

MEMORIU GENERAL PUD

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului :	PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA
Adresa:	Mun Brasov, Jud. Brasov, identificat prin CF 120404 S = 1000 m ²
Beneficiar:	NOV IMO RESIDENCE SRL
Proiectant coordonator:	S.C. TOP – FORM S.R.L.
Proiectant de specialitate:	S.C. MAD ARH S.R.L.
Proiectant de arhitectura:	ATELIER SCHMIDT SRL.
Numarul proiectului / faza:	faza PUD
Data elaborarii :	OCTOMBRIE 2024

1.2 OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului si reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului "CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA" in Municipiul Brasov, Jud. Brasov, str Nicolae Labis F.N.

Planul urbanistic de detaliu va fi intocmit in corelare cu planul urbanistic de detaliu elaborat pentru a reglementa terenul vecin, identificat prin **CF nr 111986**, tinand cont de functiunea predominanta si vecinatatile imediate, respectand prevederile Legii 350/2001 actualizata, H.G. 525/1996 si PUG Mun Brasov, impreuna cu RLU aferent.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat se afla in cartierul Tractorul, in zona de Nord a municipiului Brasov si este situat pe Strada Nicolae Labis intr-o zona ce s-a dezvoltat in ultima perioada ca zona predominanta de locuinte colective.

Conform C.U. nr 2393/23.08.2024, amplasamentul studiat constituie domeniul privat al persoanelor fizice/juridice si se afla situat in intravilanul localitatii si este identificat astfel:

- Imobilul cu nr top 9479/8/2/1 - teren intravilan - proprietate particulara a lui NOV IMO RESIDENCE SRL, conform CF 120404, nr cad. 120404, **S=1 000mp**,

Folosinta actuala a terenului este "arabil" si este inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.

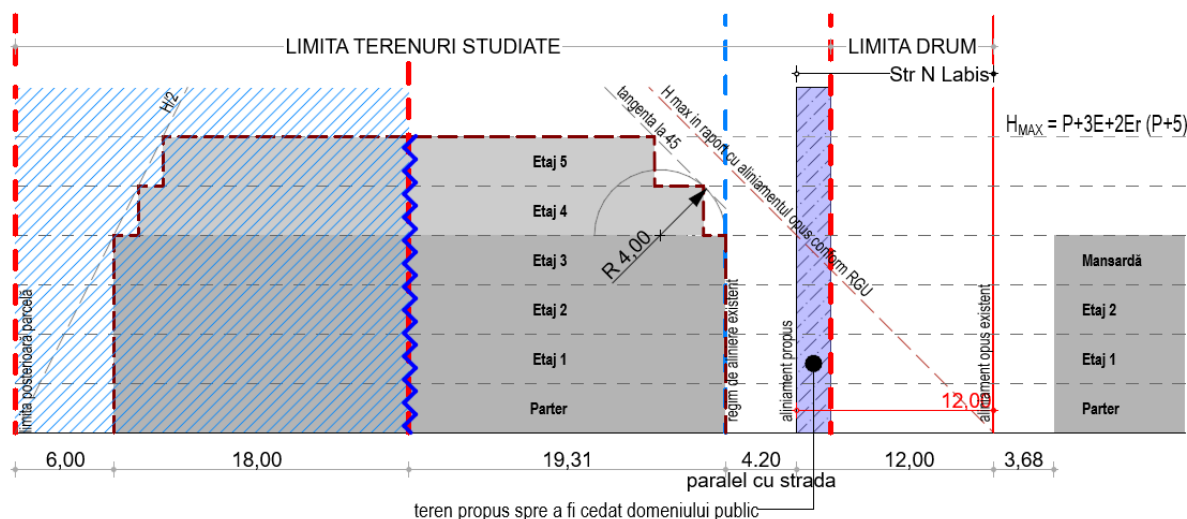
2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Conform C.U. nr 2393/23.08.2024, terenul studiat este reglementat de PUG Municipiul Brasov si apartine partial zonei **M2** – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu aplicarea regulamentului pentru **M3a** – subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu functiunea predominanta de locuire, in cazul constructiilor mai mici de P+8E, partial circulatii.

