

MEMORIU GENERAL P.U.D.

CONSTRUIRE LOCUINTA CU PARTER COMERCIAL SI IMPREJMUIRE DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE - BRASOV, STR. PLEVNEI, NR. 12

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	SPD DEVELOPMENT SRL
ADRESA	BRASOV, STRADA PLEVNEI, NR. 12
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINTA CU PARTER COMERCIAL SI IMPREJMUIRE; DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE
SUPRAFATA TEREN	653.00 mp
PUG	MUNICIPIUL BRASOV
FUNCTIUNE CONFORM PUG	L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICICU MAX. P+2 NIVELURI, SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE
REGIM DE INALTIME ADMIS	max P+2+M (max 60% din suprafata construita)
POT MAXIM ADMIS	40%
CUT MAXIM ADMIS	1.2 pentru P+2E
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	AUGUST 2018

OBIECTUL LUCRARIII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 1035/ 26.04.2018
- plan urbanistic general – HCL 144/2011
- 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 o cladire LOCUINTE SI SPATII COMERCIALE, max P+2+M, 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

Terenul studiat se afla in Judetul Brasov, Str. Plevnei, nr. 12,cu acces din aceasta strada.

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

Terenul studiat se afla in intravilan, in suprafata de 653.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov, Jud.Brasov. La ora actuala, pe teren exista o constructie cu regim de inaltime parter.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, pe strada Plevnei, nr. 12, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul nu este in panta, are o suprafata de 653.00mp si este delimitat astfel :

- la E proprietate privata
- la N drum public
- la S proprietate privata
- la V proprietate privata

Prevederile pentru terenul studiat, conform PUGaprobat, sunt :

- L1a** - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICICU MAX. P+2 NIVELURI, SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE -regim de construire: continuu si discontinuu
- functiuni predominante : mica productie, sedii de firma, locuinte
- Hmax - maxim P+2 (+M =max 60% din AC)
- POTmax=40%
- CUTmax=1.2
- retragere minima fata de aliniament : -pe aliniament sau retrase, conform tipologiei predominante existente
- retragere minima fata de limitele laterale : -H/2, min. 3
- retragere minima fata de limitele posterioare : -H/2, min. 5

REGIMUL JURIDIC

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

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile : din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea de locuire si functiuni complementare. Terenul studiat este construit cuprinzand o cladire parter ce se va desfiinta. In dreapta terenului exista o cladire de locuinte parter.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Plevnei, strada ce duce spre bulevardul Grivitei si str. Mihai viteazul..

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Alimentare acu apa; canalizare

In zona exista retele de apa potabila si canalizare menajera, la care se va face racord, conform avizului Companiei Apa, cu nr.2130/24.09.2018.

STUDIU GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic atasat, terenul studiat nu impune probleme de fundare.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe amplasamentul descris mai sus a unei cladiri ce va avea functiunea de locuire cu spatii comerciale la parter, cu regim de inaltime maxim P+2+M. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi si zona acces auto si pietonal.

Se propune realizarea a 6 apartamente si a unui spatiu comercial.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia este de 653 mp.

Constructia se va desfasura pe 5 niveluri : subsol, parter, doua etaje si mansarda

Steren=653.00 mp

Regim inaltime=S+P+2E+M

Sconstruita SUBSOL=500.00mp

Sconstruita PARTER=261.00mp

Sconstruita ETAJ 1=269.00mp

Sconstruita ETAJ 2=252.00mp

Sconstruita MANSARDA=133.00mp

Sdesfasurata=915.00 mp(1415.00 mp inclusiv SUBSOL)

P.O.T. =39.97% (40% max)

C.U.T. =1.41 (1.2 max) - suplimentare cu 60% din Ac pentru mansarda

SPATII VERZI MIN. 25%=163.25 MP

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul nu este in panta, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate supraterran 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 alinier din plansa de reglementari urbanistice.

Fata de limitele laterale se va mentine minimul de H/2, raportat la fiecare nivel al constructiei.

Retragerea minima fata de limita laterala stanga, va fi 3.30m, iar fata de limita laterala dreapta, 4.24.

Fata de limita posterioara, retragerea rezultata este de 7.15m.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirea va avea un regim de inaltime P+2+M.

Hmaxim cornisa=10.70m

Hmaxim coama=14.35m

PLANTATII

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi vor ocupa 25.00% din suprafata terenului studiat.

CIRCULATII

Accesul pietonal si carosabil se va face din strada Plevnei, prin cel existent.

In incinta terenului sunt asigurate 9 locuri de parcare la subsol si 6 locuri de parcare supraterrane. Pentru destinatia de locuire avem asigurate doua locuri de parcare/unitate locativa, iar pentru spatiul comercial, cu respectarea HG525/96, TREI locuri de parcare.

De asemenea, propunem amenajarea a doua locuri de parcare pe trotuarul din fata proprietatii, necesare pentru stationarea masinilor de marfa, pentru a nu intrerupe circulatia de e strada Plevnei.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se va asigura alimentare acu apa, canalizare energie electrica si gaze naturale. Solutiile vor fi prezentate la faza de aprobare PUD, dupa obtinerea avizelor de la furnizorii de utilitati.

Bilant teritorial

	Suprafată	Procent	Suprafată	Procent
	EXISTENT		PROPOS	
Fond construit	168.00	25.73	261.00mp	39.97%
Circ. caros. si piet.	121.00	18.52	28.75mp	35.03%
Spatii verzi	364.00	55.75	163.25mp	25.00%
Teren studiat	653,00 mp	100,00 %	653,00 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