

MEMORIU PREZENTARE

1. OBIECTUL:

PUD – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE DE SANTIER, BRANSAMENTE UTILITATI

2. AMPLASAMENT:

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul municipiului Brasov ,strada George Bacovia, FN, jud. Brasov.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 170261, cad 170261 cu o suprafata de 1889 mp.

Obiectivul se invecineaza la:

- NORD - cladire de locuinte colective P+2E+M
- SUD - locuinta unifamiliala P+M
- EST - locuinta unifamiliala P+E+M
- VEST - str. George Bacovia

3. BENEFICIAR:

S.C. DDG OFFICE IMOB S.R.L.

4. FUNCTIUNI PROPUSE CONFORM PUG:

Destinatia conform PUG aprobat cu HCLnr. 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil pana in 31.12.2025, L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate:

UTILIZĂRI ADMISE

L1a

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni, cazare turisti, in constructii mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite inglobarea locuintelor si comerțului/serviciilor în acelasi volum- locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;
- scuaruri publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

L1a

- se admite mansardarea clădirilor (P+2+M) cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu pantă de 45 grade; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; mansardarea se poate realiza si prin ridicarea perimetrului a zidurilor de inchidere, sub acoperis, pana la **H max. 1,20m**;
- se admite extinderea locuintelor existente cu conditia ca locuinta rezultata sa se inscrie in indicatorii urbanistici stabiliti prin prezentul Regulament (retrageri de la limite de proprietate, P.O.T., C.U.T). Derogarea de la prevederile Regulamentului va fi posibila numai cu intocmirea unei documentatii de urbanism **PUD/PUZ**, aprobata conform legii;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **300 mp ADC**, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații **PUD/PUZ** (dupa caz);

UTILIZĂRI INTERZISE

L1a se interzic următoarele utilizări:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de **250 mp ADC (L1b)**, respectiv **300 mp ADC (L1a+L1c)**, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- realizarea unor false mansarde;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism (L1a și L1c) și de către Direcția județeană cultură, patrimoniu construit și natural Brașov (L1b);
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinarii), vulcanizări și spalatorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

L1a - clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică.

- în cazul **regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat)** clădirile se dispun față de aliniament:

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim **4,0 metri** pe străzi de categoria III și **5.0 metri** pe străzi de categoria II și I;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- **clădirile izolate**: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;

- **retragerea față de limita posterioară** a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5.0 metri**.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi **P+2 (10-11 metri la cornișă)**; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită ($P+2E+M$);

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2 mp. ADC / mp. teren

În cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

Procentul spațiilor verzi minim.25%

5. ELEMENTE DE TEMA PROPUSE:

Prin Certificatul de urbanism nr. 2602 din 18.09.2024 s-a solicitat elaborarea unui PUD care sa studieze:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

Se propune construirea unei cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+2E+M cu urmatoarea organizare functionala:

- **Parter:** hol acces imobil, casa scarii, lift, camera CT, camera carucioare-biciclete, 3 apartamente, 6 locuri de parcare
- **Etaj 1:** casa scarii, lift, 6 apartamente
- **Etaj 2:** casa scarii, lift, 6 apartamente
- **Mansarda:** casa scarii si lift, camera uscatorie, 2 apartamente

Cladirea va cuprinde 17 apartamente.

Suprafata construita = 608mp

Suprafata desfasurata = 2098mp

Inaltime la cornisa = 11.00m

Inaltime la coama = 15.50m

INDICI URBANISTICI PROPUSE

POT PROPUSE:

P.O.T. MAX = 40% PT. P+2 CONFORM CU si PUG

POT PROPUSE PRIN PUD = 35 %

CUT PROPUSE:

C.U.T. MAX = 1.20 CONFORM CU si PUG

CUT PROPUSE PRIN PUD = 1.20

REGIM DE INALTIME PROPUSE:

P+2E+M

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Cladirea se va amplasa la distanta de 16.60m fata de axul strazii George Bacovia modernizata.

Aliniamentul catre strada se va retrage cu 3.15m pentru reglementarea juridica a profilului strazii George Bacovia (latime 12.00m).

Retrageri propuse fata de limitele de proprietate:

- fata de limita nordica – 6.88m (H/2 din 11.00 la cornisa)
- fata de limita sudica – 5.53m (H/2 din 11.00m la cornisa)
- fata de limita estica – 5.15m (H/2 din 10.00m la cornisa)

INFRASTRUCTURA:

ACCES :

Accesul principal auto si pietonal se face direct din strada George Bacovia. Aleea de acces din interiorul parcelei va avea un carosabil de 6.00 m.

PARCARI:

Parcajele se vor realiza in incinta, supraterane in numar de 17 de locuri din care 6 amplasate la parterul cladirii , restul suprateran descoperite.

RETELE: Locuintele propuse se vor racorda la utilitatile existente in zona.

ZONA VERDE

Procentul minim de zona verde amenajata propusa pe parcela studiata este de minim 36%.

Intocmit,

arh. ATZBERGER MAGDALENA

