

PLAN URBANISTIC ZONAL

**CONSTRUIRE SERVICE AUTORIZAT MERCEDES BENZ SI SHOWROOM
VANZARI AUTOVEHICULE MERCEDES BENZ CERTIFIED, AMENAJARI
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RETELE SI ANEXE TEHNICE IN INCINTA**

Soseaua Cristianului FN, Brasov, jud. Brasov



MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea lucrării:
P.U.Z. - CONSTRUIRE SERVICE AUTORIZAT MERCEDES BENZ SI SHOWROOM VANZARI AUTOVEHICULE MERCEDES BENZ CERTIFIED, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RELETE SI ANEXE TEHNICE IN INCINTA
- Amplasament: Soseaua Cristianului FN, Brasov, jud. Brasov
- Beneficiar: **SC AUTOKLASS CENTER SRL**
- Proiectant general: **Agentie de Arhitectura si Design ADA S.R.L. - Brasov**
- Nr. Proiect: **40.20 / 2020**
- Data elaborării: **ianuarie 2020**

OBIECTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM – PUZ:

SOLICITARI ALE TEMEI DE PROIECTARE:

Scopul prezentei documentatii este de a stabili oportunitatea construirii unui Service autorizat si a unui showroom Mercedes Benz, pe Soseaua Cristianului F.N, in localitatea Brasov, jud. Brasov;

Terenul studiat este delimitat de urmatoarele vecinatati:

- o NV – zona Caili ferate – nr. Cad. 130806
- o SV – proprietate privata - nr. Cad. 136408
- o SE – soseaua Cristianului – nr. Cad. 157001
- o NE – proprietate privata CF 111485

Documentatia de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, in concordanta cu functiunile existente, cu vecinatatile imediate si cu solicitarile populatiei.

SURSE DE DOCUMENTARE:

Documentatia P.U.Z. va respecta legislatia in vigoare:

- Legea 350/ 2001 republicata;
- HGR 525/ 1996 republicata;
- Metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. – indicativ G.M. – 010 – 2000, aprobata cu Ordinul 176/ N/ 16.august.2000.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

OPORTUNITATEA ELABORARII DOCUMENTATIEI P.U.Z.

Se propune realizarea unui ansamblu compus din urmatoarele functiuni complementare: service autorizat Mercedes Benz si showroom vanzari autovehicule Mercedes Benz Certified, spatii sociale si tehnice aferente, amenajari exterioare etc.

Constructiile propuse vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare (apa-canal, electrice, gaze naturale, telefonizare) existente in zona, prin prelungirea acestora;

Accesele auto si pietonale se vor realiza din Soseaua Cristianului.

Necesarul de locuri de parcare se va realiza suprateran, in interiorul parcelelor;

Prin P.U.Z. se va stabili:

- Teritoriul care trebuie sa fie reglementat prin P.U.Z.;
- Stabilirea de functiuni si reglementari specifice si inscrierea acestora in reglementarile documentatiilor urbanistice in vigoare;

- Echiparea cu retele tehnico-edilitare;
- Realizarea acceselor auto si pietonale si a parcajelor necesare.

Lista studiilor de fundamentare care se vor intocmi concomitent cu P.U.Z.:

- Ridicarea topografica avizata O.C.P.I. Brasov;
- Studiul geotehnic pentru zona studiata;
- Avizele si studiile cerute prin Certificatele de Urbanism.

SITUATIA EXISTENTA

Incadrarea in localitate:

Zona studiata este inclusa in intravilanul orasului Brasov, in vecinatate existand functiuni precum: centre comerciale, mica productie si depozitare, service-uri auto, statii pecc, servicii etc;

In prezent terenul studiat are regim de folosinta: arabil.

Parcela studiata este libera de constructii, are forma trapezoidala, este amplasata cu latura scurta (aprox. 62,5m) la Soseaua Cristianului si se afla in zona de protectie a caii ferate, cu o zona neconstruibila de 20m din axul caii.

