

S.C. NECLINE S.R.L.

BRASOV, Strada Ion Slavici nr. 3, bl 14, Sc D, Ap 10.
Telefon - 0722460976

Plan Urbanistic de Detaliu

Strada Merilor, Brasov
CF. 156940

Zona : Strada Merilor, nr. cad. 156940

Beneficiar : HATIA KLUSCH LAURENTIU STEFAN SI HATIA KLUSCH LAVINIA
Initiator P.U.D. : HATIA KLUSCH LAURENTIU STEFAN SI HATIA KLUSCH LAVINIA

BORDEROU

I. Piese scrise

1. Titlu
2. Foaie de capăt
3. Memoriu justificativ
4. Extras CF nr. 171218
5. Certificat de Urbanism nr. 1995 din 07.07.2023

II. Piese desenate

- A01 – Plan de incadrare in zona si P.U.G.
- A02 – Plan situatia existenta
- A03 – Plan reglementari
- A04 – Plan reglementari edilitare
- A05 – Plan obiective de utilitate publica
- A06 - Plan de situatie – ilustrare urbanistica

CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA

**Strada Merilor, FN , Municipiul Brasov,
imobil identificat prin nr. cad. 156940**

FAZA P.U.D

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumire obiectiv de investitii: „ **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN**“

“

Beneficiar:	HATIA KLUSCH LAURENTIU STEFAN SI HATIA KLUSCH LAVINIA
Adresa:	Jud. Brasov, Mun. Brasov, str. Merilor, fn
Faza:	Proiect Urbanistic de Detaliu
Numar proiect:	08 /2024 faza P.U.D.
Sef proiect:	arh. IULIAN NECHITA
Intocmit:	arh. Chicos Albert

1.2. **Obiectul documentației:**

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente prin stabilirea regimului minim de aliniere si a distantelor fata de limitele de proprietate si vecinatate;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- stabilirea zonei edificabile si a regimului de aliniere fata de aliniamentul drumului public strada Merilor și a drumului privat identificat prin nr. cad. 172286
- stabilirea zonelor de teren ce se vor ceda către domeniul public și privat în vederea realizării circulațiilor publice și asigurarea accesibilitatii auto si pietonale pentru terenurile care sunt deservite prin drumul privat nr. cad. 172286
- asigurarea zonei parcajului auto si a circulatiilor pietonale din incinta terenului studiat

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul care a generat întocmirea documentației PUD se află în proprietatea beneficiarei conform C.F. 156940– 800,00 mp.

2.2. Prevederi și reglementări ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile conform P.U.Z. Modificator – zona cuprinsă între str. Târgului, DN 13, canal și stradă, aprobat cu HCL nr. 570/2007, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021 valabil până în 31.12.2025

- destinație conf. P.U.Z. la data prezentei: parțial minoritar zonă de locuințe propuse cu interdicție de construire până la întocmirea documentației PUD, parțial majoritar zonă verde de protecție.

REGIM DE ÎNĂLȚIME	construcții S+P+1-2E
P.O.T. MAXIM ADMIS	30%
C.U.T. MAXIM ADMIS	0,9
RETRAGERI	- se vor stabili prin P.U.D - conform Codului Civil, la 2 m pentru fațadele cu goluri, coroborate cu prevederile Ordinului nr. 119/2014

Legea 350/2001, actualizată, privind amenajare teritoriului și urbanismului și Ordinul de aplicare nr. 233 din 26.02. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, HG nr. 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse.

Documentații și studii de specialitate suport în elaborarea documentației de P.U.D.:

- *tema de proiectare avizată nr. 182063 din 18.12.2024 de către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și a Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Brașov, cu privire la tema documentației de urbanism faza P.U.D. cu obiectivul “Construire locuință individuală”;*
- *certificatul de urbanism nr. 1995 din 07.07.2023 ;*
- *P.U.Z. Modificator – zona cuprinsă între str. Târgului, DN 13, canal și stradă, aprobat cu HCL nr. 570/2007, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021 valabil până în 31.12.2025*
 - *destinație conf. P.U.Z. la data prezentei: parțial minoritar zonă de locuințe propuse cu interdicție de construire până la întocmirea documentației PUD, parțial majoritar zonă verde de protecție.*
- *Ordinul nr. 233 din 26.02. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, HG nr. 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism*
- *ridicare topografică -nr. 4407 din 2024 – documentație întocmită de ing. Spataru Aurelian Stefan*
- *studio geotehnic– documentație întocmită de ing. geolog Geolog Lajtai Orsolya (SC Geomont TA SRL)*

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov, amplasat la Sud Est de strada Merilor, la Nord Vest de drumul de acces privat identificat prin nr.cad. 172286 .

Circulația principală în zonă se desfășoară pe strada Merilor, iar la NE de terenul studiat se realizează accesul prin drumul privat și neamenajat cu lățime de 7m, drum identificat prin nr. cad. 172286 către loturile învecinate.

