

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. 171184

Zona : Strada Merilor, nr. cad. 171184
Beneficiar : KBK KRAFT PROJEKT SRL
Initiator P.U.D. : KBK KRAFT PROJEKT SRL

BORDEROU

I. Piese scrise

1. Titlu
2. Foaie de capăt
3. Memoriu justificativ
4. Extras CF nr. 171184
5. Certificat de Urbanism nr. 3713 din 28.12.2023

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. 171184**

FAZA P.U.D

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumire obiectiv de investitii: „ **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA**“
“

Beneficiar:	KBK KRAFT PROJEKT SRL
Adresa:	Jud. Brasov, Mun. Brasov, str. Merilor, fn
Faza:	Proiect Urbanistic de Detaliu
Numar proiect:	05 /2024 faza P.U.D.
Sef proiect:	arh. IULIAN NECHITA
Intocmit:	arh. Chicoş 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 privat identificat prin nr. cad. 172286
- stabilirea zonei de protectie a canalului si a zonei non-edificabile prin zona verde de protectie si zona verde amenajata
- asigurarea accesibilitatii auto si pietonale din drumul privat nr. cad. 172286 cu access din drumul principal strada Merilor
- asigurarea zonei parcajului auto si a circulatiilor pietonale

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. 171184– 715 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.

Documentatii si studii de specialitate suport in elaborarea documentatiei de P.U.D.:

- *tema de proiectare avizata nr. 182083 din 18.12.2024 de catre 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. 3713 din 28.12.2023 ;*

- *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. 4432 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 afla în intravilanul municipiului Brașov, amplasat la est de canalul Ghimbașel și la vest de drumul privat cu acces din drumul public – strada Merilor.

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

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat și identificat prin nr. cad. 171184 este un teren cu o declivitate de aproximativ 30 de cm de la sud la nord.

- N-V zonei studiate – proprietate privata - nr.cad. 171218
- N-E zonei studiate – drum privat de access – nr. cad. 172286
- S-E zonei studiate – proprietate private - nr.cad. 124827
- S-V zonei studiate –drum de access pentru mentanta canal – nr. top 10504/6/2/7 si canalul Ghimbășel – nr.cad. 16184 – proprietatea Statului Român prin Administrația Națională “Apele Române”

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții, iar conform zonei de protecție a canalului – 15m, terenul studiat cu suprafață de 715 m² este compus din :

- S zonă verde de protecție 291,55 mp – 40,78%
- S teren liber în afara zonei de protecție 423,45 mp – 59,22%

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.

Initiatorul lucrării – KBK Kraft Projekt SRL - dorește realizarea unei locuințe individuale.

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 realizeaza documentația P.U.D., este proprietatea privată a KBK Kraft Projekt SRL, teren identificat prin nr. cad. 171184

Accesul se realizeaza din strada Merilor prin drumul de acces privat si se propune un drum de incinta cu îmbrăcăminte asfaltică conform documentației atașate.

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

Conform documentației studiului geotehnic realizat de catre 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 :

- Accesibilitate din drumul public printr-un drum de acces cu lățime de 7.0m
- Canalul de evacuare (realizat din beton) al apelor uzate epurate ce aparține Companiei Apa Brașov
- Construcție hidrotehnică (dig de apărare împotriva inundațiilor) în administrarea Administrației Bazinală de Apă Olt – Sistemul de gospodărire a Apelor. – zonă de protecție ce constă într-o fâșie de până la 4m.
- Zona de protecție în lungul digurilor, canalelor și a altor lucrări hidrotehnice conf. Legea 107/1996

Fondul construit existent- vecinătățile: 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

- stabilirea zonei edificabile și a regimului de aliniere față de aliniamentul drumului privat identificat prin nr. cad. 172286
- stabilirea zonei de protecție a canalului și a zonei non-edificabile prin zona verde de protecție și zona verde amenajată, respectiv asigurarea unui drum de acces de 4m pentru mentenanță canal prin cedare din terenul studiat
- asigurarea accesibilității auto și pietonale din drumul privat nr. cad. 172286 cu acces din drumul principal strada Merilor
- asigurarea zonei parcajului auto și a circulațiilor pietonale

Terenul se învecinează pe latura SV cu un drum de acces pentru mentenanță canal – top 10504/6/2/7, iar conform solicitării SGA Brașov, calea de acces necesară trebuie să aibă minim 4.0m. Astfel se propune cedarea unei cote părți din teren pentru completarea drumului de acces:

- Suprafața de teren propusă pentru cedare: 19,8mp
- **Suprafața teren liber rezultat : 695,20 mp**

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 individuale cu regim Parter, imobil compus din camera de zi, dormitoare și spații conexe funcțiunii de locuire, respectiv un garaj

Se vor asigura 1-2 locuri în garaj, respectiv în fața garajului, la nivelul terenului se va asigura un spațiu de parcare

Construcția propusă va fi amplasată la minim 3.0m față de limita principală de acces (latura nord estică), la minim 2.0m față de limita SE a terenului, la minim 11.12m față de latura SV, respective la minim 2.0m față de latura NV a terenului studiat.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă pentru realizare va avea o suprafață de 201.24mp și va fi pe un singur nivel;
Indicatorii urbanistici se vor calcula la suprafața de teren rezultată: 695,20 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

- Fata de limitele laterale se prevăd distanțe de minim 2.00 m conform regulament prin respectarea condițiilor din Codul Civil privind golurile de vedere către loturile vecine.

