

TEMA PROGRAM

PUD – Locuințe colective cu parter comercial și birouri

I. DATE GENERALE

1. Denumirea documentației de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu (PUD):
"Construire locuințe colective cu parter comercial și birouri"

2. Datele imobilului studiat prin PUD:
Adresă: Str. Nicopole, nr. 44, mun. Brașov, jud. Brașov.
Identificare imobil: Cartea Funciară nr. 106123 Brașov cu nr. cadastral 106123,
suprafața terenului din acte este de 1813 m², iar măsurată 1808 m².

3. Datele beneficiarului:
Gazproject S.A.

CUI: 2740293/1993; J08/3292/1992;
Sediu social: Municipiul Brașov, Str. Nicopole, nr. 44, jud. Brașov, tel. 0268.41.42.04

4. Datele proiectantului:

Normata Architecture & Urban Planning S.R.L.
CUI: 5011493; J8/3761/1993; Activitate principală: 7111 – Activități de arhitectură;
Sediu social: Municipiul Brașov, Str. Toamnei, nr. 6, bl. 1, sc. C, ap. 19, jud. Brașov;
tel. 0723.312.597, email: normata.aup@gmail.com

5. Informații despre proiect:

Faza Documentația de Urbanism (DU) – Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)
Număr proiect urbanism: U03
Data: iunie 2018
Inițiativa elaborării documentației aparține beneficiarului, persoană juridică.
Inițierea PUD a început odată cu emiterea C.U. nr. 54 din 10.01.2017, emis de Primăria Municipiului Brașov.

II. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 1. Situația în situm existentă:**
 Imobilul studiat prin PUD este format din teren în suprafață de 1808 m² și o construcție Sp+P+3E având amprenta la sol de 311 m², rezultată un POT existent de 17,2%. Imobilul se învecinează cu strada Nicopole cu acces auto și o alee laterală, ambele asfaltate, iar pe celelalte două laturi laterale se învecinează cu proprietăți private.

- 2. Reglementările urbanistice existente:**

Prin CU nr. 54/10.01.2017, conform PUG Brașov terenul este reglementat astfel:
 Destinația zonei este M3a – subzonă mixtă situată în afara zonei protejate cu funcțiunea dominantă de locuire;
 Indicatorii urbanistici maximi: POT 35% pentru construcții P+4E-6E cu posibilitatea de ocupare până la POT 60% a restului zonei edificabile cu clădiri având regimul de înălțime de maxim 2 niveluri; CUT 2,9 pentru construcții P+4E-6E; Regimul de aliniere al construcțiilor: înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontală, din orice punct al clădirii față de aliniamentul opus; în situația străzilor cu front la stradă construit, continuu sau discontinuu, în cazul în care se solicită amplasarea unei construcții având regimul de înălțime caracteristic străzii și funcțiunea similară sau compatibilă cu a construcțiilor existente se va respecta retragerea de la aliniament (alinierea faadelor) caracteristică străzii; pentru cazul în care se solicită amplasarea unei construcții P+4E-6E pe o stradă cu un front constituit sau în curs de constituire, pentru care retragerea curentă de la aliniament este mai mică de 20 de metri) și regimul de înălțime existent este mai mic de P+4E, construcția va avea ultimele 2 etaje retrase iar autorizarea construcției se va face în baza unei documentații de urbanism PUD sau PUZ.

Retragerile față de limitele laterale: minim 6,00 metri pentru construcții P+4E-6E
 Locurile de parcare/garaje: în incinta proprietății conform R.G.U. aprobat prin H.G. nr. 525/1996.

- 3. Situația juridică existentă:**

Imobilul este în proprietatea persoanei juridice Gazproiect S.A. Brașov și se află în intravilanul mun. Brașov.

III. PROPUNEREA DE DEZVOLTARE

1. Scopul documentației de urbanism

PUD a fost comandat pentru detalierea reglementărilor urbanistice stabilite prin PUG al mun. Brașov pentru imobilul supus studiului în relația cu imobilele învecinate.

2. Obiectivele PUD

- 2.1. **Obiectivul de interes general** este protejarea urbanistică mutuaă a spațiului construit existent în vecinătatea imobilului studiat, în raport cu investiția dorită, care se va materializa prin construcțiile viitoare. Astfel planul urbanistic de detaliu va reprezenta, în egală măsură, un instrument de control și unul de dezvoltare, prin stabilirea modului specific de construire în raport cu funcțiunea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.
- 2.2. **Obiectivul de interes privat** este reprezentat de valorificarea reglementărilor tehnico-urbanistice existente și punerea în valoare a amplasamentului sitului prin realizarea unor locuințe colective pozitionate în segmentul premium pe piața imobiliară din Brașov.
- 2.3. **Obiectivul principal** este reprezentat de aprobarea PUD cu scopul obținerii autorizației de construire, în vederea realizării investiției dorite de beneficiar, cu respectarea prevederilor legale subsidiare domeniului.