La data prezenta, zona de acces din strada Merilor se face printr-un spațiu de 3.57m

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat și identificat prin nr. cad. 156940 este un teren cu o declivitate de aproximativ 30 de cm de la sud la nord. Diferența de nivel între terenul natural și cota străzii Merilor este de aproximativ 30 de cm.

- N-V zonei studiate – proprietate privată - nr.cad. 124827
- N-E zonei studiate – drum privat de acces – nr. cad. 172286
- S-E zonei studiate – drum public , strada Merilor
- S-V zonei studiate – proprietate privată – nr. cad. 143701 - teren construit, regim P+M

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

Terenul nu se află în zona de protecție a canalului de epurare din administrația Companiei Apa Brașov, respective nu se află în zona de protecție a digului .

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiată are destinație conform P.U.Z. Modificator – zona cuprinsă între str. Târgului, DN 13, canal și stradă, aprobat cu HCL nr. 570/2007, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021 valabil până în 31.12.2025 : parțial minoritar zonă de locuințe propuse cu interdicție de construire până la întocmirea documentației PUD, parțial majoritar zonă verde de protecție.

Initiatorii lucrării – **Hatia Klusch Laurentiu si Hatia Klusch Lavinia**, - doresc realizarea unei locuințe unifamiliale

Se dorește stabilirea zonei edificabile și a zonelor de access auto și pietonale, echiparea edilitară a obiectivului care va face obiectul investiției.

Obiectivul propus se va integra din punct de vedere estetic zonei studiate. Se vor utiliza materiale de bună calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizează documentația P.U.D., este proprietatea privată a lui Hatia Klusch Laurentiu si Hatia Klusch Lavinia, teren identificat prin nr. cad. 156940

Accesul se realizează din strada Merilor.

3.6. Tipul terenului de fundare. Adâncimea apei subterane. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform documentației studiului geotehnic realizat de către ing. geolog Geolog Lajtai Orsolya:

- pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului pânza freatică, cantonată în depozitele masive de nisip și pietriș se află la o mică adâncime – forajele executate au întâlnit nivelul ei la 1.60-1.80m adâncime față de cota terenului. Apa are caracter ascendent, nivelul ei crescând de regulă, după perioade cu exces de umiditate, cu aprox. 30-50cm.
- adâncimea de îngheț : conf. STAS 6054-85 este de 1.0m

- condițiile hidrogeologice existente nu sunt favorabile amplasării subsolurilor în zonă. Acestea se pot executa numai dacă se vor lua măsuri complexe de hidroizolare – sistem cuvă

3.7. Analiza fondului construit existent

Ca disfuncționalități ale zonei, se menționează :

- Construcție vecină realizată la mai puțin de 2.0m de latura SV a terenului studiat.
- Drum privat de acces către loturile învecinate în continuarea terenului studiat

Fondul construit existent- vecinatatile: din punct de vedere al destinației clădirilor, funcțiunea predominantă este cea locuire, cu regim de înălțime P, P+E, P+E+M

3.8. Echipare existentă

Rețele edilitare existente în zona studiată : apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare.

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective solicitate prin tema program

- Circulația terenurilor prin cedare către domeniul public și privat pentru asigurarea circulației publice, respective a celei private
- stabilirea zonei edificabile și a regimului de aliniere față de aliniamentul drumului public și privat
- asigurarea zonei parcajului auto și a circulațiilor pietonale

Circulația terenurilor:

- Pentru completarea lățimii drumului privat la 7.0m conform măsurători, din terenul studiat se va ceda 3.50m pe toată lungimea terenului (punctele 18-19 din ridicarea topografică). Suprafața teren ce se va ceda : 114,55 mp – 14,32%
- Pentru lărgirea domeniului public strada Merilor, se va ceda către domeniul public o suprafață de 35.2 mp – 4,40%
- **Suprafață teren liber rezultat : 650,25mp**

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Pe suprafața de teren rezultată în urma cedărilor propuse și a zonei propuse pentru edificare, beneficiarul dorește construirea unei locuințe unifamiliale cu regim Parter și Etaj, imobil compus din camera de zi, dormitoare și spații conexe funcțiunii de locuire.

Se va asigura 1 loc de parcare la nivelul garajului propus și 1 loc de parcare la nivelul terenului .

Construcția propusă va fi amplasată la:

- minim 15m față de axul străzii Merilor (situația existent) , respective minim 8.15m față de limita de teren rezultată (9,65m față de limita la stradă a terenului existent),
- față de limita laterală NE – minim 3.0m
- față de limita NV – minim 5.0m
- față de limita SV – minim 1.0m , cu condiția respectării Codului Civil cu privire la ferestrele de vedere (min. 2.0m)

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă pentru realizare va avea o suprafață maximă de 320,00 mp și se va desfășura pe 2 nivele – parter și etaj/mansardă;

Indicatorii urbanistici se vor calcula la suprafața de teren rezultată: 650,25 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

- Fața de limita laterală sud vestică se prevăde distanțe de minim 1.00 m conform regulament, dar cu condițiilor din Codul Civil privind golurile de vedere către loturile vecine ; atunci când se propune prin soluția de arhitectură ferestre spre laura sud vestică, distanța față de limita de proprietate nu va fi mai mică de 2.0m

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente, menținute

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada principală, strada Merilor.

