

S.C. PLANETEERS ARCHITECTS S.R.L.

CIF: RO 39970950 din data de: 08.10.2018

Nr. Ord. Reg. Com.: J8/2300/08.10.2018

Cont IBAN: RO05BTRLRONCRT0470083101

BANCA TRANSILVANIA S.A.

DIN DATA: 02.06.2021

## MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D. :

Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati.

### 1.INTRODUCERE:

#### I. Date generale

##### Obiectul proiectului

- Obiectul investitiei: Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati.
- Beneficiar: Sigmtrans SRL pentru Bularca Maria - Simona
- Amplasament: in județul Brasov, Mun. Brasov, str.Nicolae Labis FN, CF 156351
- Proiectant general: S.C. PLANETEERS ARCHITECTS S.R.L.;
- Nr. proiect: 0123
- Faza de proiectare P.U.D. si D.T.A.C.

##### Caracteristicile amplasamentului

Terenul, aflat in proprietatea lui Bularca Maria - Simona (cf. anexa documentatie), este situat in județul Brasov, Mun. Brasov, str.Nicolae Labis FN, CF 156351. Prezentul P.U.D. este elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 1144 / 21.04.2020 emis de Primaria Municipiului Brasov și în baza PUG Brasov – L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici, Hmax P+2E+M, in afara zonei protejate, terenul avand conform C.U., POT max = 40% si CUT max = 1,2, H=S+P+2E+M, Imobilul nu se afla pe lista cuprinzand monumente istorice actualizata in 2015 sau la mai putin de 100 m fata de imobile aflate pe aceasta lista. Terenul are o suprafata de 2666 mp in acte si are urmatoarele vecinatati:

- la Nord: proprietate privata pe o lungime de 42.582 m;
- la Est: strada Liviu Rebreanu, pe o lungime de 67.131 m;
- la Sud: strada Nicolae Labis, pe o lungime de 40.539 m;
- la Vest: proprietate privata pe o lungime de 62.766 m;

In prezent, amplasamentul nu este ocupat de constructii.

#### Oportunitatea investitiei

##### Obiectul de investitie

Tema-program pentru construirea obiectului de investitie, Construirea unei locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),cu regim de inaltime S+P+2E+M. Constructia noua urmeaza a fi amplasata cu o retragere 11.58 m fata de limita de proprietate de la Nord, 4.00 m fata de limita de proprietate Est (3.10 limita balcon) la strada Liviu Rebreanu, 5.26 fata

**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica), imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 2/10

---

de limita de proprietate Sud, strada Nicolae Labis, unde ne aliniem la frontul existent si 6.48 m fata de limita de proprietate de la Vest.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **II.01 – Concluzii din documentatii deja elaborate**

Certificatului de Urbanism nr. 1144 / 21.04.2020

#### **Amplasamentul**

Pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Brasov, Terenul se afla in PUG Brasov – L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici, Hmax P+2E+M, in afara zonei protejate.

**Folosinta actuala a terenului** : imobil mixt, locuinte colective si servicii la parter, L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici, Hmax P+2E+M, in afara zonei protejate

**Destinatia zonei** : Zona mixta cu regim de construire mic, adiacenta principalelor artere de trafic din zona, strada Nicolae Labi si strada Liviu Rebreanu.

**Caracterul zonei** : Zonă cu functiuni de locuire si mixte de tip subcentral dezvoltată la intersectia arterelor de convergenta,

**Utilizare functionala admisa** : Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, functiuni administrative, de administrarea afacerilor, finciar-bancare, comerciale ( tertiare), etc. La imobilele noi cu functiunea de locuinta colectiva pot avea parterul cu functiunii de interes pentru public.

**Regimul tehnic**: POT max = 40% si CUT max = 1,2, H=S+P+2E+M, L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici, Hmax P+2E+M, in afara zonei protejate.

#### **Reguli privind amplasarea cladirilor :**

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament** : Cladirile se vor amplasa în aliniament, retras cu minim 3/4 m fata de aliniament în front continuu (deschis si inchis). Aliniamentul existent se va pastra, in situatia în care nu exista un aliniament stabilit, fiind parcela de colt, aceasta va fi reglementat prin documentatia P.U.D. aferenta.

**Amplasarea cladirilor fata de limitele laterala si posterioare (parcela de colt)** : Conformarea cladirilor pe parcelă va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent aducand plus valoare zonei construite, Amplasarea cladirilor prin Certificatul de Urbanism este de H/2 la cornisa sau atic dar nu mai putin de 3 m.