Intrucat beneficiarul proiectului detine pe langa parcela reglementata si parcela invecinata iar cele doua nu pot fi alipite astfel incat sa fie reglementate impreuna, solutia propusa prin prezentul PUD va fi corelata cu solutia propusa prin PUD-ul elaborat conform C.U. nr 2398/23.08.2024. Se propun astfel doua cladiri alipite la calcan, pe cele doua terenuri.

In zona invecinata s-au mai construit in mod similar, pe baza documentatiilor PUD, locuinte colective alipite la calcan intre ele.

Datorita configuratiei terenurilor si a reglementarilor impuse de RLU aferent PUG, regimul de inaltime maxim admis este de **P+3E+2R**, conform studiului de mai jos:



Astfel, solutia propusa va urmari aplicarea regulamentului pentru **subzona mixta M3a**.

Dimensiunile finale ale imobilului propus vor tine cont de respectarea cumulata a reglementarilor impuse de normativele aflate in vigoare si RLU aferent PUG, privind: indicii urbanistici maxim admisi, circulatii auto si pietonale, spatii verzi, parcar, plantatii, studiu de insorire, etc.

Reglementari extrase din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG si concluzii ale studiilor de fundamentare:

A. UTILIZARE FUNCTIONALA:

- *Locuinte colective cu parcare si spatiu comercial la parter*

B. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR – suprafete, forme, dimensiuni

- Suprafete ale parcelelor M3a pentru constructii in regim de inaltime P+4E-6E LOCUINTE COLECTIVE CONSTRUCTII IZOLATE: suprafata minima de 500 mp si front la strada de minim 20 mp

C. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- In cazul strazilor in curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 6,00 m pentru constructii cu regim maxim de inaltime P+4E-6E
- In situatia strazilor cu front la strada constituit, continuu sau discontinuu, in cazul in care se solicita amplasarea unei constructii avand regimul de inaltime caracteristic strazii si functiunea similara sau compatibila cu a constructiilor existente se va respecta retragerea de la aliniament (aliniera fatadelor) caracteristica strazii.
- In cazul in care se solicita amplasarea unei constructii in regim de inaltime P+4E-6E pe o strada cu front constituit sau in curs de constituire, pentru care retragerea curenta de la aliniament este mai mica de 5,00 m (distanța între fronturile construite opuse ale strazii este mai mica de 20m) si regimul de inaltime curent este mai mic decat P+4E, constructia va avea ultimul etaj sau ultimele doua etaje retrase conform regulii de retragere.
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe suprafata de maxim 80% din suprafata parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min 2,0 m peste zona de subsol aflata in afara amprentei la sol a constructiei
- * etajul curent conventional luat in calcul in studiul de mai sus este de 3m, conform RLU aferent PUG

D. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE/POSTERIOARE

- Minim 6 m fata de limitele laterale
- H cornisa / 2 dar nu mai putin de 6 m fata de limita posterioara

E. CIRCULATII SI ACCESE

- Acces carosabil de minim 4 m latime dintr-o circulatie publica
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilitati
- *In prezent, parcela nu are acces in drum public deoarece str Nicolae Labis nu este integral constituita. Se vor lua masuri pentru dezmembrarea parcelei in vederea constituirii profilului stradal propus al strazii Nicolae Labis in dreptul imobilului studiat*
- *Se va inainta cerere catre Administratia Publica Locala in vederea demararii procedurii de expropriere a proprietarilor terenurilor invecinate pentru a se putea constitui profilul stradal al strazii Nicolae Labis*

F. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *Conform NP 132-93, tabel 2, Art 6.1.5.*
- *Numarul de parcare propuse, in raport de 1:1 cu nr de locuinte rezultate, plus un spor de vizitatori cuprins intre 10%-20%*
- *Conform studiu plan curent transmis de firma de arhitectura, coroborat cu studiul retragerilor impuse, rezulta un nr de aproximativ 28 de apartamente, => 31 - 34 parcare necesare + parcarile necesare spatiului comercial*

