

MEMORIU GENERAL P.U.D.

Extindere imobil, schimbare de destinatie in spatii comerciale, birouri si locuinte. Construire imobile locuinte colective, birouri, spatii comerciale, amenajare parcare- BRASOV, str. Avram Iancu, nr. 40-42 -

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	DECENT REAL ESTATE SRL
ADRESA	BRASOV, AVRAM IANCU, nr. 40-42
TITLU PROIECT	Extindere imobil, schimbare de destinatie in spatii comerciale, birouri si locuinte. Construire imobile locuinte colective, birouri, spatii comerciale, amenajare parcare
SUPRAFATA TEREN PUZ	15857.00 mp ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI si ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV- HCL 797/2009, prelungit cu HCL 656/2014
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	ZIR 12 – zona cu functiune industrială propusa spre refunctionalizare in zona mixta: sedii firme, servicii, comert, turism, locuinte, etc.
POT MAXIM ADMIS	70%
CUT MAXIM ADMIS	3
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	Martie 2018

OBIECTUL LUCRARIII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 3307 din 05.07.201620.12.2017;
- 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 constructii destinate locuirii colective, max S+P+6, constructii de birouri si comerciale, 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.

2. INCADRAREA IN ZONA

Situarea obiectivului în cadrul localității: terenurile studiate, în suprafața de 15857.00mp, sunt situate în centrul Municipiului Brașov, la adresa Strada Avram Iancu, nr. 40-42, cu acces din strada Avram Iancu.

Terenurile sunt proprietate privată a persoanelor juridice.

Conform documentației PUZ ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI și ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV- HCL 797/2009, prelungit cu HCL 656/2014, terenurile aparțin zonei funcționale ZIR12: zona cu funcțiune industrială propusă spre refuncționalizare în zona mixtă: sedii firme, servicii, comerț, turism, locuințe, etc.

În documentația urbanistică PUZ, sunt prevăzute reglementări specifice pentru construirea de locuințe colective: POT, CUT, regim de înălțime, regim de aliniere, retrageri față de limitele de proprietate, etc.

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se află în Municipiul Brașov, zona centrală, pe Strada Avram Iancu, nr. 40-42, cu acces din această stradă.

Terenul nu este în pantă, are o suprafață de 15857.00mp și este delimitat astfel :

-la Nord-Est, zona rezidențială, cu regim de înălțime de la P la P+3 și zona servicii (societatea Distrigaz și universitatea Dimitrie Cantemir

-la Sud-Est, zona rezidențială și servicii (regim de înălțime P și P+2+M)

-la Nord-Vest – proprietăți private - zona de locuințe colective, cu regim de înălțime între P+3 și P+9+M

-la Sud-Vest- zona servicii

Terenurile studiate, fac parte din PUZ ZONA ISTORICA BRASOVUL VECHI și ZONA DE REZERVATIE DE ARHITECTURA CETATE BRASOV- HCL 797/2009, prelungit cu HCL 656/2014, cu reglementări ale zonei Zir12 - zona cu funcțiune industrială propusă spre refuncționalizare în zona mixtă: sedii firme, servicii, comerț, turism, locuințe, etc.

Prevederile pentru zona Zir12, conform PUZ aprobat, sunt :

- zona cu funcțiune industrială propusă spre refuncționalizare în zona mixtă: sedii firme, servicii, comerț, turism, locuințe, etc.

-regim de construire: discontinuu ;

-funcțiuni predominante : locuințe individuale și/ sau colective, servicii, comerț, turism, birouri ;

-Hmax – autorizarea executării construcțiilor se poate face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile învecinate ;

-POTmax=70% ;

-CUTmax=3 ;

-regim de aliniere : existent la strada Avram Iancu și Bisericii Romane ;

-retragere minimă față de limitele laterale : *o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m*

-retragere minimă față de limitele posterioare : *o distanță cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00m*

REGIMUL JURIDIC

Terenurile studiate se află în intravilanul municipiului Brașov și sunt proprietate particulară a persoanelor juridice.

STUDIUL GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic atașat, terenul studiat nu impune probleme de fundare pentru clădirile propuse, ce vor avea un subsol.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile: din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea de locuire individuala si colectiva, comert, servicii. Terenul studiat este construit, demersurile pentru demolarea constructiei existente mergand in paralel cu documentatia PUD. Pe teren exista cladiri industriale, cu regim de inaltime P+1, in stare de degradare, nefolosite.

Bilant teritorial existent

	Suprafata	Procent
Fond construit	8028.00 mp	50.62%
Zone verzi	0.00 mp	0.00%
Circulatii	7829.00mp	49.38%
Teren studiat	15857,00 mp	100,00 %

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Avram Iancu, dar accesul catre terenuri se face si din strada Bisericii Romane, strada cu sens unic.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Alimentarea cu apa: canalizare

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

Rețele electrice

Pe strada Bisericii Romane si strada Avram Iancu sunt retele electrice.

Rețele de telefonie

Pe strada Bisericii Romane si strada Avram Iancu sunt retele de telefonie.