Prin exceptie, in urma elaboarii studiului de insorie si asigurarea necesarului de insorie minima pentru vecini, limita laterala poate fi reglementa la minimum H/2, fata de limita de proprietate din cladirea propusa prin P.U.D. intocmita.

**Inaltimea maxima** : S + P + 2E + M. Se admite un nivel suplimentar mansardat sau terasa la nivelul acoperisului, cu Mmax=60% ADC, cu H maxim cornixa +11m.

**Spatii libere plantate** : minim 25% din suprafata terenului, spatiu verde avand grisimea stratului vegetal egal sau mai mare de 2m.

**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 3/10

---

Prezenta documentație P.U.D. este întocmită în scopul detalierii reglementarilor P.U.G. Brasov – L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici, Hmax P+2E+M, in afara zonei protejate, pentru terenul care face subiectul investiției : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati. Prin urmare, orice intervenție în acest perimetru este reglementata prin:

- „Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul”, modificată și completată inclusiv prin Legea nr. 190/2013, în continuare numită „Legea 350/2001”;
- „Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor”, aprobată prin Legea nr. 82/1998, modificată și completată inclusiv prin Legea nr. 154/2018, în continuare numită „OG 43/1997”;
- „Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism”, completată inclusiv prin Hotărârea Guvernului nr. 490/2011, în continuare numită „RGU”;- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologiade elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, indicativ GM009-2000, în continuare numit „Metodologia PUD”;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și deurbanism”, în continuare numit „Metodologia de informare și consultare a publicului”;
- „Codul Civil al României”, în vigoare începând de la data de 1.10.2011, în continuare numit „Codul Civil”;
- „Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții”, modificată și completată inclusiv prin Legea nr. 273/2017, în continuare numită „Legea 50/1991”;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 27/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice „Normativ de siguranță lafoc a construcțiilor”, în continuare numit „Normativ P118-1999”.
- „Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor republicata”.
- „Legea nr. 114/1996 privind Legea locuintei republicata si Ord nr.119/2014 privind normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei”.
- HCL nr.134/2018 - privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ - teritorială a municipiului Brasov.

#### **Studii de fundamentare care au stat la baza P.U.D.**

- Studiu topografic, cu utilizarea datelor din planurile cadastrale și ridicările topografice vizate O.C.P.I;
- Studiu geotehnic pentru construire blocuri cu regim de înălțime S+P+2+M,
- Studiu de însorire ce concluzioneaza detaliile referitoare la influența pe care o vor avea umbrele noii clădiri asupra celor existente.
- Studiu de configurare volumetrică și însorire pentru obiectivul de investiție – Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati..

#### **3. SITUATIA EXISTENTA**

**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 4/10

---

### **III.01 – Delimitare, ocupare si vecinatati.**

Terenul, aflat in proprietatea lui Bularca Maria - Simona (cf. anexa documentatie), este situat in județul Brasov, Mun. Brasov, str.Nicolae Labis FN, CF 156351. Prezentul P.U.D. este elaborat în baza Certificatului de Urbanism nr. 1144 / 21.04.2020 emis de Primaria Municipiului Brasov, avand POT max = 40% si CUT max = 1,2, H=S+P+2E+M, Imobilul nu se afla pe lista cuprinzand monumente istorice actualizata in 2015 sau la mai putin de 100 m fata de imobile aflate pe aceasta lista. Terenul are o suprafata de 2666 mp in acte si are urmatoarele vecinatati:

- la Nord: proprietate privata pe o lungime de 42.582 m;
- la Est: strada Liviu Rebreanu, pe o lungime de 67.131 m;
- la Sud: strada Nicolae Labis, pe o lungime de 40.539 m;
- la Vest: proprietate privata pe o lungime de 62.766 m

In prezent, amplasamentul nu este ocupat de constructii.

### **III.02 – Regimul juridic:**

Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform extraselor CF anexate prezentei documentatii. Drumul de acces, strada Liviu Rebreanu si strada Nicolae Labis, este in proprietate publica.

### **III.03 - Analiza fondului construit existent:**

Fondul construit este neomogen din punct de vedere al înălțimii cladirilor și modului de asezare pe lot asa cum rezultă din plansele anexate care prezinta situatia existenta. Regimul de înaltime în zona studiata este cuprins între P+M, P+2E+M și P+5E. Frontul stradal are un aspect usor ritmat datorită alternanței între construcții la alimiament și teren liber plantat sau construcții cu retragere de la aliniament.