G. INALTIMEA MAXIM ADMISA

- Inaltimea maxim admisa la cornisa in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente

- Depasirea acestei inaltimi cu maxim 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4,0 m si tangenta la 45 grade la acesta este posibila cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta.
- H. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR
 - Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturiei europene de coerenta si eleganta
 - Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri
- I. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE
 - Spatiile neconstruite si neocupate de accese sau trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
 - Parcajele la sol grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare
 - Spatiul dintre aliniament si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau in cazul functiunilor publice la parter ca spatiu liber circulatiei pietonale
 - Procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta anexa 6 din RGU aprobat prin HG 525/1996
- J. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: **max 35%**
- K. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI: **max 2,9**

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

In zona exista mai multe documentatii PUZ sau PUD in stadiu de elaborare ce prevad reglementarea zonei invecinate cu functiuni de locuire colectiva si functiuni complementare locuirii. Toate documentatiile de urbanism prevad constituirea strazii Nicolae Labis conform propunerii din plansele anexate prezentei documentatii.

Intrucat beneficiarul proiectului detine pe langa parcela reglementata si parcela invecinata iar cele doua nu pot fi alipite astfel incat sa fie reglementate impreuna, solutia propusa prin prezentul PUD va fi corelata cu solutia propusa prin PUD-ul elaborat conform C.U. nr 2398/23.08.2024.

Solutia finala reglementata prin cele doua PUD-uri corelate va reprezenta doua imobile separate alipite la calcan, pe doua terenuri distincte.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal la amplasament se face, in partea de nord, din strada Nicolae Labis (drum carosabil cu 2 benzi de circulatie si o latime de 12.00m pe zona constituita).

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul reglementat prin prezenta documentatie are o suprafata totala de 1000.00 mp si este identificat astfel:

- a) Imobilul cu nr top 9479/8/2/1 - teren intravilan - proprietate particulara a lui NOV IMO RESIDENCE SRL, conform CF 120404, nr cad. 120404, **S=1 000mp**,

Terenurile studiate prin cele doua documentatii PUD corelate au o suprafata totala de 1900.00 mp si sunt reprezentate astfel:

- a) Imobilul cu nr top 9479/8/2/1 - teren intravilan - proprietate particulara a lui NOV IMO RESIDENCE SRL, conform CF 120404, nr cad. 120404, **S=1 000mp**, reglementat prin PUD conform C.U. nr. 2393/23.08.2024;
- b) Imobilul cu nr top 9479/8/2/2 - teren intravilan - proprietate particulara a lui NOV IMO RESIDENCE SRL, conform CF 111986, nr cad. 111986, **S=900mp**, reglementat prin PUD conform C.U. nr. 2398/23.08.2024

Zona invecinata cuprinde:

VECINATATE NORD:

- Strada Nicolae Labis / DE 1214
- CF nr 161747, nr cad 161747,
- proprietar: Municipiul Brasov

VECINATATE SUD:

- Teren proprietate privata
- CF nr 111986, nr cad 111986,
- proprietar NOV IMO RESIDENCE S.R.L.

VECINATATE EST :

- Teren proprietate privata
- CF nr 143935, nr top 9479/8/2/11,

VECINATATE VEST :

- Teren proprietate privata
- CF nr 119687, nr cad 119687,

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe terenul studiat nu exista in prezent nicio constructie.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Conform P.U.G. municipiul Brasov, terenurile apartin partial zonei **M2** – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu aplicarea regulamentului pentru **M3a** – subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu functiunea predominanta de locuire, in cazul constructiilor mai mici de P+8E, partial circulatii.

- printre cladirile invecinate regasim functiuni de locuire colectiva si dotari aferente;
- cladirile invecinate au regim de inaltime intre S+P+2E+M si S+P+4E;
- cladirile invecinate din zona de est reprezinta front constituit al strazii cu retragere fata de aliniament de aproximativ 4 m.

