprietate privata cu nr. Cad. 182101-teren prin care se va face accesul catre locuinte-proprietar Puscas Ioan si altii

-la N-V proprietate privata cu nr. Cad. 174777-proprietar Puscas Ioan

-la S-E proprietate privata cu nr. Cad. 180148-proprietar Puscas Ioan

-la S-V proprietati private cu nr. Cad. : 171570, 171569, 171568, 171567, 171566, 171565

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 Fagurului, cu profil Tip 1– min. 15.00m

-retragere minima fata de axul strazii cu profil stradal Tip1' – min 7.00m

-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. Terenul studiat nu este construit.

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 si de un drum propus prin PUZ aprobat cu HCL 57/2007, cu profil transversal Tip1', fara geometrie fizica (doar in acte-CF) 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 cinci cladiri ce vor avea functiunea de locuinta individuala cu regim de inaltime: patru cladiri parter si o cladire P+1. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi/gradini si zona acces auto si pietonal, parcare.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia este de 2500 mp.

S teren= 2500.00mp

Ac propus = 661.20mp

Ad propus = 783.900 mp

POTmax admis=30%

CUTmax admis=0.9

POT rezultat=26.45%

CUTrezultat =0.31

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 constructii si accesul in incinta cladirilor. 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.

Proprietatea initiatorului PUD, va avea acces spre drumul public, strada Fagurului, prin terenurile cu nr. cad. 182009, 182101 (pe care se va institui drept de trecere cu masina si piciorul, in favoarea terenului ce face obiectul PUD) si prin terenurile cu nr. Cad. 173465, 173406, ce s-au dezmembrat pentru a se ceda in vederea realizarii drumului propus prin PUZ.

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:

- minima fata de limita S-V va fi de 3.50m
- minima fata de limita de N-E de minim 2.25m
- minima fata de limita S-E de minim 7.21m
- minima fata de limita S-V de minim 3.15m

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirile vor avea regim de inaltime P (patru constructii) si o constructie P+1.

PLANTATII

Se propune realizarea unor zone verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Suprafetele verzi/gradinile, vor ocupa 53.00% din suprafata terenului studiat.

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil se va face din terenul cu nr. cad. 182009, 182101 (pe care se va institui drept de trecere cu masina si piciorul, in favoarea terenului ce face obiectul PUD), ce se va amenaja ca un drum (cu profil stradal Tip2), amenajandu-se accese de bordura, conform plansei de reglementari urbanistice anexate (U03).

In incinta terenului sunt asigurate locuri de parcare, in garaj, cu posibilitatea parcarii si 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, conform avizului Companiei Apa.

Apele pluviale, de pe acoperisul cladirii, vor fi eliberate la nivelul solului, prin intermediul jgheaburilor 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		PROPUS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Fond construit	0.00 mp	0.00%	661.20 mp	26.45%
Suprafete verzi	0.00 mp	0.00%	1324.85 mp	53.00%
Alei carosabile+pietonale	0.00 mp	0.00%	513.95 mp	20.55%
Teren studiat	2500,00 mp	100,00 %	2500,00 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.

Insusit,
Pusca Ioan



Intocmit,
urb. Micioiu Gabriela