### **III.04 – Echipare edilitara:**

Atat strada Liviu Rebreanu cat si strada Nicolae Labis au o infrastruktura complete formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de canalizare menajera
- retea de gaze naturale
- retea de telefonizare si internet
- retea de iluminat public

Imobilul propus se va bransa la toate utilitatile de pe drumurile de acces.

## **4. REGLEMENTARI**

**IV.01 –Tema-program** : pentru care a fost eliberat CU nr. . 1144 / 21.04.2020 este:

Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati, cu regim de inaltime S+P+2E+M.

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Imobilul dispune la Subsol de parcare, parcare biciclete/transport alternativ, spatii tehnice, adapost ALA, spatii colectare selectiva a deseurilor, circulatii si noduri de circulatie verticale, Ansamblul are in

**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 5/10

---

compozitie: 1 spatiu comercial si un total de 27 de apartamente: 13 ap. cu doua camere, 1 ap. Duplex, 12 ap.cu trei camere, 1 ap. cu 4 camere.

Imobilul este gandit ca un ecosistem intre cladire si piateta (spatiul public), ce o sa deserveasca nu numai locuitorii noului ansamblu cat si locatarii cladirilor vecine.

#### **IV.02 –Amplasarea si conformarea constructiilor, distante, limite, accese :**

**A) Amplasamentul** in suprafata de 2666 mp, se afla in intravilanul mun. Brasov, PUG Brasov – L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici, Hmax P+2E+M, in afara zonei protejate.

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile P.U.G.Brasov in ceea ce priveste functiunile admise, astfel vom avea :

- (-1) Subsol : P subterane 59 de locuri de parcare (43 parcari la nivelul solului iar 16 locuri realizate cu lifturi auto, parcare biciclete/transport alternativ, spatii tehnice, adapost ALA, spatii colectare selectiva a deseurilor, circulatii si noduri de circulatie verticala.
- (P) Parter : 1 Spatiu comercial, 7 apartamente dintre care 5 apartamente de cate 2 camere, 2 apartamente cu 3 camere, circulatii si noduri de circulatie verticala.
- (ET 1) Etaj 1 : 9 apartamente cu balcoane si terase: 1 duplex cu 3 camere, 4 apartament cu 3 camere si 4 apartamente cu 2 camere, circulatii si noduri de circulatie verticala.
- (ET 2) Etaj 2 : 8 apartamente cu balcoane si terase, (duplex-ul este trecut numai la etajul 1), 4 apartament cu 3 camere si 4 apartamente cu 2 camere, circulatii si noduri de circulatie verticala.
- (ET M/Et retras) Etaj Mansarda sau Etaj Retras: 3, apartamente cu balcoane si terase, 2 apartamente cu 3 camere, 1 apartament cu 4 camere, circulatii si noduri de circulatie verticala.

La parter in interiorul parcelei este amenajat un spatiu public format din piateta, pietanoale, jardiniere, spatiu verde si parcari supraterane numai pentru masini electrice sau hibrid. Gunoiul menajer se va colecta selectiv de catre o firma specializata pe baza de contract.

#### **B) Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **S + P + 2E + M**. Avand H la atic sau cornisa de maxim 11 m si H coama 15.35 m, fata de cota terenului amenajat, conform CU. Etajul Mansarda sau retras o sa aibe ADC de maxim 60%, fiind retras pe toate laturile etajului inferior, conform planselor atasate.

#### **C) Circulatia carosabila si pietonala**

In urma analizei situatiei existente, contextul poluării orasului Brasov, datorita numarului mare de autovehicule , disfunctionalitatii zonei si raportul, spatiu alocat autovehicul / spatiului pietonal, spatului verde, ne-a generat conceptul general al parcarilor si al spatiului public.

Aceasta strategie este definita in conformitate cu ultimille strategii pentru dezvoltare urbana la nivel european **^Orasul pentru pieton si spatiu public^** conform **^Noului Bauhaus European^**, **^Politicii orasului de 15 minute^**, **^Politica Urbană a României, ghidul pentru orașe sustenabile^**.

**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 6/10

---

Prin astfel de solutii contemporane si progresiste, arhitectural si urbanistic, incercam sa reducem impactul spatiului alocat autovehicul prin generarea spatiilor pentru zone shared space, zone pietonale de esplanada si un spatiu verde de calitate, aceste masuri fiind luate odata pentru rezidentii noi dar si pentru cei existenti ai zonei, conform strategiei orasului de 15 minute.