3.5 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privata a NOV IMO RESIDENCE SRL.

Terenurile invecinate sunt proprietati private si publice.

3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE, ADANCIMEA APEI SUBTERANE SI PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

- studiul geotehnic este in lucru

3.7 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

La momentul elaborarii PUD terenul este liber de constructii supra si subterane

3.8 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Se estimeaza prezenta pe strada Nicolae Labis a tuturor utilitatilor necesare: apa/canal, electricitate, gaze naturale, etc. In faza de elaborare a documentatiei se vor obtine informatii despre caracteristicile retelelor prin intermediul avizelor emise de furnizorii de utilitati.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se intentioneaza construirea unei cladiri cu functiunea de locuinta colectiva si comert la nivelul parterului. Regimul de inaltime va fi S+P+3E+2R.

In incinta se vor amenaja circulatii pietonale si auto cu parcare subterane si supraterane. De asemenea se vor amenaja spatii verzi si loc de joaca pentru copii.

Obiectivul se propune in corelare cu documentatia PUD invecinata iar solutia finala reglementata prin cele doua PUD-uri corelate va reprezenta doua imobile separate alipite la calcan, pe doua terenuri distincte.

Imobilele vor avea accesul auto si pietonal in incinta comun, parcare va fi amenajata intr-un subsol comun cu drept de servitute inscris in CF iar accesul la apartamente se va face separate pentru fiecare cladire in parte.

4.2 FUNCTIONALITATE, AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Conform Regimului de inaltime propus, se mentin prevederile aferente subzonei M3a din PUG Municipiul Brasov.

- Regim de inaltime: S+P+3E+2R, conform regulii de retragere, inaltime maxima la cornisa de 12 m
- Retrageri fata de aliniament: 4.20 m, conform frontului constituit
- Retrageri fata de limitele terenului: minim 6 m fata de limitele laterale si alipire la calcan cu cladirea invecinata la limita posterioara

Indicatorii urbanistici POT si CUT se vor calcula la suprafata terenului reglementat dar vor respecta si raportul suprafetei de ansamblu a celor doua terenuri studiate si reglementate corelat.

- POT maxim admis = 35%
- CUT maxim admis = 2.9

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Conform temei de proiectare, pe terenul reglementat prin prezenta documentatie, se propune o cladire cu un nr de aproximativ 15 de apartamente si spatiu comercial la parter:

- aria teren pentru constructii: 923 mp
- aria construita : 274,20 mp
- aria teren propus pentru cedare in vederea constituirii strazii Nicolae Labis: 77 mp

In ansamblu, pentru cele doua terenuri reglementate in corelare, reiese un ansamblu de 30 de apartamente cu spatiu comercial la parter si parcuri dimensionate conform normativelor aflate in vigoare.

- aria teren pentru constructii: 1823 mp
- aria construita : 563,30 mp
- parcarile vor fi amenajate la subsol pentru apartamente si spatiu comercial (31 locuri in total) si o parcare la sol pentru persoane cu dizabilitati (pe terenul cad 120404)
- locul de joaca va deservi ambele terenuri si va fi amenajat pe terenul cu nr cad 111986.

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA NOILOR OBIECTIVE

In modul de amplasare a cladirii s-a tinut cont de urmatoarele :

- forma terenului studiat
- frontul la strada constituit cu retragerile existente
- orientarea in raport cu punctele cardinale
- realizarea acceselor auto cat mai facile, care sa permita si realizarea spatiilor verzi necesare precum si a locului de joaca pentru copii
- asigurarea locurilor de parcare necesare
- asigurarea suprafetelor de spatii verzi necesare – minim 20%

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Prin propunerile din prezenta documentatie se doreste dezvoltarea urbanistica si economica a zonei, respectand toate normele impuse de legislatie si Planul Urbanistic General Brasov. Prin volum, amenajare exterioara si materialele finisajelor folosite se urmareste imbogatirea din punct de vedere estetic a cadrului construit.

