

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	22/2018
Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE CU SPATII COMERCIALE SI BIROURI; CONSTRUIRE CORP CABINA POARTA SI IMPREJMUIRE - CU MENTINEREA AVIZELOR VALABILE IN BAZA CU NR. 1006/2019 Calea Feldioarei f.n., CF 119203, mun. Brasov, jud. Brasov
Faza:	PUD
Beneficiar:	SC EURO ADENOR SRL
Proiectant general:	SC MLOAD STUDIO SRL

Director: arh. Lóránt Molnár

Sef proiect: arh. Lóránt Molnár



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 2247 din 19.07.2019
- Extras CF nr. 119203

B. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona U-00
- Plan de incadrare in PUZ U-01
- Situatia existenta U-02
- Reglementari urbanistice U-03
- Plan parter obiect 1 - corp principal A-02
- Plan etaj partial obiect 1 - corp principal A-03
- Obiect 2 - cabina poarta A-04

Intocmit,
Arh. Lóránt Molnár



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE DEPOZITARE CU SPATII COMERCIALE SI BIROURI; CONSTRUIRE CORP CABINA POARTA SI IMPREJMUIRE - CU MENTINEREA AVIZELOR VALABILE IN BAZA CU 1006/2019

Calea Feldioarei F.N., CF 119203, mun. Brasov, jud. Brasov

Proiectant: **S.C. MLOAD STUDIO S.R.L.**

Proiect nr.: **22/2018**

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **Construire hala depozitare cu spatii comerciale si birouri; construire corp cabina poarta si imprejmuire - cu mentinerea avizelor valabile in baza CU 1006/2019**

Beneficiar: **SC EURO ADENOR SRL**

Adresa: **str. Calea Feldioarei FN, CF 119203, mun. Brasov, jud. Brasov**

Proiectant general: **SC MLOAD STUDIO SRL**

Proiectant de specialitate: **SC MLOAD STUDIO SRL**

Faza de proiectare: **Plan urbanistic de detaliu**

Data elaborarii: **august 2019**

1.2. Obiectul documentatiei

Documentatia are scopul de definire a elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata, in vederea avizarii acestora de catre organele abilitate si aprobarii in Consiliul Local.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementari cu privire la:

- regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor
- relatii functionale si estetice cu vecinatatea
- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare
- permisivitati si constrangeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite si amenajarilor.

Astfel, prin regulamentul aferent PUD se ating urmatoarele puncte cuprinse si in tema de proiectare:

- modul de ocupare al terenului (POT si CUT)
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor propuse
- integrarea noilor constructii si corelarea lor cu cele existente invecinate
- circulatia carosabila si pietonala, corelate cu traficul in zona si relatiile cu zonele invecinate
- parcaje amenajate in incinta proprietatii
- echiparea edilitara
- conformarea arhitectural-volumetrica a obiectivului propus
- conformarea spatiilor publice
- functionarea diferitelor forme de proprietate juridica a terenului (circulatia acestora)

1.3. Solicitari ale temei program

In urma cererii adresate de SC EURO ADENOR SRL, Primaria Municipiului Brasov a emis Certificatul de Urbanism nr. 2247 din 19.07.2019 pentru **“Construire hala depozitare cu spatii comerciale si birouri; construire corp cabina poarta si imprejmuire - cu mentinerea avizelor valabile in baza CU 1006/2019.”**, pe terenul aflat in proprietate privata, identificat prin CF 119203, cu o suprafata in acte de 5394 mp.

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, modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia;
- retragerile fata de limitele de proprietate;
- procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente;
- rezolvarea circulatiei, acceselor auto si pietonale, amenajarea parcajelor;
- conformarea arhitectural-volumetrica a obiectivului propus
- conformarea spatiilor publice
- regimul juridic al terenului si constructiilor - circulatia acestora;
- echiparea edilitara.

2. Incadrare in localitate

2.1. Situatiia obiectivului in cadrul localitatii

Terenul studiat se afla in proprietatea SC EURO ADENOR SRL, conform CF anexat, fiind amplasat in intravilanul mun. Brasov, pe Calea Feldioarei F.N., avand o suprafata totala de 5394 mp- conform documentatiei topografice intocmite pe teren.

Pe zona respectiva se aplica prevederile PUZ DN 13 - paraul Ghimbasel - linia CFR - str. Garii Stupini (Ovid Densusianu), Brasov, aprobat prin HCL 868/2010, conform caruia terenul se afla in zona ZPs - zona de mica industrie, depozite si prestari servicii.

