

PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE, REABILITARE SI CONVERSIE CASA UNIFAMILIALA IN CLADIRE DE APARTAMENTE

Str. St. O. Iosif nr. 26, mun. Brasov, jud. Brasov

Proiectant: SC MLOAD STUDIO SRL

Proiect nr.: 21/2018

TEMA DE PROIECTARE

In urma cererii adresate de d-na Silvia S. Demeter Lowe in numele domnului Sandor Augustin cu sotia Sandor Lucretia, Primaria Municipiului Brasov a emis Certificatul de Urbanism nr. 189 din 01.02.2018 pentru "Extindere, reabilitare si conversie casa unifamiliala in cladire de apartamente", pe terenul aflat in proprietate privata, identificat prin CF 150083, cu o suprafata totala de 1 479 mp[conform CF anexat].

Prin certificatul de urbanism se solicita intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea avizelor si acordurilor emise de organele abilitate si in final a autorizatiei de construire a obiectivului propus.

Prin PUD se stabileste:

- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor;
- amplasarea constructiilor pe teren;
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente;
- rezolvarea circulatiei, acceselor si parcajelor;
- regimul juridic al terenului si constructiilor - circulatia acestora;
- echiparea edilitara.

Obiectivul prezentei documentatii consta in:

- extinderea pe orizontala si modificarea formei sarpantei, reabilitarea si conversia corpului 1 in cladire de apartamente, pastrand regimul de inaltime existent: Dp2+D1+P+E+Pod.

- remodelarea parterului si extinderea demisolului pentru corp 3 si amenajarea unui apartament de locuit, cu invelitoare terasa amenajata cu 12 locuri de parcare aferente apartamentelor.
- remodelarea si reabilitarea corpului 2 si amenajarea a doua apartamente de locuit prin refacere invelitoare, compartimentari interioare si finisaje interioare si exterioare corp studiat
- amenajarea curtii interioare si a terasei acoperite existente astfel incat sa raspunda noilor fluxuri de circulatie si nevoilor impuse de apartamentele amenajate
- amenajarea peisajera a spatiilor verzi existente si reabilitarea circulatiilor pietonale de incinta, respectiv a treptelor de acces catre limita N-E a proprietatii
- accesul auto se va realiza direct din strada St. O. Iosif, conform conditiilor impuse de declivitatea terenului.

Terenul studiat se afla in proprietatea Sandor Augustin si Sandor Lucretia, conform CF anexat, fiind amplasat in intravilanul mun. Brasov, pe str. St. O. Iosif nr. 26, avand o suprafata totala de 1 479 mp.

Pe zona respectiva se aplica prevederile PUG zona L1a - locuinte individuale si colective mici cu max. P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie.

Prin PUD se reglementeaza dimensiunile cladirii, conversia din locuire individuala in apartamente, amplasarea pe teren, accesul auto si pietonal pe teren, circulatia terenurilor (teren care urmeaza a fi cedat pentru modernizarea drumurilor).

Descrierea obiectivului:

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Brasov, avand acces din str. St. O. Iosif, strada cu doua benzi de circulatie, cu dublu sens pe tronsonul dinspre str. Fagetului pana in dreptul proprietatii, respectiv o banda de circulatie si sens unic catre intersectia cu str. Lunga.

Amplasamentul este plan, avand vecinatati la:

- N-V zonei studiate - proprietate privata - nr. top. 2080/4
- N-E zonei studiate - proprietati private - nr. top. 69/3/1, 69/2/1
- S-E zonei studiate - proprietate privata - nr. Top. 67/1

- S-V zonei studiate - str. St. O. Iosif

Initiatorii lucrării, Sandor Augustin și Sandor Lucretia, doresc realizarea unor modificări asupra construcțiilor existente, astfel încât în final să rezulte un imobil apartamente.

Corpul 1 în prezent se compune dintr-un imobil cu regim de înălțime Dp2+D1+P+E+Pod, cu structura din zidărie cu stalpi, centuri și planșee din b.a., cu compartimentări interioare din zidărie sau pereți ușori. Podul este închis la partea superioară cu o sarpantă din lemn, cu înveliș din țigla metalică. Beneficiarii doresc recompartimentarea interioară a imobilului, refacerea finisajelor interioare și exterioare, extinderea parterului și etajului pe latura S-E și amplasarea unor balcoane pe latura N-E. De asemenea se dorește desfacerea și remodelarea sarpantei existente peste pod. În corpul 1 se dorește amenajarea a 3 apartamente de locuit.

Corpul 2 în prezent se compune dintr-o terasă cu structura din b.a., cu planșeu din b.a. și soclu din b.a. pe conturul exterior, acoperită cu sarpantă din lemn și închisă pe exterior cu pereți din panouri OSB. Se propune înlocuirea sarpantei existente cu o sarpantă care să asigure evacuarea corectă a apelor pluviale, înlocuirea închiderilor din OSB cu pereți din zidărie placati cu polistiren expandat la exterior, goluri de fereastră aferente impunerilor normativelor de sănătate a populației, ventilare și iluminare naturală. La exterior pereții vor fi finisați cu tencuie decorative iar compartimentările și finisajele interioare vor fi realizate astfel încât să rezulte două apartamente.

Corpul 3 se compune dintr-un garaj amplasat la parter, peste curtea interioară de la nivelul D1. Acest corp are structura din zidărie și b.a., cu planșeu din b.a. pe stalpi și pereți de sprijin din b.a. cu sarpantă din lemn și înveliș din țigla metalică. Beneficiarii doresc desfacerea parterului și extinderea demisolului. Extinderea se va realiza pe structura din b.a. cu închideri din zidărie. Extinderea va constitui un apartament de locuit. Peste corpul rezultat se va amenaja o terasă platformă betonată, realizându-se astfel 12 locuri de parcare cu acces direct din str. St. O. Iosif.

In final, se propune amenajarea a 6 apartamente de locuit si 12 locuri de parcare in incinta, pe domeniul privat.

Propunerile au obiectivul de a asigura integrarea constructiilor studiate din punct de vedere estetic, in relatie cu vecinatatile, utilizand materiale de buna calitate.

Toate aceste conditii si prevederi vor fi respectate in cadrul documentatie PUD, care se va intocmi in conformitate cu cadrul continut GM 010/2000 aprobat de MLPAT cu ordinul 37/08.09.2000.

Insusit,

Sandor Augustin

Sandor Lucretia



Intocmit,

Arh. Lóránt Molnár

