

MEMORIU GENERAL P.U.D.

Construire imobile locuinte colective si creare drum de acces - BRASOV, str. Horia, nr. 53 -

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	HARCEAGA TRAIAN
ADRESA	BRASOV, STRADA HORIA, nr. 53
TITLU PROIECT	Construire locuinte colective si creare drum de acces
SUPRAFATA TEREN	3067.00 mp din Certificatul de urbanism 2298.00mp suprafata proprietate privata supusa studiului urbanistic de detaliu
PUG	MUNICIPIUL BRASOV
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	subzona de locuinte individuale si colective
REGIM DE INALTIME PROPUS	max P+3E
POT MAXIM ADMIS	40%
CUT MAXIM ADMIS	1.2
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	AUGUST 2016

OBIECTUL LUCRARIII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 2006 din 05.07.2016
- plan urbanistic zonal – HCL 484/2015;
- ridicare topografica si studiu geo.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amenajare a unui teren care va cuprinde cladiri destinate locuirii colective, maxD+P+4E, sunt :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noii constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

In cadrul planului urbanistic zonal, aprobat cu HCL 484/2016, zona studiata se incadreaza in subzona locuintelor individuale si colective.

Terenurile studiate se afla in intravilan, in suprafata de 2298.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarilor din CF-Harceaga Traian), si sunt amplasate in Brasov pe strada Horia, nr. 53.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, zona centrala, pe strada Horia, nr. 53, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul este in panta, are o suprafata de 2298.00mp si este delimitat astfel :

- la Nord, de proprietati private si proprietati ale statului Roman
- la Sud, de proprietati private si proprietati ale statului Roman cu functiunea de drum
- la Est – strada Horia
- la Vest, de proprietati private

Terenurile studiate, fac parte din **PUZ- COASTA VACILOR, WARTHE II, COLTUL PUTINARILOR, CARAMIDARIEI BRASOV, aprobat cu HCL nr. 528/2010, prelungire valabilitate cu HCL 484/2015, si se afla in zona L3a-SUBZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE.**

Prevederile pentru zona L3a, conform PUZ aprobat, sunt :

- L3a – subzona de locuinte individuale si colective
- regim de construire: discontinuu – locuinte individuale si/sau colective
- functiuni predominante : locuinte individuale si/ sau colective
- Hmax - maxim P+3-4M (locuinte colective)
- POTmax=40%
- CUTmax=1.2
- retragere minima fata de aliniament : se va respecta alinierea existenta, caracteristica strazii Horia
- retragere minima fata de limitele laterale : « *clădirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distantă cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren*”.
- retragere minima fata de limitele posterioare : « *retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri*”

REGIMUL JURIDIC

Terenurile studiate se afla in intravilanul municipiului Brasov si sunt proprietate particulara si a Statului Roman, conform extrasului de carte funciara atasat. In planșa 04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile: din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderanta este cea de locuire individuala si colectiva. Terenul studiat este construit, demersurile pentru demolarea constructiei existente mergand in paralel cu documentatia PUD. Pe teren exista o locuinta cu trei apartamente, S+P+E+M.

Bilant teritorial existent

	Suprafată	Procent
Fond construit	162.00 mp	7.05%
Circulatii	345.00 mp	15.07%
Spatii verzi	1791.00mp	77.88%
Teren liber neamenajat	2298,00 mp	100%
Teren studiat	2298,00 mp	100,00 %

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Horia.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Alimentarea cu apa; canalizare

Pe strada Horia, conform avizului obtinut de la Compania Apa, exista retea de apa potabila si de canalizare.

Retele electrice

Pe strada Horia sunt retele electrice.

Retele de telefonie

Pe strada Horia sunt retele de telefonie.

Retele gaze naturale

Pe strada Horia sunt retele de gaze naturale.

STUDIU GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic atasat, terenul studiat nu impune probleme de fundare pentru cladirile propuse, ce vor avea doua subsoluri.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe amplasamentul descris mai sus a unor cladiri ce vor avea functiunea de locuinte colective, cu regim de inaltime maxim 2S+P+4r. Se propune realizarea a 26 apartamente, amenajate in trei tronsoane: A, B, C. corpurile A si B sunt unite intre ele prin casa scarii, iar corpul C este dispus separate. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi, pe o suprafata de minim 36.12%, pe care se va amenaja si un loc de joaca pentru copii. In partea vestica a terenului, este prevazuta o suprafata pe care se vor amplasa pubelele pentru deseuri menajere, astfel incat accesul masinilor de gunoi sa fie facil.

