

Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

Obiectiv: **DEMOLARE ANEXE SI
CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI**

Proiect nr: **157**

Etape: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Locatie: **jud. Brasov, mun. Brasov, Str. Crisana nr.46
CF 127005 BRASOV**

Beneficiar: **MUT CAPITAL INVEST S.R.L.
(cumparare de la MUT George Daniel si Zsofia-Judith)**

Proiectant urbanism: **S.C. INSERT STUDIO S.R.L.
500177 Brașov, Str. Griviței 47 Bl.32 Sc.B Ap.18
J08/3641/26.11.1992
CIF: RO3048763
cod CAEN 7111
adm: arh. Mihai ROSCA
e – mail: office@insertstudio.ro
mobil: 0740246041**



Cuprins memoriu:

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. Incadrarea in zona

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

3. Situatia existenta

- 3.1. Amplasament, accesibilitate
- 3.2. Regim juridic
- 3.3. Caracteristici geotehnice
- 3.4. Fondul construit existent
- 3.5. Echipare edilitara existenta

4. Reglementari

- 4.1. Conformarea parcelelor
- 4.2. Functiuni admise
- 4.3. Regim de inaltime si conformarea cladirilor
- 4.4. Indicatori urbanistici maximali
- 4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela
- 4.6. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale
- 4.7. Regimul juridic
- 4.8. Asigurarea utilitatilor

5. Concluzii

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: DEMOLARE ANEXE SI CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI
Beneficiar: MUT CAPITAL INVEST S.R.L.
Proiectant urbanism: SC INSERT STUDIO SRL

1.2. Obiectul lucrării

Scopul documentatiei este de a stabili conditiile de reglementari urbanistice pentru construirea pe proprietatea studiata prin detalierea reglementarilor deja impuse prin PUG Brasov a unei mici cladiri de birouri, regim de inaltime S+P+2(partial).

Proprietatea reglementata prin PUD are CF 127005 Brasov, suprafata de 339mp si este in proprietate privata. Pe terenu exista un garaj si o anexa ce vor fi demolate, restul terenului este acoperit de platforme

Documentatia PUD nu prevede modificari ale reglementarilor urbanistice in vigoare prevazute de PUG Brasov, ci vizeaza:

- stabilirea posibilitatilor de construire a loturilor;
- stabilirea regimului tehnic privind construcțiile propuse;
- rezolvarea circulației și a parcarilor;

S-a studiat amplasarea unei cladiri de birouri desfasurata pe Subsol, Parter, Etaj 1 si Etaj 2 (partial). Cladirea este estimat ca va putea acomoda spatii de lucru pentru pana la 30 persoane la parter si etaje si spatii tehnice si depozitari in subsol.

Elaborarea prezentei documentatii este solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. 1827/11.07.2022.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in intravilanul mun. Brasov si este reglementat din punct de vedere urbanistic prin PUG Brasov

Terenul reglementat se afla in UTR - **L1a**.

Conform Regulamentului Local de Urbanism principalele conditionari sunt urmatoarele:

L1a – locuinte individuale si colective mici

Utilizari admise:

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- pensiuni, cazare turisti in constructii mici cu maxim p+2 niveluri
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum
- scururi publice

Utilizari admise cu conditionari:

- se admite mansardarea cladirilor (P+2+M) cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta 45 grade; suprafata mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- **se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300mp ADC, in baza unor documentatii PUD.**
- este admisa amplasarea de dispensare, cabinete medicale, crese, gradinite, invatamant, culte, sport-intretinere – in baza unor documentatii PUD-PUZ.

Utilizari interzise:

- functiuni comerciale >300mp ADC
- anexe crestere animale
- constructii provizorii
- depozitare en-gros sau materiale refolosibile
- spatii de intretinere auto, spalatorii chimice.

Inaltimea maxima admisibila: 11m de la cota terenului amenajat

Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:

- conform tipologie
- fata de limite laterale $H_{cornisa}/2$ dar min 3m
- fata de limita posterioara $H_{cornisa}/2$ dar min 5m

Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:

- distanta minima $H_{cornisa}$ a celei mai inalte cladiri

Spatii libere si plantate:

- minim 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde.

Imprejmuiri: spre strada vor avea maxim 2m inaltime din care un soclu opac de 60cm si o parte transparenta dublata cu gard viu. Gardurile spre limitele laterale vor fi opace cu inaltime de maxim 2,5m.

Indicatori urbanistici:

POT max 40%; CUT max 0.8 pt P+1; CUT max 1.2 pt P+2E

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Concomitent cu documentatia PUD sunt in elaborare urmatoarele studii:

Studiu topografic
Studiu geotehnic

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Amplasament, accesibilitate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in intravilanul mun. Brasov, Str. Crisana nr.46 si este accesibil cu mijloace pietonala si carosabile din aceasta si din str. Basarabia – parcela de colt.