2.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUD

- Ridicare topografica vizata OCPI Brasov
- Studiu geotehnic

3. Situatiia existenta

3.1. Accesibilitate la caile de comunicatie si circulatii existente in zona

Terenul studiat are acces direct din DN13 (Calea Feldioarei) - strada cu patru benzi de circulatie, cu doua sensuri de mers, reprezentand principala artera de circulatie existenta in zona.

3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul studiat are o suprafata de 5394 mp, conform CF anexat, fiind amplasat in intravilanul mun. Brasov, pe strada Calea Feldioarei F.N.

Amplasamentul este relativ plan, avand vecinatati la:

- N zonei studiate - proprietati private - nr. cad. 107669, 111787
- E zonei studiate - proprietate privata - nr. cad. 109699
- S zonei studiate - proprietati private - nr. cad. 151196, 142514
- V zonei studiate - DN 13 (Calea Feldioarei)

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

In prezent terenul este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Pe zona respectiva se aplica prevederile PUZ DN 13 - paraul Ghimbasel - linia CFR - str. Garii Stupini (Ovid Densusianu), Brasov, aprobat prin HCL 868/2010, conform caruia terenul se afla in zona ZPs - zona de mica industrie, depozite si prestari servicii.

3.5. Destinatia cladirilor

Nu este cazul.

3.6. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafata studziata se afla in proprietate privata conform extras CF anexat.

3.7. Accidente de teren

Nu este cazul.

3.8. Parametri seismici

Amplasamentul, conform normativului P100-1/2013 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, se incadreaza in zona seismica de calcul D, caracterizata prin acceleratia terenului de proiectare $a_g=0.20g$ pentru cutremure avand interval de recurenta $IMR=225$. Din punct de vedere al perioadei de colt $T_c=0.70$ sec, $K_s = 0.16$.

3.9. Analiza fondului construit existent

Nu este cazul.

3.10. Echiparea existenta

Terenul este liber de constructii. Constructia propusa se va racorda la retelele de apa, canal, energie electrica, telefonie si gaze naturale existente in zona, in baza unor documentatii de specialitate intocmite si aprobate conform legii.

4. Reglementari

4.1. Obiective solicitate prin tema program

Obiectivul prezentei documentatii consta in:

- construirea unei hale de depozitare care sa dispuna de spatii comerciale si o zona de birouri. Regimul de inaltime propus va fi P+Epartial (pe zona de birouri) si va cuprinde atat spatii administrative, cat si zone destinate clientilor.
- construirea corpului - cabina poarta cu regimul de inaltime P+E, cu birouri receptie marfa, gestiune si expediere comenzi.
- amenajarea unor locuri de parcare in incinta
- amenajarea de platforme carosabile pentru buna desfasurare a activitatii
- amenajarea unor spatii verzi inierbate
- realizarea accesului auto - conform PUZ corelat cu situatia existenta

4.2. Functionabilitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Initiatorul lucrarii - SC EURO ADENOR SRL - doreste realizarea unor constructii cu destinatia de spatii administrative, spatii comerciale si hale de depozitare.

Hala de depozitare cu spatii comerciale si birouri

Se propune realizarea unei hale care sa cuprinda mai multe segmente functionale: zona de birouri care se va desfasura pe doua niveluri si va fi pozitionata inspre latura vistica, respectiv inspre Calea Feldioarei, zona de depozitare en-gros si spatii comerciale pozitionata central in hala si zona de depozitare dinspre latura posterioara care va avea amenajate usi sectionale pentru incarcare- descarcare. Segmentele dedicate comertului si depozitarii vor avea regimul de inaltime parter.

Dimensiunile halei in plan vor fi de 83.60 m x 28.00 m.

H cornisa = 6.85 m

H maxim = 8.00 m

Cabina poarta

Respectand retragerea de 25.50 m din axul DN 13 se propune amplasarea unei cladiri P+E cu dimensiunile in plan de 4.00 m x 7.40 m, destinata portarului si sistemelor de supraveghere a incintei.

Imobilul va acomoda birourile de receptie, expedierecomenzi si gestionare marfa, fiind parte componenta functional a corpului administrativ.

H maxim = 7.00 m

Cladirile propuse vor avea structura din elemente prefabricate din b.a., cu fundatii izolate, cu invelitoare si inchideri din panouri sandwich. Intre cele trei segmente functionale ale halei se vor amplasa pereti din zidarie de caramida, cu structura din b.a. si fundatii continue.

Corpul cabina portar cu birou receptie marfa si gestiune se va realiza pe structura b.a. cu inchideri perimetrare din zidarie si invelitoare din panouri metalice.

