

FOAIE DE CAPĂT ȘI SEMNĂTURI

Proiect nr.	32/2022
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Titlul lucrării	Construire locuințe colective
Amplasament	Strada Nicolae Labiș, nr. FN, Brașov
Beneficiar	S.C. NORD VEST BILIE CONSTRUCT S.R.L.
Proiectantul lucrării	S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.
Data	2022

COLECTIV DE ELABORARE: arh. urb. **Laura Dobrescu** - Șef proiect

urb. **Octavian Pocriște**

urb. **Maria Ivașcu**

BORDEROU

A - Borderou piese scrise

1. MEMORIU GENERAL

B - Borderou piese desenate

1. Încadrare în teritoriu
2. Situație existentă – zonificare funcțională
3. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
4. Reglementări urbanistice – circulații
5. Reglementări urbanistice – rețele edilitare
6. Reglementări urbanistice – regim juridic
7. Plan ilustrativ

Cuprins

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE	4
1.1 Date de recunoaștere a documentației	4
1.2 Obiectul lucrării	4
CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN ZONA	6
2.1. Concluzii din documentații deja aprobate	6
CAPITOLUL 3: SITUAȚIA EXISTENTĂ	7
3.1 Amplasament, vecinătăți, accese și orientare	7
3.2 Fond construit	7
3.3 Suprafețe existente:	8
3.4 Regim juridic:	8
3.5 Rețele edilitare:	8
3.6 Circulații:	8
CAPITOLUL 4: REGLEMENTARI	9
4.1 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:	10
4.2 Retrageri față de aliniamente și limite de proprietate	11
4.2 Organizarea circulației	11
4.3 Valorificarea mediului natural	11
CAPITOLUL 5: CONCLUZII	12

MEMORIU GENERAL

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

• Proiect nr.	32/2022
• Denumirea lucrării	"Construire locuințe colective"
• Faza	PROIECT URBANISTIC DE DETALIU
• Localitatea	MUNICIPIUL BRAȘOV
• Beneficiar	S.C. NORD VEST BILIE CONSTRUCT S.R.L.
• Proiectant	S.C. LARA GREEN DESIGN S.R.L.

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație (la nivel de PUD) își propune să detalieze PUG Brașov aprobat cu HCL nr. 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/24.02.2021 și a fost necesară datorită dorinței beneficiarului acestei documentații de urbanism de a-și folosi dreptul de folosire asupra proprietății.

Prezenta documentație servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenului și de amplasare a construcției și a amenajărilor aferente acesteia pe o suprafață de **2.384 mp din acte**, suprafața care a generat PUD-ul, lotul fiind situat în Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș, nr. FN.

Pe terenul care face obiectul studiului, se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință colectivă, având regim de înălțime **P+2E+M**.

Realizarea obiectivelor propuse este justificată din următoarele puncte de vedere:

1. Continuarea tendinței din zonă, de dezvoltare a funcțiunii de locuire.
2. Terenul este amplasat într-un areal urban amplu, având funcțiunea predominantă de locuire individuală și colectivă, fiind reglementat astfel prin Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov.
3. Executarea construcțiilor se face cu forță de muncă și materiale produse în România.

4. Realizarea unor construcții pe bază de proiecte tehnice întocmite de proiectanți autorizați cu efectuarea prealabilă de studii geotehnice, respectând normele și normativele în vigoare, asigură dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja aprobate

Din punct de vedere funcțional,

- cf. PUG BRAȘOV, zona este amplasată în UTR-ul:

INDICATORI PUG BRAȘOV L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane, în construcții cu maxim P+2 niveluri:

L1a:

- $POT_{maxim} = 40\%$.
- CUT_{maxim} (pentru P+1E) = 0,80 mp. ADC/mp, (pentru P+2E) = 1,20 mp. ADC/mp.

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,60 din AC. $POT_{existent}$ se menține.

- $H_{maxim} = P+2+M$ (10-11 m la cornișă);
- Parcare = locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietății conform H.C.L. nr. 134/21.03.2018, la o distanță de minim 5,00 m de ferestrelor camerelor de locuit conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4;
- Spații plantate = minim 25% din suprafața parcelei; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Lotul studiat este situat în Municipiul Brașov, în partea de N, iar accesul pe parcelă se realizează de pe strada Nicolae Labiș.

În zonă, funcțiunea predominantă este locuirea individuală și colectivă. Regimul de înălțime în zona de studiu nu este unul ridicat, clădirile nedepășind P+4.