3.2. Regim juridic

Terenul studiat si reglementat prin aceasta documentatie se afla in proprietate privata si are urmatoarele caracteristici, conform extrasului de carte funciara:

	intravil.	suprafata (mp)	cat. folosinta	proprietar
CF 107005 Brasov	DA	339	CC + arabil	MUT CAPITAL INVEST SRL

3.3. Caracteristici geotehnice

Studiu geotehnic este in curs de elaborare.

3.4. Fondul construit existent

La momentul elaborarii PUD pe terenul reglementat se afla 2 cladiri conf. extras CF, un garaj si o anexa. Functioneaza aici o unitate de service auto – vulcanizare.

Fondul construit de pe parcelele alaturate este foarte divers, coexista locuinte unifamiliale P la P+2+M, locuinte colective, regim de inaltime P+2 spre piata si P+4, P+7 spre B-dul Victoriei.

3.5. Echipare edilitara existenta

Pe strada sunt prezente toate utilitatile urbane necesare: apa/canal, electricitate, gaze naturale, salubritate.

In dezvoltarea documentatiei se vor obtine informatii despre disponibilitatea si caracteristicile retelor prin intermediul avizelor emise de furnizorii de utilitati.

4. REGLEMENTARI

4.1. Conformarea parcelelor

Se mentin prevederile PUG Brasov.

4.2. Functiuni admise

Se mentine reglementarea functiunilor admise conf. PUG in:

Utilizari admise:

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- pensiuni, cazare turisti in constructii mici cu maxim p+2 niveluri
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum
- scururi publice

Utilizari admise cu conditionari:

- se admite mansardarea cladirilor (P+2+M) cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta 45 grade; suprafata mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300mp ADC.
- este admisa amplasarea de dispensare, cabinete medicale, crese, gradinite, invatamant, culte, sport-intretinere – in baza unor documentatii PUD-PUZ.

Utilizari interzise:

- functiuni comerciale >300mp ADC
- anexe crestere animale
- constructii provizorii
- depozitare en-gros sau materiale refolosibile
- spatii de intretinere auto, spalatorii chimice.

4.3. Regim de inaltime si conformarea cladirilor

Se mentin prevederile PUG pentru regim de inaltime maxim P+2(+M) si inaltime maxima de max.11m inaltime la cornisa, masurati de la CTA. Eventuale mansarde trebuie sa se inscrie intr-un acoperis cu panta 45 grade.

4.4. Indicatori urbanistici maximali

Conform legislatiei in vigoare documentatiile PUD nu pot reglementa indicatorii urbanistici. Se mentin indicatorii maximali reglementati prin PUZ, anume:

POT max 40%; CUT max 0.8 pt P+1; CUT max 1.2 pt P+2E

BILANT TERITORIAL zona reglementata - DE INDEPLINIT

DESTINATIE	EXISTENT		maxime/minime	
	mp	%	mp	%
Construcții	50	0.6	max. 135.6	max. 40%
Platforme / circulatii	0	0	neglementat PUZ	nereglementat PUZ
Spatii verzi / amenajate	0	0	min. 84.75	min. 25%
Total / S teren	339	100	339	100%

BILANT TERITORIAL pentru SOLUTIA EXEMPLIFICATIVA DE AHITECTURA prezentata:

Ac total = 135.4 mp

Adesf totala = max. 503.23mp

Acd = 367.83 mp (arie construita desfasurata in scopul calcularii CUT conf prevederi de urbanism in vigoare) – **din care maxim 300mp pentru functiunea de birouri. Restul suprafetelor gazduind spatii tehnice, parcari auto, depozitari.**

DESTINATIE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	50	0.6	135.4	39.9%
Platforme / circulatii	0	0	106.45	31.4%
Spatii verzi amenajate	0	0	97.15	28.7%
Total / S teren	339	100	339	100%

POT propus = 39.9% (< 40% maxim reglementat)

CUT propus = 1.08 (1.2 maxim reglementat)

4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela

Zona edificabila:

In planul de reglementari urbanistice este marcat perimetrul edificabil al suprafetei reglementate.

Cladirea se amplaseaza obligatoriu in perimetrul edificabil. Regula incadrarii in perimetrul edificabil se aplica doar zonelor supraterrane ale constructiilor.

In cadrul zonei edificabile cladirea se va distanta cu minim $h_{cornisa}/2$ fata de cladirile situate pe loturile alaturate dar minim 3m fata de proprietatea din stanga si min 5.5m fata de proprietatea din dreapta.