Situatia juridica a terenului care a initiat P.U.Z.:

Suprafata terenului initiator P.U.Z. este de **8.516 mp – cad. 136409, CF 136409** – proprietare SC Autoklass Center srl.

Suprafata totala studiata prin P.U.Z. = aprox. 28245 mp.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Conform **Certificat de Urbanism nr. 3464 din 04.11.2019**, in conformitate cu documentatia de urbanism nr. 17g din 2005, **faza P.U.G. a orasului Brasov, aprobata prin HCL Brasov nr. 144 din 2011**, zona studiata este incadrata in **subzona M3b**, subzona MIXTA situata in afara zonei protejate, cu clariri si inaltimei pana la maxim P+6E – functiunile dominate servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni.

Se propune construirea unui service autorizat MERCEDES BENZ si a unui showroom vanzari autovehicule MERCEDES BENZ CERTIFIED, amenajari exterioare, imprejmuire, retele si anexe tehnice in incinta. Accesul in incinta se propune a se realiza din Soseaua Cristianului.

Cladirea propusa a fi amplasata pe terenul studiat va avea doua zone functionale majore – showroom si service.

Showroom-ul va fi desfasurat pe parter si etaj partial, si va contine zone de expunere pentru automobile, birouri de vanzari, birouri pentru service, asiguratori si relatii cu clientii, si zone anexe din service (depozit piese, vestiare si sala de mese pentru lucratori).

Zona de lucru din service, se propune pe un singur nivel, impartit in 3 sectii: mecanica, tinichigerie si vopsitorie.

Constructia va fi inconjurata de un drum de acces interior incintei, pe parcursul caruia se vor amenaja locuri de parcare pentru clienti si personal, pentru masini in reparatie, cat si locuri de expunere si stocare masini de vanzare.

In incinta se vor amplasa retele utilitare cu constructii anexe aferente si un bazin de retentie pentru ape pluviale. Incinta va fi imprejmuita cu gard.

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Obiectivul propus prin prezentul Studiu de Oportunitate si ulterior PUZ se va realiza in acord cu tendintele actuale de dezvoltare a zonei si se va integra din punct de vedere functional, arhitectural si estetic in caracterul actual al zonei si in fondul construit existent.

Indicatori urbanistici propusi:

- Regim de inaltime propus: **P+2 (H max. 15m)**
- Coeficientii urbanistici:
 - o **P.O.T maxim = 60%**
 - o **C.U.T. maxim = 2.4**
- Parcajele necesare se vor amplasa suprateran in cadrul parcelelei – **min. 1 loc / 50mp** (raportat la suprafata construita desfasurata) – conf. RLU
- Cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare
- Se vor amenaja **spatiile verzi in suprafata de min. 5%** din suprafata terenului - conf. RLU
- Se vor amenaja in incinta, platforme pentru depozitarea gunoului, de unde acesta va fi preluat de companii specializate.

ZCP - ZONA CIRCULATII PROPUSE

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona construita	0	0.0	0	0.0
Zona circulatii carosabile, pietonale, parcaje	4740	57.0	5817	70.0
Zona verde	445	5.4	2493	30.0
Zona neconstruita	3125	37.6	0	0.0
TOTAL ZCP	8310	100	8310	100

ZCF - ZONA CIRCULATII FERoviARE

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona construita	0	0.0	0	0.0
Zona cale ferata si terasamente	1670	20.0	1670	20.0
Zona verde	0	0.0	6680	80.0
Zona neconstruita	6680	80.0	0	0.0
TOTAL ZCF	8350	100	8350	100

ZM - ZONA MIXTA

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona construita	715	6.2	6951	60.0
Zona circulatii carosabile, pietonale, parcaje si accese	0	0.0	3475.5	30.0
Zona verde	0	0.0	1158.5	10.0
Zona neconstruita	10870	93.8	0	0.0
TOTAL ZM	11585	100	11585	100