Conceptul parcarilor si al spatiului public/verde, prevede mutarea parcarilor in proportie cat mai mare in subsolul cladirii, incat sa incurajeze activitaile alternative in spatiul public, maximizarea impactului vizual al rezidentilor catre spatiu verde dar si incurajarea prin urban design pentru folosirea transportul alternativ. La suprafata am prevazut un numar de 7 locuri de parcare, fiind pentru autovehicole electrice sau hibride, atat pentru rezideti dar si pentru vizitatori, avand 6 statii de incarcare.

Parcarea pentru non rezidenti (20%), o sa fie in parcarea supraterana si alternativ, subterana contra cost per stationare (sistem ticketing).

Locurile de parcare aflate la subsol sunt la 90 de grade, avand si parcari in linie pe sistemul britanic (2 locuri de parcare in linie), acest sistem este alternativa la liftul de autovehicole, Locurile de parcare in linie pot fi achizitionate doar de catre un apartament (2 locuri de parcare). Ca reglementare suplimentara, prima linie o sa fie destinata pentru autovehicole cu combustibil fosil, folosita doar pentru distantele lungi, iar linia doi, spre carosabilul din parcare, o sa fie destinate autovehicolelor electice sau hibride, pentru distantele scurte si calatoritul in oras, 16 locuri de parcare o sa fie cu lift de tip rastel suprapus.

Accesul pietonal pe lot se face din latura de Est al terenului. Accesul pietonal in subsol se va face din nodurile verticale de circulatie, iar circulatia in subsol va fi de tipul shared space pe trasee marcate corespunzator.

Accesul carosabil se va face din strada Liviu Rebreanu (Est). Accesul auto din strada va avea o latime totala de 10 m pentru rampa (6 m ) si accesul in parcare supraterana prin zona de shared space (4.00 m).

Accesul in subsol, se va realiza pe o rampa auto amplasat in partea de Nord-Est a terenului, cu o retragere de 3.00 m fata de aliniament.

In subsol se vor amenaja 59 locuri de parcare ( la 90 de grade). In incinta, se vor amenaja 7 locuri de parcare (la 90 de grade), pe latura de Nord a terenului.

Circulatia in incinta este permis doar autovehiculelor de interventie iar riveranilor si vizitatorilor stric in zona de subsol si zona de shared space, circulatia in subsol va fi dublu sens, conform planselor atasate.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform HCL nr.134/2018 - privind unele măsuri referitoare la asigurarea locurilor de parcare pentru construcțiile și amenajările autorizate, pe raza administrativ - teritorială a municipiului Brasov si conform HG 525, Regulamentul general de urbanism, dupa cum urmeaza:

- 2 locuri de parcare X nr. apartamente = 2 x 27 = 54 locuri

**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica), imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 7/10

---

- Spatiu comercial, un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp = 1 loc
- Suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori 11 locuri de parcare
- Avand un total necesar de 66 locuri de parcare, in propunerea fiind un nr. Total, **66 de locuri de parcare**. La subsol este situata paracare de biciclete sau mijloc de transport alterantiv de tip rack vertical pe 2 nivele, conform Ghidului metodologic de reglementare a proiectării, execuției, utilizării și mentenanței lucrărilor de infrastructură pentru biciclete, cu un nr. de 54 de locuri., iar la Nivelul solului o sa fie 2 rack uri pentru vizitatori, 10 locuri, avand in total un numar de **64 de locuri de parcare pentru bicicleta**.

#### D) Spatii verzi

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si medie.

De asemenea pentru a avea un procent cat mai mare de vegetatie integrata in propunere, o sa avem, jardienere verticale si terase inierbate la nivelul etajului Mansarada.

Suprafata teren: 2666 = 100%

S. verde cu H>2m de strat vegetal = 668.69 mp, 25.08% din suprafata totala a amplasamentului.

S. verde+plantatii la sol =83.67 mp, 3.14%

S. verde+plantatii la sol total = 752.36 mp, 28.22%

S.verde+plantatii terase =129.82 mp 4.87%

S. verde+plantatii total =882.18 mp=33.09%

#### E) Imprejmuiri

Se va realiza o imprejmuire laterala a parcelei pe limita nord-vestica cu gard metalic, dublat cu vegetatie, cu inaltimea de 1.00 m. Accesul auto in subsol va fi controlat cu bariera.