3. Reglementările urbanistice propuse

- 3.1. Prin PUD se detaliază reglementările urbanistice existente, înscrise în CU nr. 54/10.01.2017.
- 3.2. În conformitate cu prevederile art. 48, alin. 2 din Legea nr. 350/2001, prin PUD se detaliază retragerile față de limitele laterale ale parcelei, moduli de ocupare și procentul de ocupare a terenului; accesele auto și pietonale; conformarea arhitectural-volumetrică; conformarea spațiilor publice, etc.
- 3.3. **Funcțiuni urbanistice propuse**
Clădirea propusă are funcțiunea principală de locuire colectivă și secundar la nivelul parterului funcțiuni comerciale și de birouri amplasate la frontul străzii Nicolae, cu acces direct din stradă.
- 3.4. **Regimul de înălțime**
Regimul de înălțime propus este S+P+4E+5-6E(retrase);
- 3.5. **Indicativul urbanistic**
Indicativul urbanistic propus se încadrează în limitele maxime admise: POT 35% cu ocuparea de până la 60% prin parter și un etaj extins; CUT maxim 2,9.
- 3.6. **Asigurarea parcarilor necesare**
Se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă. Pentru spațiul comercial și de birouri, situat la parter, cu front și acces direct la strada

Pentru colectarea deșeurilor menajere, pe durata de exploatare a locuințelor colective, se va amenaja la parterul clădirii, cu acces pentru toți locuitorii, o cameră specială în suprafață de aproximativ 13 m², în apropierea accesului carosabil din parcare de la nivelul parterului, cu acces facil în plan orizontal, având lățimea de 3,60 m, pentru mașina de transport a deșeurilor. În spațiul special amenajat se vor depozita recipientele de colectare selectivă a deșeurilor, pe categorii, conform normelor sanitare europene, câte o pudelă pentru deșeurile: menajere, hârtie/carton, plastic, metal și sticlă. Spațiul va fi închis, izolat olfactiv împotriva mirosurilor specifice, impermeabilizat, prevăzut cu pantă de scurgere racordat prin sifon în pardoseală cu descărcare în canalizarea apelor uzate menajere. Va fi prevăzut un sistem de spălare prin robinet și furtun, conectat la rețeaua de apă potabilă. Capacitatea pudelilor va fi dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoului și a ritmului de evacuare a acestuia și acestea vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie.

3.8. Colectarea selectivă a deșeurilor pe perioada de exploatare a clădirii.

avea un efect de ameliorare a traficului din zonă.
de cel care poate fi generat de clădirea existentă. În concluzie construcția propusă va Prin investiția propusă, traficul generat în zonă se reduce cu aproximativ 240%, față de un trafic de aproximativ 45 de autoturisme generat de activitatea clădirii propuse. actuală, imobilul poate genera un trafic zilnic de aproximativ 150 de autoturisme, față de un trafic de aproximativ 10 m²/angajat rezultă un număr de 100 de angajați. În forma birourile din clădirea existentă pot suporta aproximativ 166-200 de angajați. Raportat *care utilizează calculatoarele sau planșete, de 6 m²/persoană. Astfel, rezultă că numărul de personal și de suprafață medie de 5 m²/persoană, iar în cazul posturilor activități colective, calculul suprafețelor folosite ca birouri se face în funcție de pentru actualizarea normativelor privind spațiile cu destinația de birou sau pentru suprafață utilă de aproximativ 1000 m². Conform art. 2 din Hotărârea nr. 866/1996 La momentul actual, pe teren, există o clădire Sp+P+3E cu funcțiunea de birouri, cu o versus trafic viitor estimat, generat de clădirea propusă:*

3.7. Analiză comparativă trafic rutier existent / trafic rutier viitor.

Brașov prin CU nr. 54/10.01.2017 și 4 locuri pentru comerț/birouri.
100% normarea minimă de 0,5 locuri de parcare solicitată de Primăria Municipiului Se va asigura min. 1 loc de parcare pe unitate locativă, normare care depășește cu apartamente).
de parcare la 200 m²) și pct. 5.11.1. locuințe colective (câte un loc de parcare la 2-10 birouri (un loc de parcare pentru 10-30 de salariați), pct. 5.3.1. pentru comerț (un loc conform R.G.U. aprobat prin H.G. nr. 525/1996, anexa nr. 5, pct. 5.1.2. pentru sedii de proprietății conform H.G. nr. 525/1996 republ. 2002, și prevederile legale în vigoare regimul tehnic din CU nr. 54/10.01.2017, astfel: "Parcaje (garaje): în incinta Locurile de parcare pentru cele 3 funcțiuni propuse, locuire, comerț și birouri respectă Nicopole, se vor asigura 2 locuri de parcare pe parcela proprietate a beneficiarului.



Elaborator:
 Arh. Mihail Fanciali
 Normata Architecture &
 Urban Planning S.R.L.

1. Temă program a fost elaborată de proiectantul Normata Architecture & Urban Planning S.R.L., reprezentat prin arh. Mihail Fanciali, pentru beneficiarul Gazproiect S.A., reprezentat legal prin dna. Călina Vescan.
2. Prezentă temă program a fost elaborată în trei exemplare, unul pentru beneficiar, unul pentru proiectant și unul pentru administrația publică locală, Primăria Municipiului Brașov.
3. Prezentă Temă Program a fost întocmită la data de 08.10.2018 și stă la baza elaborării documentației de urbanism P.U.D. "Construire locuințe colective cu parter comercial și birouri".

IV. INFORMAȚII FINALE

- 3.9. **Prevederea unor dotări.**
 Pe terenul proprietate privată se va amenaja un spațiu de joacă pentru copii integrat în spațiul verde propus. Zona ocupată de spațiul de joacă va fi separată fizic de spațiile în care se desfășoară funcțiuni tehnico-gospodărești și de circulațiile auto.