Rețele gaze naturale

Pe strada Bisericii Romane si strada Avram Iancu sunt retele de gaze naturale.

4. REGLEMENTARI

ELEMENTE DE TEMA

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe amplasamentul descris mai sus a doua cladiri ce vor avea functiuni mixte cu comert, birouri si locuinte colective, cu regim de inaltime maxim S+P+6, extinderea pe vertical si orizontala a cladirii dinspre strada Avram Iancu, pana la Hmax=17.60m (ccladire rezultata ce va avea functiunea de comert si birouri) si se va pastra cladirea de tip hala, existenta in regim de inaltime P+2, pentru spatii de birouri, spatii comerciale si servicii. Se propune realizarea a 153 de apartamente, amenajate in trei cladiri.

De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi, pe o suprafata de minim 26.64%, pe care se va amenaja si un loc de joaca pentru copii. In partea nordica 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 drumurile de acces propuse, pe minim 2 laturi.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructiile este de 15857 mp, suprafata proprietate particulara a initiatorilor documentatiei PUD.

POT existent	=50.62%
POT maxim admis	=70.00% (conform PUZ zona)
POT rezultat	=49.88% (conform propunere)

CUT existent =1.46
CUT maxim admis =3 (conform PUZ zona)
CUT rezultat =2.86 (conform propunere)

Regim de inaltime vecinatati: min. P, P+3+M, max. P+9+M

Regim de inaltime propus:

- S+P+6, Hmax cornisa 22.00m pentru noile constructii de comert, birouri si locuinte
- Hmax=14.00m pentru cladirea de birouri existenta (fosta Tricotaje), ce se va pastra
- S+P+5, Hmax=17.60m pentru cladirea dinspre strada Avram Iancu, cu pastrarea cornisei existente de 12.00m

*Numar estimat de apartamente: 153 unitati locative

- 76 (corp 1)+65 (corp 2)+13 (corp 3)

Locuri de parcare necesare locuinte: 306 (2:1)

Locuri de parcare necesare birouri: 45

Locuri de parcare asigurate- subteran si suprateran=351

Locuri de parcare pentru spatii cu alta destinatie: conform HG525/96, tinand cont de functiunea pentru care se va inchiria

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul nu are panta, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. 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 : *o distantă cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m*
-fata de limita laterala nordica (nord est si nord vest), cel mai apropiat punct al cladirii fata de limita de proprietate se afla la 5.45m.
2. -retragere minima fata de limitele posterioare : *o distantă cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornisa clădirii măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00m*
-retragerea minima, in partea sud estica a terenului (limita posterioara), este de 10.60m, conform propunerii facute.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

- S+P+6, Hmax cornisa 22.00m pentru noile constructii de comert, birouri si locuinte
- Hmax=14.00m pentru cladirea de birouri existenta (fosta Tricotaje), ce se va pastra
- S+P+5, Hmax=17.60m pentru cladirea dinspre strada Avram Iancu, cu pastrarea cornisei existente de 12.00m

PLANTATII

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi vor ocupa 26.64% din suprafata terenului studiat, pe care se va amenaja si un loc de joaca pentru copii. In partea nordica a terenului, este prevazuta o suprafata pe care se vor amplasa pubelele pentru deseuri menajere, astfel incat accesul masinilor de gunoi sa fie facil.

Pe terenurile studiate se propune si realizarea unui loc de joaca pentru copii, suprafata lui intrand in procentul de spatii verzi, acesta fiind acoperit cu gazon si avand suprafata de 120.00mp.

Teresele inierbate (strat de gazon asezat pe o grosime de 20.00cm de pamant) ale acoperisurilor cladirilor, nu intra in procentul de spatii verzi, ele avand rolul de izolatie termica atat pet imp de vara cat sip e timp de iarna.

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil, pentru rezidenti, se va face din drumul propus ce porneste din strada Bisericii Romane, conform plansei de reglementari urbanistice U03 dar si din strada Avram Iancu.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

ALIMENTAREA CU APA-CANALIZARE

Alimentarea cu apa potabila se va face dinconducta existente pe strada Avram Iancu, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 2345/2018.

Evacuarea apelor uzate menajere si a celor pluviale se va face in colectorul de canalizare Dn1000mm existent pe str. Avram Iancu, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 2345/2018.

Inainte de a fi deversate in colectorul de canalizare ape menajere, apele pluviale de pe suprafetele betonate, vor fi trecute printr-un separator de grasimi si hidrocarburi.

In zona studiata, pe strazile Avram Iancu si Bisericii Romane, exista retele de telefonie, gaze naturale si electrice, la care, viitoarele cladiri se vor bransa.

<u>Bilant teritorial</u>	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Fond construit	8028.00 mp	50.62%	7910.00 mp	49.88%
ZOne verzi	0.00 mp	0.00%	3724.00 mp	23.48%
Circulatii	7829.00mp	49.38%	4223.00 mp	26.64%
Teren studiat	15857,00 mp	100,00 %	15857,00 mp	100,00 %

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