BILANT TERITORIAL

	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Zona construita	715	2.5	6951	24.6
Zona cale ferata si terasamente	1670	5.9	1670	5.9
Zona circulatii carosabile, pietonale, parcaje si accese	4740	16.8	9292.5	32.9
Zona verde	445	1.6	10331.5	36.6
Zona neconstruita	20675	73.2	0	0.0
TOTAL REGLEMENTAT	28245	100	28245	100

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE

La nivelul unitatii teritoriale de referinta, investitia propusa va aduce beneficii completand caracterul comercial al zonei si peisajul urban prin edificarea unui ansamblu modern pe o parcela ramasa libera si neamenajata intr-o zona cu functiuni mixte in plina dezvoltare.

Din punct de vedere social, functiunile propuse vor deservi atat cartierele invecinate cat si intreaga regiune, astfel incat clientii care vor vizita showroomul si service-ul autorizat Mercedes Benz vor fi si potentiali clienti ai spatiilor comerciale din vecinatate.

La nivel economic, o noua investitie va spori atractivitatea zonei, care este in curs de expansiune prin prisma viitoarei invecinari cu aeroportul din orasul Ghimbav.

Din punct de vedere juridic, terenul studiat este liber de orice sarcini si nu face obiectul nici unui litigiu. Noile realitati si tendinte de dezvoltare urbana confirma perspectiva conturata pentru aceasta zona, aceea de a sustine dezvoltarea unor functiuni de interes municipal si extramunicipal si de transformare intr-un punct major de interes.

CATEGORII DE COSTURI

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati

Dealer-ul AUTOKLASS CENTER SRL care doreste dezvoltarea Serviceului autorizat MERCEDES BENZ si a Showroom-ului pentru vanzari autovehicule MERCEDES BENZ CERTIFIED, va suporta toate cheltuielile care decurg din realizarea investitiei pentru parcela care a initiat PUZ - 8.516 mp – cad. 136409, CF 136409, precum:

- Costurile pentru elaborarea PUZ-ului si obtinerea Autorizatiei de Construire
- Realizarea investitiei, respectiv a constructiei, a amenajarilor exterioare si a retelelor interioare aferente
- Amenajarea zonelor verzi din incinta, plantarea cu arbori si arbusti conform normelor in vigoare

- Realizarea accesului auto si pietonal catre Soseaua Cristianului, realizarea marcajelor rutiere si a indicatoarelor aferente terenului studiat
- Masuri de protectie a mediului conform normelor in vigoare

Pentru parcela cu nr. Cad. 136408, pentru orice dezvoltari ulterioare, in acor cu prevederile prezentului PUZ, proprietarul terenului va suporta toate cheltuielile precum:

- Realizarea investitiei, respectiv a constructiei, a amenajarilor exterioare si a retelelor interioare aferente
- Amenajarea zonelor verzi din incinta, plantarea cu arbori si arbusti conform normelor in vigoare
- Realizarea accesului auto si pietonal catre Soseaua Cristianului, realizarea marcajelor rutiere si a indicatoarelor aferente terenului studiat
- Masuri de protectie a mediului conform normelor in vigoare

Categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritatile publice locale

Autoritatile locale vor suporta cheltuielile care decurg din:

- analiza, avizarea si aprobarea documentelor necesare acestei investitii;
- orice amenajare ce decurge din reorganizarea circulatiei publice, daca aceste prevederi sunt impuse in proiecte ale Primariei Brasov

