

MEMORIU

1. OBIECTUL:

PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA COLECTIVA S+P+4E+R (5E)

2. AMPLASAMENT:

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul municipiului Brasov ,strada Nicolae Labis, nr. 62B jud. Brasov.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 175974, cad 175974 cu o suprafata de 4534 mp.

Obiectivul se invecineaza la:

- NORD strada mediana paralela cu Unitatea Militara
- SUD strada mediana paralela cu str. Nicolae Labis
- EST – teren construit cu locuinte colective P+4E
- VEST –teren construit cu locuinte colective P+8E

3. BENEFICIAR:

S.C. HADAR TOWERS SRL S.R.L.

4. FUNCTIUNI PROPUSE :

Destinatia conform PUG aprobat cu HCLnr. 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil pana in 31.12.2025, M2 subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiriavand regim de construire continuu sau discontinuu si regim maxim de P+14 niveluri cu accente inalte si partial drum.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1746 din 13.06.2023 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 a doua cladiri de locuinte colective in regim de inaltime P+4E+R cu un nr de 40 apartamente si cu parter comercial partial.

INDICI URBANISTICI PROPUSE

5.POT PROPUS:

POT PROPUS = 20 %

P.O.T. MAX = 35% PT. P+2, H MAX=8m,

60% pt. P+4-6 (CONFORM CU si PUG)

6. CUT PROPUS:

CUT PROPUS = 1.20

C.U.T. MAX = 2.90 (CONFORM CU si PUG)

7. REGIM DE INALTIME PROPUȘ:

REGIM DE INALTIME MAXIM **PROPUS P+ 4E+R, HMAX=21.30 m**

REGIM DE INALTIME MAXIM (**CONFORM CU și PUG**) MAX. P+6E, MIN. P+2E

8. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de vecinatati:

-conform CU nr. 1746 din 13.06.2023 retragerile sunt:

- fata de limitele laterale minim 6 m

-fata de limita posterioara H/2 la cornisa dar nu mai puțin de 6 m, minim 6 m pentru P+4-6

-fata de limita catre strada paralela cu Unitatea Militara și str. Mediana la minim 6 m

retragerile propuse sunt:

-fata de limita laterala stanga la 6.50m

-fata de limita laterala dreapta la 6.00 m

-fata de limita catre strada mediana la 7.60 m

-fata de limita catre strada paralela cu Unitatea Militara la 7.65 m

9. INFRASTRUCTURA:

ACCES :

Accesul principal auto și pietonal se face direct din strada Nicolae Labis și strada mediana strada existenta propusa a se moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 1m stanga – dreapta și trotuare de 1,5 m stanga -dreapta. Drumul de acces din interiorul parcelei va avea un carosabil de 6.50 m și trotuar pe o parter de 1,5 m.

PARCARI:

Parcagele se vor realiza în incinta, supraterrane în număr de 48 de locuri din care 1 loc de parcare/apartament (40 apartamente) și 8 locuri de parcare pentru spațiile comerciale (suprafetele fiecarui spațiu fiind până în 170 mp) și fiind în principal destinate locuitorilor apartamentelor propuse și existente.

RETELE: Locuintele propuse se vor racorda la utilitățile existente în zona.

10. RELATIONAREA CU VECINATATILE:

La nord în prezent exista terenul unitatii militare.

La est și vest exista locuinte colective în regim de înaltime P+4E, P+8E.

Distanțele propuse între cladirile propuse și cladirile P+8E va fi de cca. 21M fata de limitele balcoanelor, iar distanta fata de cladirile P+4E va fi de 10 .30m , cladirile propuse fiind amplasate în zona în care terenul vecin are amenajate parcari.

La Sud se învecineaza cu lotul studiat prin CU nr. **1727 din 13.06.2023** , pe care se propune același tip de cladiri. Distanța între fronturile opuse va fi de cca 27 m, mai mare decât înaltimea propusa a cladirilor.(Hmax 21.30m)

11. ZONA VERDE

Procentul minim de zona verde amenajata propusa pe parcela studiata este de minim 25% . Se propune o parcela compacta cu S=770 mp ce va fi destinata recreerii- loc de joaca pentru copii.

Funcțiunea de locuire nu prezinta risc de poluare.



Intocmit,

arh. ATZBERGER MAGDALENA