Zona edificabila marcata in planul de reglementari urbanistice nu coincide cu suprafata maxim construabila. Amplasarea si gabaritul cladirii trebuie sa respecte coeficientii urbanistici reglementati prin PUG (si preluati de prezentul PUD) cat si regragerile minime, ceea ce va duce la amprente de cladiri posibile mult reduse fata de amploarea zonei edificabile.

Zona amenajabila:

Zona cuprinsa intre perimetrul cladirilor si limita terenului reglementat se denumeste zona amenajabila.

In zona amenajabila sunt admise numai constructii aferente retelelor de utilitati, circulatii carosabile sau pietonale, accese, amenajari de teren necesare sau pavilioane aferente amenajarilor peisagere sau locurilor de joaca. Aceste pavilioane pot avea regim de inaltime maxim parter, inaltime maxima 3m de la CTA alaturat si inaltime cornisa max 2.5m (echivalent inaltime imprejmuire) si nu pot avea inchideri perimetrare integrale sau surse de caldura.

In zona amenajabila sunt permise orice fel de amenajari peisagere, pietonale sau de platforme / cai de rulare necesare obiectivului.

4.6. Aspectul cladirilor

Se mentin reglementarile PUG. Cladirile se vor integra in aspectul general al zonei. Se interzice folosirea azbocimentului, a teblei stralucitoare, sunt interzise imitatiile de materiale ca piatra falsa, caramida falsa, lemn fals.

Documentatia PUD include in partea desenata o plansa cu ilustrarea posibilitatilor de rezolvare arhitecturala.

Plansele cu ilustrarea/simularea ambiantei si aspectului arhitecturii propuse au valoare exemplificativa a tipologiei de solutii arhitecturale folosite si nu sunt restrictive pentru proiectele de arhitectura in etapa autorizarii executiei.

4.7. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale

Circulatii carosabile si pietonale.

Zona reglementata este direct accesibila dint doua strazi publice: str. Crisana si str. Basarabiei.

Pentru asigurarea accesului la cladirea propusa, cat si a spatiului de manevra pentru autoturisme, fata fiind amplexarea redusa a parcelei se vor face prevederi la etapa DTAC, nefiind relevante in acest moment.

Imprejmuiri: eventuale imprejmuiri spre strada vor avea maxim 2m inaltime din care un soclu opac de 60cm si o parte transparenta dublata cu gard viu. Gardurile spre limitele laterale vor fi opace cu inaltime de maxim 2,5m.

Spatii libere si plantate:

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 25% din suprafata parcelei si se va evita sigilarea amenajarilor exterioare.

Parcari:

Parcarile unitatilor noi se vor rezolva in limitele lotului deservit de acestea.

In solutia ilustrata s-a proiectat o cladire de birouri cu o capacitate <30 persoane. S-a prevazut conf. HG5251 loc de parcare pt 30 pers si un loc de parcare suplimentar. Numarul de locuri de parcare prevazut va respecta cerintele locale in vigoare la momentul autorizarii lucrarilor de executie.

4.7. Regimul juridic

Terenul studiat si reglementat prin aceasta documentatie ramane integral in proprietate si administrare privata.

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR

PROPRIETAR	EXISTENT	PROPUS
	mp	mp
terenuri in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice	339	339
teren cedat pentru obiective de utilitate publica	0	0
terenuri aflate in domeniul public al mun. Brasov, in zona reglementata	0	0
Total / S teren	339	339

4.8. Asigurarea utilitatilor

A. Căi de comunicație

Parcela este deservita direct str. Crisana si str. Basarabiei; acesul pe teren se realizeaza din aceste strazi.

B. Alimentare cu apă și canalizare – situația existentă

Există rețele de gaze naturale în zonă. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

C. Alimentarea cu gaze naturale

Există rețele de gaze naturale în zonă. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

D. Alimentarea cu energie electrică

Există rețele de gaze naturale în zonă. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

E. Telefonizare, cablu si internet

Există rețele de gaze naturale în zonă. Cladirea se va conecta la releteaua existenta sau la extinderi ale acesteia.

5. CONCLUZII

Prezenta documentatie stabileste / detaliaza conditiile urbanistice stabilite prin documentatia de rang superior (PUZ) pentru construirea unei cladiri de birouri, regim de inaltime S+D+P+2

In urma adoptarii prin Hotarare de Consiliu Local se va putea emite Autorizatia de Construire, in baza documentatiei elaborate respectand cerintele in vigoare.

Intocmit:

arh. Mihai ROSCA

certificat RUR

cu drept de semnatura categoriile D1,E

mar. 2023



Investitor/proprietar:

MUT CAPITAL INVEST S.R.L.

