

MEMORIU GENERAL P.U.D.

Construire locuinte colective, spatii comerciale, birouri, apartamente; desfiintare constructii anexe, magazii, depozitari si imprejmuire
- BRASOV, str. Traian Grozavescu, nr.9-

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIARI	COSMOPOLIT CANTACUZINO S.R.L.
ADRESA	BRASOV, TRAIAN GROZAVESCU, NR. 9
TITLU PROIECT	Construire locuinte colective, spatii comerciale, birouri, apartamente; desfiintare constructii anexe, magazii, depozitari si imprejmuire
SUPRAFATA TEREN	4794.00 mp
PUZ	HCL 253/2007
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	partial M1, partial L1- cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea documentatiei PUD –reconversie functionala
REGIM DE INALTIME PROPUS	max P+4 (15m cornisa) in L1, max P+6 in M1
POT MAXIM ADMIS	45% in L1, 70% in M1
CUT MAXIM ADMIS	2.25 in L1, 3.5 in M1
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	IUNIE 2019

OBIECTUL LUCRARIII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 1882/18.06.2019
- plan urbanistic zonal – HCL 253/2007
- 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 si spatiilor 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.

METODOLOGIA UTILIZATĂ ȘI CADRUL LEGAL

Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 009/2000.

Acte normative în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată prin Ordinul nr. 2.701/2010 și O.U.G. nr. 7/2011;
- Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 13/N din 10/03/1999 pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General";
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;

Acte normative în domenii conexe:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18/01/1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123 /2007;
- H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 54 din 28/06/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;

- Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare;

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

In cadrul planului urbanistic zonal, aprobat cu HCL 253/2007, zona studiata se incadreaza in subzonele M1 si L1, cu interdictie temporara de construire pana la elaborare PUD – reconversie functionala.

Terenurile studiate se afla in intravilan, in suprafata de 4794.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF-Cosmopolit Cantacuzino srl), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov pe strada Traian Grozavescu, nr. 9.

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, zona centrala, pe strada Traian Grozavescu, nr. 9, cu acces pietonal, direct din aceasta strada si acces carosabil din strada Victor Babes.

Terenul este in panta, are o suprafata 4794.00mp si este delimitat astfel :

- la Nord, de proprietati private
- la Sud, de proprietati private
- la Est – de proprietati private si domeniu public
- la Vest, domeniu public

Terenurile studiate, fac parte din PUZ- aprobat cu HCL nr. 253/2007, si se afla in zona M1-SUBZONA MIXTA si L1 –SUBZONA DE LOCUINTE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D-RECONVERSIE FUNCTIONALA.

Prevederile pentru zonele L1 si M1, conform PUZ aprobat, sunt :

-L1 – subzona de locuinte individuale si colective medii si mici, cu regim de inaltime P+4 cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.D-reconversie functionala.

-regim de construire: discontinuu – locuinte individuale si/sau colective

-functiuni predominante : locuinte individuale si/ sau colective

-Hmax - maxim P+4 (se admite nivel mansardat cu maxim sc60%)

-POTmax=45%

-CUTmax=2.25

-retragere minima fata de aliniament : conform tipologiei existente

-retragere minima fata de limitele laterale : *cladirile 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, dar nu mai puțin de 3.00m*

-retragere minima fata de limitele posterioare : *cladirile se vor retrage de la limitele posterioare la 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 dintre cladirile asezate pe aceiasi parcela, va fi de H/2 a celei mai inalte, sau de H/4 - min.4.00m daca se dispun ferestre doar ale dependintelor

-M1 – subzona mixta cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.D.

-regim de construire: discontinuu – locuinte individuale si/sau colective

-functiuni predominante : locuinte individuale si/ sau colective

-Hmax - maxim P+6, H=21.00m

-POTmax=70%

-CUTmax=3.5

-retragere minima fata de aliniament : se va respecta alinierea existenta, caracteristica strazii Mihai Viteazul

-retragere minima fata de limitele laterale : *cladirile 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, dar nu mai puțin de 3.00m pentru P+4 și 5.00m pentru P+6*

-retragere minima fata de limitele posterioare : *cladirile se vor retrage de la limitele posterioare la 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 dintre cladirile asezate pe aceiasi parcela, va fi de H/2 a celei mai inalte, sau de H/4 - min.4.00m daca se dispun ferestre doar ale dependintelor

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 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 individuala si colectiva.