Accesul autopecialelor ISU va fi asigurat prin alee de acces auto pe 2 laturi ale tronsoanelor A-B și pe o latură a tronsonului C. Celelalte 3 laturi ale tronsonului C sunt accesibile prin 2 scări exterioare către curțile laterale, pentru a facilita accesul persoanelor de intervenție. Pe fațada vestică a tronsonului C va fi amplasată o coloană uscată cu racord la corasabil și la fiecare nivel (printr-un gol pe casa scării între rampă și podest cu dimensiunile 20x40cm). În tronsonul C avem un apartament/etaj.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructiile este de 2298 mp, suprafata proprietate particulara a initiatorilor documentatiei PUD. Diferenta de suprafata se va lua in calcul dupa reglementarea juridicala a terenurilor statului roman (sunt depuse acte in vederea dobandirii lui)

SUPRAFATA TEREN = 2 298.00 mp

Regim de inaltime maxim : 2S+P+3E

.....
Suprafata CONSTRUITA LA SOL totala = 684.00mp

Suprafata DESFASURATA pentru calcul C.U.T. = 2623.22 mp

.....
P.O.T. propus/rezultat = 29.76 %

C.U.T. propus/rezultat = 1.2

.....
Nr. apartamente = 26 unitati locative

Parcari = 26 locuri de parcare din care:

- 26 locuri amplasate in subteran

S spatii verzi = 830 mp (36.12% din S teren)

Bilant teritorial rezultat

	Suprafaă	Procent
Fond construit	684.00mp	29.76%
Circulatii rutiere si pietonale	784.00mp	34.12%
Spatii verzi	830.00	36.12%
Teren liber neamenajat	2298,00 mp	100%
Teren studiat	2298,00 mp	100,00 %

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul are panta, sunt necesare lucrari de sistematizare verticala. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate suprateran si accesul in incinta cladirii. De asemenea, platformele betonate din incinta, vor avea o inclinatie de 2%, astfel incat apele pluviale sa se scurga catre rigola care le va prelua.

REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor

Terenul ramane proprietate particulara, conform documentelor atasate documentatiei PUD.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Se va respecta regimul de aliniere din planșa de reglementari urbanistice. Distantele sunt conforme regulamentului PUZ, astfel:

1. -retragere minima fata de limitele laterale : « *clădirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren* ».
-fata de limita laterala nordica, cel mai apropiat punct al cladirilor fata de limita de proprietate se afla la 4.50m pentrucorpul C, 6.05m pentru corpul B si 5.72 pentru corpul A.
-fata de limita laterala sudica, cel mai apropiat punct al cladirilor fata de limita de proprietate se afla la 4.50m pentrucorpul C, 6.89m pentru corpul B si 5.90 pentru corpul A.
2. -retragere minima fata de limitele posterioare : « *retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisă a clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri* »
-retragerea minima, in partea vestica a terenului (limita posterioara), este de minim 5.00m, conform propunerii facute, in acea zona fiind pozitionat doar corpul C.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirile vor avea un regim de inaltime variat intre P+2E si P+3E.

PLANTATII

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi vor ocupa 36.12% din suprafata terenului studiat, pe care se va amenaja si un loc de joaca pentru copii. In partea vestica a terenului, este prevazuta o suprafata pe care se vor amplasa pubelele pentru deseuri menajere, astfel incat accesul masinilor de gunoi sa fie facil.

CIRCULATII

Accesul pietonal, pentru rezidenti, se va face din aleea ce porneste din strada Horia si din strada Horia, conform plansei de reglementari urbanistice U03. In incinta proprietatii se va crea un drum de acces, ce se va

ceda domeniului public, dimensionat corespunzator, corelat cu breteaua de drum existenta ce se intersecteaza cu str. Horia. Accesul catre viitoarele obiective a fost avizat in comisia tehnica de circulatie, in forma prezentata in plansa de reglementari urbanistice.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Alimentarea cu apa; canalizare

Pe strada Horia, conform avizului obtinut de la Compania Apa, eliberat cu nr. 1936/2016, exista retea de apa potabila si de canalizare, debitele mentionate mai jos putand fi asigurate. De asemenea, Compania Apa, poate asigura debitele de apa in caz de incendiu.

Alimentarea cu apa potabila se face prin suplimentarea cu un debit de 1.98l/s a bransamentului existent pe strada Horia. Bransamentul se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate.

Debitele de apa necesare:

Qzi max=25.65mc/zi

Qzi med=20.52mc/zi

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul existent pe strada Horia. In situatia in care dimensiunile racordului de canalizare existent un satisfac debitul nou solicitat, acestea se vor redimensiona.

Debitele de canalizare menajera sunt:

Vzi max=20.52mc/zi

Vzi med=18.62mc/zi

Apele pluviale provenite de pe constructie, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane din PVC si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Rețele electrice

Pe strada Horia sunt rețele electrice si se va face racordul la acestea, conform legislatiei in vigoare.

Rețele de telefonie

Pe strada Horia sunt rețele de telefonie si se va face racordul la acestea, conform legislatiei in vigoare.

Rețele gaze naturale

Pe strada Horia sunt rețele de gaze naturale si se va face racordul la aceasta, conform legislatiei in vigoare.

CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUD si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,
urb. Micioiu Gabriela