4.6 MODALITATI DE REZOLVARE SI ORGANIZARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal la amplasament se va face, in partea de nord, din strada Nicolae Labis (drum carosabil cu 2 benzi si o latime de 12.00m).

Se vor amenaja parcuri subterane si supraterane precum si circulatii pietonale.

Accesul auto propus va fi folosit si pentru imobilul cu nr cad 111986 prin servitute de trecere propusa prin documentatiile PUD aflate in lucru.

4.7 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Nu e cazul.

4.8 SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Construtiile propuse, prin profilul lor functional, nu constituie un factor poluant.

4.9 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile verzi amenajate vor ocupa un procent de minim 20.00% din suprafata totala a terenului.

In zona de nord a terenului se va amenaja un spatiu verde pentru a accentua accesul pietonal in incinta.

4.10 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Terenul nu prezinta denivelari semnificative nefiind nevoie de lucrari de sistematizare verticala. Se propune amenajarea parcarilor la subsol.

4.11 REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIERE, INALTIME, P.O.T., C.U.T.)

Constructia propusa va pastra linia constructiilor existente invecinate. Se pastreaza regimul de aliniere al strazii precum si regula de orientare a cladirii fata de aliniamnt.

Volumul cladirii propuse se incadreaza in limitele stabilite prin reglementarile P.U.G. Brasov si se respecta inaltimea maxima admisa in raport cu distanta dintre aliniamente, si anume 12.00 m.

Procentul de ocupare maxim permis este de 35%, din care de propune prin mobilare 30%.

Coeficientul de utilizare maxim permis este 2.9 , din care se propune prin mobilare 1.9.

4.12 ASIGURAREA UTILITATILOR

Cladirea propusa va fi racordata la retele edilitare existente sau propuse spre extindere

4.13 BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL (cad 120404)				
DESTINATIE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU CONSTITUIRE STRADA	0.00	0.00	77.00	7.70
CONSTRUCTII	0.00	0.00	274.20	27.42
CIRCULATII INTERNE AUTO	0.00	0.00	157.80	15.78
CIRCULATII INTERNE PIETONALE	0.00	0.00	225.50	22.55
LOC DE JOACA	0.00	0.00	0.00	0
SPATII VERZI CU H TEREN 2.00 m	1000	100	213.00	21.30
SPATIU VERDE AMENAJAT IN JARDINIERE	0.00	0.00	52.50	5.25
TOTAL	1000	100	1000 mp	100
S construita = 274.20 mp S desfasurata = 1922.80 mp POT = 27.4 % (max admis 35%) CUT = 1.92 (max admis 2.9)				

BILANT TERITORIAL ANSAMBLU (cad 120404 + cad 111986)				
DESTINATIE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
TEREN CEDAT DOMENIULUI PUBLIC PENTRU CONSTITUIRE STRADA	0.00	0.00	77.00	4.10
CONSTRUCTII	0.00	0.00	563.30	29.60
CIRCULATII INTERNE AUTO	0.00	0.00	190.40	10.00
CIRCULATII INTERNE PIETONALE	0.00	0.00	440.80	23.20
LOC DE JOACA	0.00	0.00	32.20	1.70
SPATII VERZI CU H TEREN 2.00 m	1900	100	510.50	26.90
SPATIU VERDE AMENAJAT IN JARDINIERE	0.00	0.00	85.80	4.50
TOTAL	1900	100	1900	100
S construita = 563.30 mp S desfasurata = 3673.70 mp POT = 29.65 % (max admis 35%) CUT = 1.93 (max admis 2.9)				

5. CONCLUZII

Prezenta documentatie stabileste/detaliaza conditiile urbanistice stabilite prin documentatia de rang superior (PUG) pentru construirea unei cladiri cu functiunea de locuire colectiva cu parter comercial, regim de inaltime S+P+3E+2R.

In urma adoptarii prin Hotarare de Consiliu Local se va putea emite Autorizatia de Construire, in baza documentatiei elaborate respectand cerintele in vigoare.

Coordonator Proiect
 arh. Magdalena Atzbergher

Intocmit
 arh. Diana MICU