Regimul de inaltime este variat, intre Parter si maxim P+5.

Terenul studiat este construit, pentru constructiile existente obtinandu-se autorizatie de desfiintare.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Traian Grozavescu, din care se va amenaja doar acces pietonal si strazile Victor Babes si Dr. I. Cantacuzino, din care se va amenaja si acces carosabil catre incinta proprietatii.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona exista retele de apa potabila, canalizare, electrice si gaze naturale.

STUDIUL GEOTEHNIC

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

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Se propune construirea unui ansamblu de 2 blocuri, ambele avand regimul de inaltime S+D+P+4E+R. Accesul principal auto se va realiza din strada Victor Babes. Cladirile propuse sunt retrase de la strada, astfel generandu-se spatiu pentru drumul de acces si spatiu verde intre trotuar si volumul propus.

Pentru o mai buna functionare in raport cu vecinatatile, se propune ca, terenurile cu numerele cadastrale 129987 si 105156, sa fie cedate domeniului public al Municipiului Brasov.

De asemenea, se propune ca terenul cu nr. Top. 5925/1/2, ce este teren privat al Municipiului Brasov, cu categoria de folosinta arabil, sa fie reglementat ca drum (carosabil si pietonal), facand parte din trama stradala prousa pe proprietatile initiatorilor studiului de fata.

Pentru realizarea investitiei se vor folosi materiale durabile, culori naturale, deschise, suprafete vitrate corespunzatoare, astfel ca estetica cladirii sa se incadreze in aspectul arhitectonic al zonei.

Funcțiunea: 1.Construire locuinte colective, spatii comerciale, birouri, apartamente;
2.Desfiintare constructii anexe, magazii, depozite si imprejmuiiri.

Dimensiune teren: 4794m²

Regim de inaltime: S+D+P+4E+R

Inaltime maxima: H_{max} = +18.00 m

Constructia proiectata se incadreaza la:

- Categoria de importanta conform HG 766/1997: "C" - normala
- Clasa de importanta conform Codului de proiectare seismica P100/1-2006: III
- Gradul de risc la foc II
- Risc mic de incendiu conform normativului de siguranta la incendiu a constructiilor

P118/99

Indici urbanistici propusi

P.O.T. =32.17%

C.U.T. = 2.2

Indici urbanistici propusi prin C.U.

P.O.T. = 45%

C.U.T. = 2.25

PRECIZAREA COTEI ±0,00

Precizarea cotei ±0,00 in cote RMN este echivalenta cu cotele:

- bloc A – 565.10m
- bloc B – 565.40m

SUPRAFETE SI INDICI DE CONTROL:

-CF 129989 cad. 129989

-CF 105156 cad.105156

-CF 161593 cad.161593

Suprafata totala teren proprietate CF terenurilor=4794mp

Suprafata totala teren proprietate CF ridicare topo=4794mp

Suprafete proiectate:

-Suprafata carosabila(inclusiv rampe)=1565.72mp

-Suprafata alei pietonale+trotuar de garda=720.01mp

-Suprafata zona verde=966.07 - 20.15%

-Suprafata constructiilor la sol=1542.20mp

-Suprafata construita desfasurata=10546.80mp

-REGIM DE INALTIME MAXIM:S+D+P+4+R

-POT maxim admis:45%

-POT propus:32.17%

-CUT maxim admis:2.25

-CUT propus:2.20

-Numar spatii de birouri:8

-Su spatii birouri:1293.63mp

-Numar apartamente:88

-Numar parcare:101

SISTEMATIZARE VERTICALA

Accesul carosabil si pietonal se asigura dinspre stradaVictor Babes, asigurandu-se circulatie independenta pentru subsol. Strada existenta de categoria a III-a, avand latimea partii

carosabile de 10.00m, din care sunt asigurate 2 benzi de circulatie (o banda pe sens). Trotuarele de acces sunt amenajate pe ambele laturi ale partii carosabile avand latimea minima de 2m.