Platformele de incinta se vor realiza din beton carosabil.

Parcarile se vor realiza cu dale ecologice.

Beneficiarul doreste realizarea unei imprejmuiri pe laturile est si vest si partial N si S.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Suprafata teren = 5 394 mp

Suprafata teren care urmeaza a fi cedat = 389.31 mp

Suprafata teren finala = 5004.69 mp

Hala depozitare cu spatii comerciale si birouri

Parter + Etaj partial

Suprafata construita = 2350.80 mp

Suprafata desfasurata = 2550.80 mp

Hmax = 8.00 m

Cabina poarta

Parter + Etaj

Suprafata construita = 29.60 mp

Suprafata desfasurata = 59.20 mp

Hmax = 7.00 m

Suprafata construita finala = 2380.43 mp

Suprafata desfasurata finala = 2610 mp

POT propus raportat la teren existent = 44.13 %

CUT propus raportat la teren existent = 0.48

POT propus final = 47.56 %

CUT propus final = 0.52

POT max = 60%

CUT max = 1.00

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.

Constructiile propuse respecta retragerile minime fata de limitele laterale si posterioara a proprietatii conform PUZ. Pe teren nu exista in prezent constructii.

Conform PUZ aprobat prin HCL 868/2010, pe latura V se propune realizarea unui drum colector cu doua benzi de circulatie, cu dublu sens. Se propune realizarea accesului din Calea Feldioarei pana la modernizarea si realizarea drumului colector.

4.5. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Terenul este liber de constructii. Constructiile propuse se vor amplasa respectand regimul de aliniere, retragerile fata de limitele de proprietate si regimul de inaltime, astfel incat nu vor afecta negativ constructiile aflate in vecinatate.

Toate interventiile aduse ulterior viitoarelor constructii vor respecta prevederile legislatiei in vigoare la momentul respectiv, precum si prevederile prezentului PUD atata timp cat acesta isi pastreaza valabilitatea.

4.6. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Conform PUZ aprobat prin HCL 868/2010, pe latura V se propune realizarea unui drum colector cu doua benzi de circulatie, cu dublu sens. Se propune

realizarea accesului din Calea Feldioarei pana la modernizarea si realizarea drumului colector.

4.6.1. Accese carosabile in interiorul zonei

In incinta se vor amenaja platforme betonate conform plan de situatie anexat, care sa asigure circulatia auto pe teren, respectiv accesul in zona de incarcare / descarcare, acces auto clienti.

4.6.2. Parcaje la sol

In incinta proprietatii se vor amenaja 27 locuri de parcare la sol, realizate din pavaj ecologic inierbat. In zonele de aprovizionare stationarea temporara este permisa doar pe perioada de incarcare/ descarcare.

4.6.3. Circulatia pietonala

Se vor amenaja trotuare si alei pietonale atat pentru acces personal, cat si pentru clienti.

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu exista elemente ale cadrului natural care sa intervina in organizarea urbanistica a zonei studiate.

Terenul studiat este relativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Noile constructii propuse pe teren se vor realiza astfel incat sa se inscrie in sit, atat prin volum, cat si prin plastica arhitecturala.

4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.9. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Se va respecta suprafata minima de spatii plantate (min. 20%) raportat la suprafata parcelei.

Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort sau speciile de arbori mari.

Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei.

4.10. Protectia mediului

Funcțiunea propusa nu presupune activitati care produc poluare excesiva in zona.

Apele pluviale vor fi colectate prin sisteme de jgheaburi si burlane si vor fi lasate sa curga liber la nivelul terenului amenajat, in spatiu verde.

Gunoii menajer va fi colectat in pubele special amenajate si va fi ridicat de catre firma de salubritate care deserveste zona, conform programului prestabilit.

4.11. Lucrari necesare de sistematizare verticala

In cadrul PUD este necesara si analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin inscrierea convenabila a constructiilor proiectate in teren.

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala in etapa urmatoare se au in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea cotelor verticale convenabile pentru viitoarele constructii, corelate cu amenajarile de teren propuse.
- asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor pluviale.

Analiza sistematizarii verticale a zonei cuprinse in PUD fundamenteaza solutia de amplasare a constructiei si de amenajare a teritoriului.

Terenul studiat este relativ plat. Platformele interioare destinate circulatiei auto si pietonale vor avea inclinatii minime de 0.2% pentru asigurarea deversarii apelor meteorice catre zonele verzi amenajate.