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

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Merilor prin drumul de access privat care va avea un profil de 7.0m compus din parte carosabila 6m (3-3) și trotuar pietonal pe o latura de 1m.

Drumuri

Circulatia principala in zona se desfășoară pe strada Merilor

Accesele carosabile in interiorul terenului

- Drum privat de acces

Parcaje la sol

Se va asigura o platforma de parcare la nivelul terenului, respective un garaj . Aceste spatii vor deserve 2-3 locuri de parcare.

Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, rampe si trepte.

Spatii verzi

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate ce vor ocupa minim 25% din suprafata terenului studiat si identificat prin nr. cad. 171184

- **suprafata propusa conf. plan de situație : 57,26% din suprafata terenului studiat (398,05 mp)**

Terenul studiat se află în zona verde de protecție, iar procentul de suprafață verde rezultată este compusă din :

- Spațiu verde amenajat: 31,73% (126,30 mp)
- Spațiu verde din zona de protecție; 68,27% (271,75 mp)

Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va face accesul masinilor de interventie prin zona asigurata accesului auto in incinta.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastreaza distantele minime prevazute in normative, astfel incat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

Accesul la teren se face prin drumul de access privat din strada publică - Merilor, drum existent, conform planului de situatie.

Linia de aliniere a imobilului propus este de min. 3,00 fata de aliniamentul drumului privat cu profil de 7.0m.

4.7.1. Drumuri

Circulatia principala in zona se desfășoară pe strada Merilor

4.7.2. Accesele carosabile in interiorul terenului

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Merilor prin drumul de access privat care va avea un profil de 7.0m compus din parte carosabila 6m (3-3) și trotuar pietonal pe o latura de 1m.

4.7.3. Parcaje la sol

Se va asigura o platforma de parcare la nivelul terenului, respective un garaj . Aceste spatii vor deserve 2-3 locuri de parcare.

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. 171184

- **suprafata propusa conf. plan de situație : 57,26% din suprafata terenului studiat (398,05 mp)**

4.7.5. Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va asigura accesul mașinilor de intervenții (pompieri, salvare) din strada Merilor pe drumul de access auto . Profil străzii private circulațiile auto interioare este de 6.0 m .

La 20 m de terenul studiat exista instalație hidrant funcțională.

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 = 28,13%

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

C.U.T. propus conf. plan de situatie = 0,28

4.12. Bilanț teritorial

S teren = 715 mp – CF 171184

S teren după cedare = 695,20 mp (Suprafa teren pentru care se vor calcula și vor rezulta indicatorii urbanistici)

Locuință individuală

S constr. = 201,24 mp

S desfășurată = 201,24 mp

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

POT propus rezultat = 28,13%

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

CUT propus rezultat = 0,28

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. 3713 din 28.12.2023, emis de Primăria Municipiului Brasov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,
arh. Nechita Iulian

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA Conform tabel 1 plansa A02

BILANT TERITORIAL Situatia existenta	mp	S%
S zona verde de protectie	291.55	40.78
S teren liber in afara zonei de protectie	423.45	59.22
Total suprafata teren	715	100.00

BILANT TERITORIAL - SITUATIA TERENURILOR Conform tabel 2 plansa A03

BILANT TERITORIAL Situatia terenurilor	mp	S%
Teren ce se cedeaza pentru realizarea drumului de acces mentenanta canal	19.8	2.77
S teren liber (rezultat)	695.2	97.23
Total suprafata teren	715	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%	30%	28.94%
P.O.T. propus			
C.U.T. maxim	0.9	0.9	0.28
C.U.T. propus			
Sverde	25%	25%	57.26%

BILANT REZULTAT- Conform tabel 4 și 4.1 plansa A06

BILANT TERITORIAL Situatia propusa	mp	S%
Socupata de cladiri	201.2	28.94
Scirculatie pietonala	72.7	10.46
Scirculatie auto	23.25	3.34
Sparcari		
Sverde	398.05	57.26
Total suprafata	695.2	100

BILANT SPATIU VERDE	mp	S%
Spatiu verde amenajat	126.3	31.73
Spatiu verde zona de protectie	271.75	68.27
Total suprafata	398.05	100