Accesele spre si dinspre amplasamentul unde se vor edifica blocurile de locuinte, se asigura prin 2 intrari racordate prin accese de bordura (bordura tesita), realizate la limita partii carosabile.

Circulatia auto care va asigura deservirea blocurilor de locuint A si B propus se va desfasura pe latura vestica, respectiv din strada Victor Babes, un acces in subsol, iar cel de-al doilea acces pentru parcarile exterioare.

Colectarea, scurgerea si captarea apelor meteorice sunt asigurate prin pantele si declivitatile proiectate, iar evacuarea este asigurata in canalizarea proiectata si racordata la sistemul de canalizare al Municipiului Brasov.

Sistemul rutier proiectat pentru accesul carosabil si pietonal propus este conform detaliilor de executie atasate documentatiei.

Locurile de parcare amenajate propuse sunt amplasate la distantele indicate in normative. S-au amenajat un numar total de 101 de locuri de parcare. Numarul total al unitatilor locative in cele 2 imobile este de 88 apartamente, asigurandu-se astfel 1 loc de parcare pentru un apartament, iar pentru spatiile comerciale se vor asigura 13 locuri de parcare din cele 101 de locuri.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

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

-retragere minima fata de aliniament : conform tipologiei existente

-retragere minima fata de limitele laterale : *cladirile 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, dar nu mai puțin de 3.00m*

-retragere minima fata de limitele posterioare : *cladirile se vor retrage de la limitele posterioare la 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 dintre cladirile asezate pe aceiasi parcela, va fi de H/2 a celei mai inalte, sau de H/4 - min.4.00m daca se dispun ferestre doar ale dependintelor

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Cladirile vor avea un regim de inaltime variat/ terasat intre S+D+P+4+R.

PLANTATII

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi vor ocupa 20.15% din suprafata terenului studiat, pe care se va amenaja si un loc de joaca pentru copii, conform plansei de reglementari urbanistice U03, anexate.

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 si carosabil se va face din strada Victor Babes, conform plansei de reglementari anexate.

Locurile de parcare se vor amenaja la subsol, demisol si la suprafata, cate un loc/ apartament (s-au estimat 96 de apartamente si sunt asigurate 101 de locuri de parcare, cele suplimentare fiind destinate functiunilor cu alta destinatie decat locuire).

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

In zona exista retele de apa potabila, canalizare, electrice si gaze naturale, la care se va face racord, conform legislatiei in vigoare.

Alimentarea cu apa se va putea face din reseaua existenta pe strada Victor Babes, respectiv Dr. I. Cantacuzino, conform avizului Companiei Apa.

Deversarea apelor uzate menajere se va face in colectorul existent pe strazile Victor Babes, respectiv Dr. I. Cantacuzino, conform avizului Companiei Apa.

CIRCULATIA TERENURILOR

Terenurile studiate se afla in intravilanul municipiului Brasov si sunt proprietate particulara. Nu se va ceda teren.

Se propune ca, terenurile cu numerele cadastrale 129987 si 105156, sa fie cedate domeniului public al Municipiului Brasov.

Bilant teritorial	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Fond construit	310.00 mp	6.47%	1542.20 mp	32.17%
Zone verzi+loc de joaca	0.00 mp	0.00%	966.07 mp	20.15%
Circulatii carosabile	850.00 mp	17.73%	1565.72 mp	32.66%
Circulatii pietonale	0.00 mp	0.00%	720.01 mp	15.02%
Sere	1904.00mp	39.71%	0.00 mp	0.00%
Teren neconstruit	1730.00mp	36.09%	0.00mp	0.00%
Teren studiat	4794,00 mp	100,00 %	4794,00 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