Prin cedarea de teren către drumul privat nr. cad. 172286 , se va asigura accesul riveranilor către loturile ce sunt deservite prin drumul privat nr. cad. 172286

Drumuri

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Merilor

Parcaje la sol

Se va asigura 1 loc de parcare la nivelul garajului propus și 1 loc de parcare la nivelul terenului .

Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, rampe și trepte.

Spații verzi

Se propune realizarea unor **spații verzi amenajați** ce vor ocupa **minim 25%** din suprafața terenului studiat și identificat prin nr. cad. 156940

- suprafața propusă și rezultată conf. plan de situație : 50,38% din suprafața terenului rezultat după cedare (650,25 mp)

Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va face accesul mașinilor de intervenție prin zona asigurată accesului auto în incinta.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastrează distanțele minime prevăzute în normative, astfel încât nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

Accesul la teren se face din strada principală - strada Merilor.

Linia de aliniere a imobilului propus este de min. 3,00 față de aliniamentul drumului privat cu profil de 7.0m, respectiv se va păstra un regim de aliniere a noilor construcții la strada Merilor la min. 15m din axul străzii.

4.7.1. Drumuri

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Merilor

4.7.2. Accesele carosabile în interiorul terenului

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Merilor.

4.7.3. Parcaje la sol

Se va asigura 1 loc de parcare la nivelul garajului propus și 1 loc de parcare la nivelul terenului

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, rampe si trepte.

4.7.5. *Spatii verzi*

Se propune realizarea unor **spatii verzi amenajate** ce vor ocupa **minim 25%** din suprafata terenului studiat si identificat prin nr. cad. 156940

- suprafata propusa și rezultată conf. plan de situație : 50,38% din suprafata terenului rezultat după cedare (650,25 mp)

4.7.5. *Accese și circulații auto mașini de intervenție*

Se va asigura accesul mașinilor de intervenții (pompieri, salvare) din strada Merilor.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se va respecta Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale si colectarea acestora.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.10. Regimul de construire

Regim de înălțime conf. regulament : S+P+1-2E

Regim de înălțime propus: Parter

P.O.T. max = 30 % (conform PUZ)

P.O.T. propus conf. plan de situatie = 29,53%

C.U.T. max = 0,9 (conform PUZ)

C.U.T. propus conf. plan de situatie = 0,49

4.12. Bilanț teritorial

S teren = 800 mp – CF 156940

S teren după cedare = 650,25 mp (Suprafa teren pentru care se vor calcula și vor rezulta indicatorii urbanistici)

Locuință individuală

S constr. = 192,00 mp

S desfășurată = 320,00mp

P.O.T. max = 30 % (conform PUZ)

POT propus rezultat = 29,53%

C.U.T. max = 0,9 (conform PUZ)

CUT propus rezultat = 0,49

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prezenta documentatie respecta prevederile legale și va asigura gradul de confort programului de locuire prin asigurarea acceselor și a zonelor edificabile în raport cu zona verde de protecție.

Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul îngrijit al zonei.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1293 din 09.05.2024, emis de Primăria Municipiului Brașov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,
arh. Nechita Iulian

P. U. D. – Municipiul Brasov - Strada Merilor nr cad. 156940
Inițiator și Beneficiar : Hatia Klusch Laurentiu si Hatia Klusch Lavinia

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA Conform tabel 1 plansa A02

BILANT TERITORIAL Situatia existenta	mp	S%
S teren liber	800	100.00
Total suprafata teren	800	100.00

BILANT TERITORIAL - SITUATIA TERENURILOR Conform tabel 2 plansa A03

BILANT TERITORIAL Situatia terenurilor	mp	S%
Teren ce se cedeaza domeniului public	35.2	4.40
Teren ce se cedeaza pentru realizarea si modernizarea drumului de acces privat	114.55	14.32
S teren liber	650.25	81.28
Total suprafata teren	800	100.00

BILANT TERITORIAL -REGLEMENTARI Conform tabel 3 plansa A03 si A06

	Coeficienti urbanistici conf. P.U.Z.	Coeficienti urbanistici propus la faza P.U.D.	Coeficienti urbanistici rezultati conf. plan de situatie
Steren studiat			
P.O.T. maxim	30%		
P.O.T. propus		30%	29.53
C.U.T. maxim	0.9		
C.U.T. propus		0.9	0.49
Sverde	25%	25%	50.38%

BILANT REZULTAT- Conform tabel 4 plansa A06

BILANT TERITORIAL Situatia propusa	mp	S%
Socupata de cladiri	192	29.53
Scirculatie pietonala	62.67	9.64
Sterase	39.27	6.04
Scirculatii auto si parcare	28.73	4.42
Sverde	327.58	50.38
Total suprafata	650.25	100