CAPITOLUL 3: SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul care a generat documentația are o suprafață de:

$S_{\text{lot}} = 2.384,00$ din acte

3.1 Amplasament, vecinătăți, accese și orientare

Terenul în suprafață de 2.384,00 mp situate pe Str. Nicolae Labiș, nr. FN, Brașov, sunt în coproprietatea petentului conform:

- Act Notarial nr. 1373, din 31/08/2021 emis de NP Korodi Popa Aurelia Nicoleta, pentru imobilul înregistrat sub nr. cadastral 144756;
- Act Notarial nr. 1372, din 31/08/2021 emis de NP Korodi Popa Aurelia Nicoleta, pentru imobilul înregistrat sub nr. cadastral 144757;
- Act Notarial nr. 679, din 16/04/2021 emis de NP Bojan Elena Luminita, pentru imobilul înregistrat sub nr. cadastral 144758.

Se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință colectivă, cu parter comercial, având regim de înălțime P+2E+M. Construcția se va amplasa pe parcelă, astfel încât blocul să aibă acces de pe strada Nicolae Labiș, existând totodată un spațiu destinat pentru parcare a autovehiculelor la sol.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord – proprietate privată, NR. CAD. 144759;
- La sud – proprietate privată, NR. CAD. 144755;
- La vest – domeniu public, strada Nicolae Labiș;
- La est – proprietăți private, NR. CAD. 149148, 149149, 149150, 149156, 149157, 149158, 149159.

3.2 Fond construit

Fondul construit din zona studiată nu are valoare istorică și arhitecturală, prezentând diversitate din punctul de vedere al imaginii urbane, cu inserții arhitecturale realizate în etape succesive. Totodată, construcțiile din zona de studiu respectă un tipar prin existența zonelor de protecție sau de siguranță (condiții, restricții, obligații impuse, recomandări etc.) reglementate prin documentații de urbanism aprobate sau de alte acte normative.

3.3 Suprafețe existente:

- S teren = - mp
- S construită existentă = - mp
- S desfășurată existentă = - mp
- POT existent = - %
- CUT existent = -
- Regim de înălțime existent = -

3.4 Regim juridic:

În limitele PUD și în zona regimul juridic al imobilelor este:

- proprietate privată

Slot = 2.384,00 mp din acte

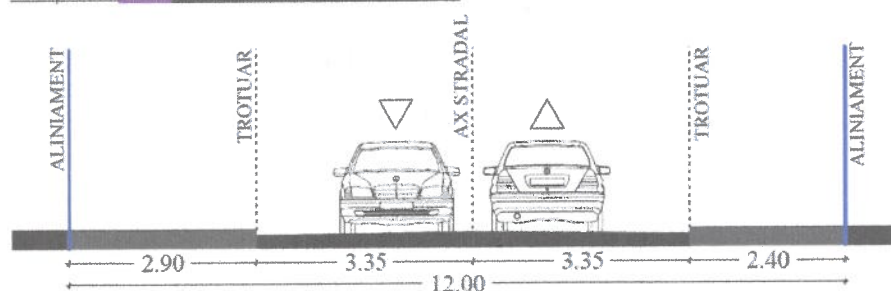
3.5 Rețele edilitare:

Zona analizată de PUD este complet echipată, în zonă există toate rețelele urbane esențiale.

3.6 Circulații:

Terenul studiat se află pe Strada Nicolae Labiș, nr. FN, accesul pe aceasta, făcându-se de pe Strada 13 Decembrie. Accesul la lot se face direct de pe strada Nicolae Labiș, arteră de circulație componente a sistemului secundar de circulație de categoria a III-a ce prezintă un profil transversal de 12,00 m.

Secțiune **SS 1 - Strada Nicolae Labiș**



Sursă: Parte Desenată a P.U.D., planșa nr. 3, Reglementări Urbanistice, Zonificare funcțională

CAPITOLUL 4: REGLEMENTARI

Terenul în suprafață de 2.384,00 mp, cu nr. cadastrale 144756, 144757, 144758, situate pe Str. Nicolae Labiș, nr. FN, Brașov, sunt în coproprietatea petentului conform:

- Act Notarial nr. 1373, din 31/08/2021 emis de NP Korodi Popa Aurelia Nicoleta, pentru imobilul înregistrat sub nr. cadastral 144756;
- Act Notarial nr. 1372, din 31/08/2021 emis de NP Korodi Popa Aurelia Nicoleta, pentru imobilul înregistrat sub nr. cadastral 144757;
- Act Notarial nr. 679, din 16/04/2021 emis de NP Bojan Elena Luminita, pentru imobilul înregistrat sub nr. cadastral 144758.

Conform PUG: imobilul este reglementat de Unitățile Teritoriale de Referință:

- cf. PUG BRASOV, zona este amplasată în UTR-ul:

INDICATORI PUG BRAȘOV L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane, în construcții cu maxim P+2 niveluri:

L1a:

- $POT_{maxim} = 40\%$.
- CUT_{maxim} (pentru P+1E) = 0,80 mp. ADC/mp, (pentru P+2E) = 1,20 mp. ADC/mp.