Se vor realiza trotuare de garda si rigole de colectare a apelor meteorice de pe platforma incintei. Apele pluviale colectate de pe zona carosabila va fi colectate prin rigole introdusa intr-un separator de hidrocraburi si apoi deversata in sistemul central de canalizare a municipiului Brasov.

4.12. Imprejmuirea terenului

Imprejmuirile se vor realiza din materiale durabile, naturale. Se interzice utilizarea materialelor plastice, a sarmei ghimpate sau a imitatiilor de materiale pentru realizarea imprejmuirii.

Se poate opta pentru imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Aspectul imprejmuirii se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

4.13. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Cladirea propusa va respecta retragerile minime fata de limitele de proprietate conform prevederilor PUZ existente in zona.

Regimul maxim de inaltime: Rh max = P+E, Hmax=8.00 m

POT max = 60%

POT propus = 47.56%

4.14. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT max = 1.0

CUT propus = 0.52

4.15. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Constructiile propuse se vor racorda la retelele de apa, canal, energie electrica, gaze naturale si telefonie existente in zona, in baza unor documentatii de specialitate intocmire si aprobate conform legii.

4.16. Circulatia terenurilor

Suprafata studiata se afla in proprietatea privata a SC EURO ADENOR SRL, conform CF anexat, fiind amplasat in intravilanul mun. Brasov, pe strada Calea Feldioarei F.N., avand o suprafata totala de 5394 mp- conform documentatiei topografice.

Conform PUZ aprobat prin HCL 868/2010, pe latura V se propune realizarea unui drum colector cu doua benzi de circulatie, cu dublu sens. Conform plan de situatie anexat, segmentul de teren aflat pe limita vistica, urmeaza a fi cedat pentru realizare drum colector.

4.17. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

BILANT TERITORIAL COMPARATIV				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii propuse	-	-	2380.43	44.13
Circulatii auto si pietonale	-	-	1207.07	22.39
Zona verde amenajata	-	-	1088.90	20.18
Parcari amenajate cu dale ecologice	-	-	328.29	6.08
Zona amenajare drum colector conf. PUZ	-	-	389.31	7.22
Zona verde neamenajata	5 394	100	-	-
Total zona studiata	5 394	100	5 394	100

POT max = 60%	Hala depozitare cu spatii comerciale si birouri	Suprafata construita finala = 2380.43 mp
CUT max = 1.00	P+Epartial	Suprafata desfasurata finala = 2610 mp
	Suprafata construita = 2350.80 mp	
	Suprafata desfasurata = 2550.80 mp	POT propus raportat la teren existent = 44.13 %
Suprafata teren = 5 394 mp	Hmax = 8.00 m	CUT propus raportat la teren existent = 0.48
Suprafata teren care urmeaza a fi cedat = 389.31 mp	Cabina poarta - P+E	
	Suprafata construita = 29.60 mp	POT propus final = 47.56 %
Suprafata finala teren = 5004.69 mp	Suprafata desfasurata = 59.20 mp	CUT propus final = 0.52
	Hmax = 7.00 m	

5. Concluzii

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatia se inscriu cerintelor prevazute in tema de proiectare, prevederilor continute in PUG si PUZ aflat in vigoare, adaptat la situatia existenta. Ele au obiectivul de a asigura integrarea constructiilor studiate din punct de vedere estetic, in relatie cu vecinatatile, utilizand materiale de buna calitate.

Obiectivul propus este o functiune care se integreaza in zona studiata.

5.2. Masuri ce decurg in continuare PUD

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate in acest sens, in baza temei de proiectare avizate si aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 2247 din 19.07.2019, cu mentinerea avizelor obtinute in baza Certificatului de urbanism nr. 1006 din 11.04.2019 emis de catre Primaria Municipiului Brasov, putandu-se trece la laborarea proiectului pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului privind solutia

Prezentul memoriu justificativ are rolul de a asigura parametri necesari integrarii constructiilor propuse in contextul existent si precizarea reglementarilor necesare pentru a face posibila realizarea obiectivului.

Constructiile propuse vor respecta toate prevederile necesare in vederea asigurarii unei calitati ridicate a spatiilor destinate atata personalului, cat si clientilor, respectiv respectarea factorilor privind salubritatea, securitatea, confortul, estetica, calitatea materialelor, adaptabilitatea, durabilitatea etc.

Proiectarea cladirilor va respecta legislatia in vigoare privind functiunea, respectiv fluxuri, prevederi legale de functionare si suprafetele si dimensiunile minime ale spatiilor aferente specificului.

Intocmit,

Arh. Lóránt Molnár