Intocmit:
Arh. Ionut ARITON



Sef proiect:
Urb. / Arh. Nicolae TARIC





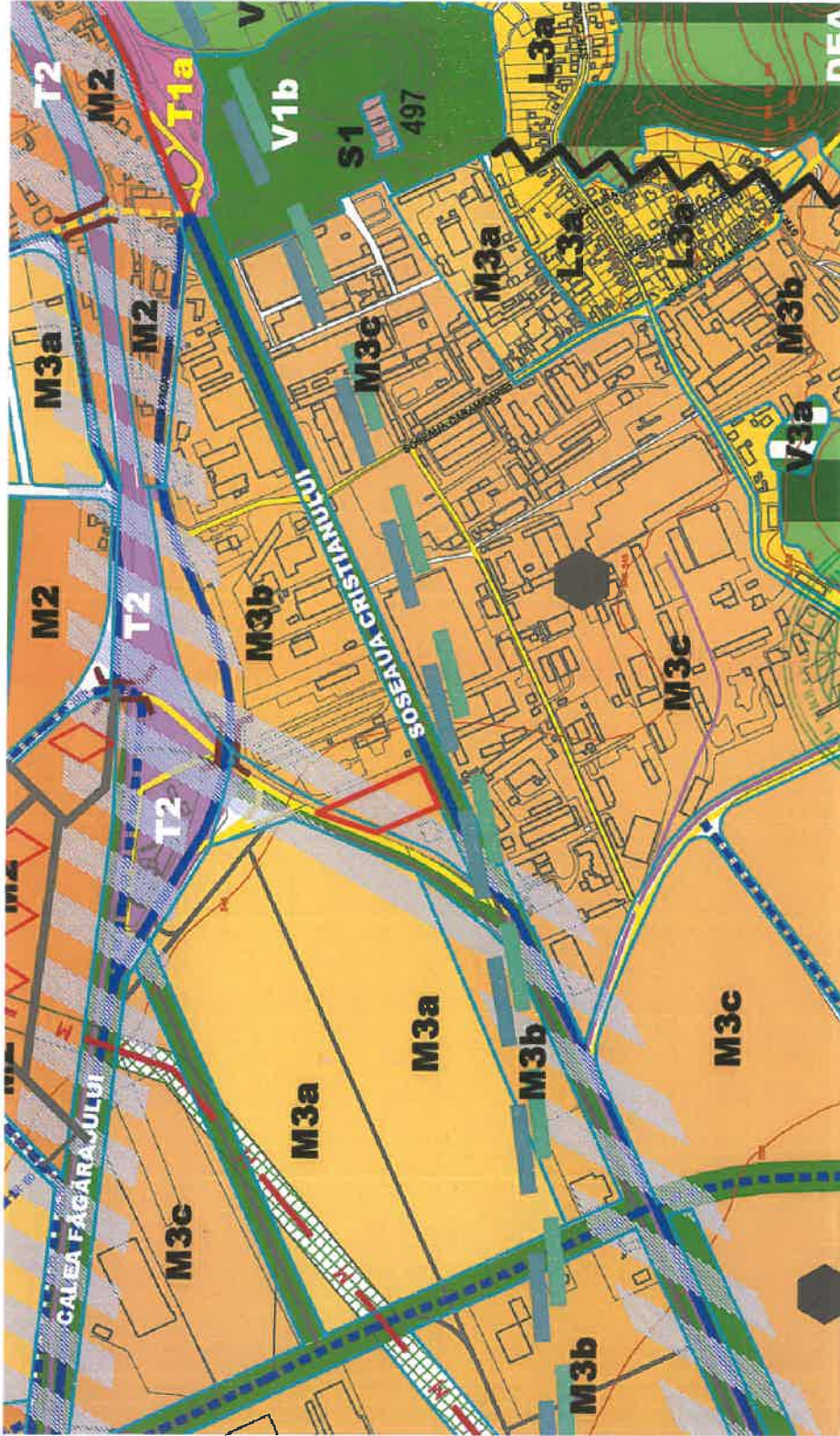
ORICE COPIERE SAU FOLOSIRE FARA AVIZUL S.C. AGENTIA DE ARHITECTURA SI DESIGN ADA S.R.L. BRASOV A PREZENTULUI PROIECT SE PEDESESTE CONFORM LEGII DREPTULUI DE AUTOR

LEGENDA:

— - Limita terenului care a inițiat PUZ

Verificator Expert	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA:
PROIECTANT: AGENTIA DE ARHITECTURA SI DESIGN ADA BRASOV str. 13 Decembrie nr. 13, ap. 2, Brasov, Romania, Tel/fax: +40.268.474.192 e-mail: office@adasudio.ro	NUME:	SEMNATURA:	SCARA:	BENEFICIAR: SC AUTOKLASS CENTER SRL
SPECIFICATIE:	NUME:	SEMNATURA:	SCARA:	PROIECT:
SEF PROIECT:	arth. Nicolae TARIC		1:10.000	PUZ - Construire service autorizat Mercedes Benz si showroom vanzari autovehicule, amenajari exterioare, imprejmuire, retele + anexe tehnice incinta
PROIECTAT:	arth. Nicolae TARIC			TITLU PLANSĂ: PLAN INCADRARE IN ZONA
DESEMAT:	arth. Deea URSACHI		DATA: IAN. 2020	NR. PLANSĂ: A-00
	arth. Deea URSACHI			NR. PROIECT: 04.20 / 2020
				FAZA: P.U.Z.





LEGENDA:

— - Limita terenului care a initiat P.UZ

ORICE COPIERE SAU FOLOSIRE FARA AVIZUL S.C. AGENTIA DE ARHITECTURA SI DESIGN ADA S.R.L. BRASOV A PREZENTULUI PROIECT SE PEDEPSESTE CONFORM LEGII DREPTULUI DE AUTOR

RUR ROMANIA + ANOTAREA + REGISTRUL
 Nicolae V. TARIC
 arhitect
 DE



SUBZONE FUNCTIONALE

- CP SUBZONA CENTRALA PROTEJATA STRUCTURATA
- CA1 SUBZONA CENTRALE CONSTRUITE
- CA2 SUBZONA CENTRALE DESTRUCURATE SAU IN CURS DE CONSTRUIRE
- M1 SUBZONA MOTA SITUATA IN LIMITELE ZONEI CENTRALE
- M2 SUBZONA MOTA SITUATA IN AFARA LIMITEI ZONEI CENTRALE AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SI INALTIMI MAXIME DE P+4-HE CU ACENTE INALTE
- M3 SUBZONA MOTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE ZONEI CENTRALE AVAND REGIM DE CONSTRUIRE INTERMITENT SI SERVICII
- M3a SUBZONA MOTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU CLADRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+HE - FUNCTIUNEA DOMINANTA LOCUIRE
- M3b SUBZONA MOTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU CLADRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+HE - FUNCTIUNEA DOMINANTA SERVICII, COMERT, MGA PRODUCTIEI DEPOZITARE DE MCI DIMENSIUNI
- M3c SUBZONA MOTA SITUATA IN AFARA ZONEI PROTEJATE CU CLADRI SI INALTIMI PANA LA MAXIM P+HE - REGIMUL MAXIM DE INCLINARE P+4-HE

Verificator Expert	NUME:	SEMNATURA:	CERINTA:	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA:	NR. PROIECT: 04.20 / 2020
PROIECTANT:	AGENTIA DE ARHITECTURA SI DESIGN ADA BRASOV	SEMNAURA:	SCARA: 1:10.000	BENEFICIAR: SC AUTOKLASS CENTER SRL	FAZA: P.U.Z.
SEF PROIECT:	arh. Nicolae TARIC	NUME:	DATA: IAN. 2020	PROIECT: P.U.Z - Construire service autorizat Mercedes Benz si showroom vanzari autovehicule, amenajari exterioare, imprejmuire, retele + anexe tehnice incinta	NR. PLANSA: A-01
PROIECTAT:	arh. Nicolae TARIC	SEMNAURA:		TITLU PLANSA: PLAN INCADRARE P.U.G.	
DESENAT:	arh. Deea URSACHI	NUME:			
	arh. Deea URSACHI				