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,60 din AC. $POT_{existent}$ se menține.

- $H_{maxim} = P+2+M$ (10-11 m la cornișă);
- Parcare = locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietății conform H.C.L. nr. 134/21.03.2018, la o distanță de minim 5,00 m de ferestrelor camerelor de locuit conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4;

○ Spații plantate = minim 25% din suprafața parcelei; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Astfel se propune:

- Construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință colectivă, având parter comercial, una dintre în regim maxim de înălțime P+2E+M.

4.1 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință colectivă, având parter comercial și regim maxim de înălțime - P+2E+M

Suprafețe existente:

- S teren = 2.384,00 mp
- S construită existentă = - mp
- S desfășurată existentă = - mp
- POT existent = -%
- CUT existent = -
- Regim de înălțime existent = -

SITUAȚIA PORPUȘĂ A TERENULUI CE A GENERAT P.U.D.

Suprafață totală teren	Construcții existente	Destinație	Suprafață (mp)	Procent (%)	Observații
2384,00 mp	C1	Locuință colectivă	497,36	20,86	Suprafață construită desfășurată - 1.714,03 mp (P+2E+M) Spațiu comercial la parter

Suprafețe propuse:

- S construită propusă = 497,36mp
- S desfășurată propus total = 1.714,03 mp
- POT propus = 20,86 %
- CUT propus = 0,72
- Rh propus = P+2E+M
- H la cornișă = 10,56 m

TOTAL PROPUS

- S teren = 2.384,00 mp
- S construit (amprenta la sol) = 20,86 % = 497,36 mp
- S desfasurat = 1.714,03 mp
- S spatii verzi = 31,58 % = 749,80 mp
- S alei/platforme = 44,81 % = 1.068,12 mp
- S loc de joacă = 2,88% = 68,72 mp

4.2 Retrageri față de aliniamente și limite de proprietate

În zona PUD – **Construire locuințe colective** – retragerile (față de linia balconului) vor fi următoarele:

Construcție C1:

- *NORD* – 32,40 m (față de limita de proprietate) – *Nu apare pe plan, ma gandesc ca ar trebui sa apara*
- *SUD* – 5,55 m (față de limita de proprietate)
- *EST* – 9,80 m (față de limita posterioară)
- *VEST* – 5,65 m (față de aliniament)

4.2 Organizarea circulației

Pe sectorul de pe Strada Nicolae Labiș, aferent zonei unde parcela este amplasată, profilul transversal de aproximativ 12,00 m este compus din carosabilul de 6,70 m și trotuare de 2,90 m, respectiv 2,40 m.

Partiul de arhitectură prevede ca accesul pietonal și carosabil să se facă de pe strada Nicolae Labiș. Parcarea autovehiculelor se realizează pe parcelă în exterior. Necesarul de locuri de parcare pentru funcțiunea propusă este de **21 locuri**.

4.3 Valorificarea mediului natural

În cadrul parcelei este prevăzută o suprafață de spațiu plantat permeabil de 749,80 mp, reprezentând un procent de 31,45% din suprafața terenului. Suprafața de circulații interioare și platforme este de 1.068,12 mp (44,81 %).

BILANT TERITORIAL

	SITUATIE EXISTENTA	SITUATIE PROPUSA
S teren	2.384,00 mp	2.384,00 mp
S construita	- mp	497,36 mp
S desfasurata	- mp	1.714,03mp
Regim de inaltime	-	P+2E+M
POT	- %	20,86%
CUT	-	0,72
S spatii verzi	-	749,80 mp (31,45%)
S alei betonate	-	1.068,12 (44,81%)

S loc de joacă	-	68,72 (2,88%)
----------------	---	---------------

CAPITOLUL 5: CONCLUZII

Prin realizarea lucrării se urmărește respectarea dreptului asupra proprietății a beneficiarului și completarea fondului construit conform reglementarilor impuse în zona **prin Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov**, respectând coeficienții urbanistici și configurația arhitectural-urbanistică prezentă în zonă.

Realizarea imobilelor cu funcțiunea de locuire individuală se poate face structurat, conform unui program de etapizare a investiției care se va stabili împreună cu beneficiarul lucrării.

În concluzie, se **solicită emiterea autorizațiilor** în vederea întocmirii documentațiilor necesare pentru Planul Urbanistic de Detaliu - **"Construire locuințe colective"**, amplasat pe Strada Nicolae Labiș, nr. FN.

Întocmit,

lect. dr. arh. urb. Laura DOBRESU