#### F) Asigurarea utilitatilor

Imobilul propus va beneficia de utilitatile existente pe Liviu Rebreanu cat si strada Nicolae Labis.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua de pe str. Nicolae Labis
- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la reseaua de pe str. Nicolae Labis
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la reseaua de pe str. Nicolae Labis
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la reseaua de pe str. Liviu Rebreanu.

#### G) Instalatii aferente cladirii interioare si exterioare

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii decurenti slabi, instalatie de parasnet , instalatii de iluminat interior, de tip led, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.

**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 8/10

---

- Incalzirea centrala se va dori bransarea la sistemul local de termoficare, daca aceasta solutie nu este posibila, se va realiza o pompa de caldura aer-apa pentru toata unitatea locativa.

Corpurile de incalzit vor fi radiatoare cu agent termic apa.

- instalatii de iluminat exterior (de incinta) de tip led.

- Instalatii de irigatie pentru vegetatie.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

#### H) Bilant teritorial si indicii urbanistici propusi:

Suprafata teren: 2666 = 100%

S. verde cu H>2m de strat vegetal = 668.69 mp, 25.08%

S. verde+plantatii la sol =83.67 mp, 3.14%

S. verde+plantatii la sol total = 752.36 mp, 28.22%

S.verde+plantatii terase =129.82 mp 4.87%

S. verde+plantatii total =882.18 mp=33.09%

Shared space, rampa auto, curte lumina: 412.37 mp

Pietonale si trotuare = 650.22 mp

S.C.D. existent: 0 mp

S.C.D. totala= 3 056.86 mp

S.C. = 851.05 mp

P.O.T. existent: 0%

P.O.T. propus: 31.92%

C.U.T. existent: 0

C.U.T. propus: 1.14

#### Locuinta Colectiva

Suprafata construita subsol = 1 818.57 mp

Suprafata construita parter = 851.05 mp

Suprafata construita etaj 1= 851.05 mp

Suprafata construita etaj 2 = 851.05 mp (100%)

Suprafata construita etaj M = 488.93 mp (57.45%)

Suprafata construita etaj M subpanta= 14.78 mp (1.74%)

Suprafata construita desf. locuinta = 3 056.86 mp

CTA = +/- 0.00 (+54130)

CTN = -0.200 (+541.30)

H atic = + 9.70 m

H lucarna = +12.25 m

H streasina =+10.00 m si +11.00 m

H coama=+15.35 m

P subterane = 59

P supraterane = 7

P total = 66

## 5 FUNDAMENTARE PUD



**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica), imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 9/10

---

### V.01 –Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG Brasov – L1a – subzona locuintelor individuale si colective mici, Hmax P+2E+M, in afara zonei protejate.

Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii pe teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la dezvoltarea zonei prin spatiul public realizat si mixaj functional propus ( locuite si comert/servicii).

Zona este propice pentru dezvoltarea de functiuni mixte de tip subcentral. Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi, cu un mixaj functional specific centrelor urbane.

Gabaritul constructiei se va încadra în caracterul zonei iar configuratia geometrica a acesteia va respecta aliniamentele si retragerile la limitele de proprietate. Numarul si configuratia locurilor de parcare pentru noua investitie vor fi asigurate conform reglementarilor locale si nationale, aflate in vigoare.

Se apreciaza faptul ca impactul asupra zonei o să fie unul pozitiv, prin cresterea calitatii locuirii, cresterea calitatii vizuale a zonei eterogene studiate, susținerea diversitatii functionale și atragerea de noi investitii printr-o arhitectura de calitate orientata catre spatiul public si wellbeing.

### V.02 –Masuri ce decurg in continoarea P.U.D.

După aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) de catre Consiliul Local al Mun. Brasov se va întocmi documentatia tehnica D.T.A.C. pentru obtinerea autorizatiei de construire.

In elaborarea acesteia se va tine cont de conditiile impuse prin avize si acorduri.

In faza de construire se va respecta proiectul tehnic autorizat și se va consulta proiectantul la fazele determinante conform normativelor în vigoare.

Proiect Intocmit:

Sef proiect:

Arh. Diaconu Florin

Arh. Urb. Nicolau Ion

  




**SUBIECT** : MEMORIU DE PREZENTARE PENTRU PUD

**OBIECT** : Construire locuinte colective cu functiuni conexe (spatii, comerciale cu alimentatie publica),imprejmuire si bransamente utilitati

**PAGINA** : 10/10

---