

## Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

**Obiectiv:** **1. CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI, SPATII  
COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE**

**Proiect nr:** **164**

**Etapă:** **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Locație:** jud. Brasov, mun. Brasov, Str. Aurel VLAICU nr.1-3  
CF 161640 BRASOV

**Beneficiar:** **COMANICIU GHEORGHE-TUDOR  
COMANICIU IOANA-MARIA**

**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: CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI, SPATII COMERCIALE SI LOCUINTE COLECTIVE  
Beneficiar: COMANICIU GHEORGHE-TUDOR si COMANICIU IOANA-MARIA  
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 cladiri de locuinte colective cu parter destinat spatiilor comerciale/serviciilor si birourilor – regim de inaltime S+P+2E + nivel tehnic acces acoperis terasa(partial).

Proprietatea reglementata prin PUD are CF 161640 Brasov, suprafata de 1066 mp si este in proprietate privata. Pe teren exista un o casa si niste anexe ce sunt propuse spre demolare.

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 constructiile propuse;
- rezolvarea circulatiei și a parcarilor;

S-a studiat amplasarea unei cladiri de locuinte colective cu parter destinat spatiilor comerciale/serviciilor si birourilor – regim de inaltime S+P+2E + nivel tehnic acces acoperis terasa(partial).

Capacitatile estimate sunt de 4 apartamente la etaje si spatiu comercial/servicii/birouri <300mp (parter) posibil de subdivizat in unitati mai mici.

Elaborarea prezentei documentatii este solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. 441/23.02.2023.

# 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 la cornisa masurati de la cota terenului amenajat pt P+2
- 14m la cornisa masurati de la cota terenului amenajat pt P+3 (parcelele la intersectii cu min 1 strada de categoria II pot primi 1 nivel suplimentar cu suplimentarea CUT in concordanta)

#### **Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:**

- conform tipologie
- fata de limite laterale Hcornisa/2 dar min 3m
- fata de limita posterioara Hcornisa/2 dar min 5m

#### **Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:**

- distanta minima Hcornisa 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; CUT max 1.6 pt P+2E

## 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

**Concomitent cu documentatia PUD s-au elaborat studiul topografic si cel geotehnic, anexate documentatiei.**

Concluziile studiului geotehnic.

Amplasamentul nu este afectat de artere hidrografice, izvoare, paraie, torenti sau avalanse iau apa pluviale nu baltesc.

Adancimea de inghet este de 1.1m de la CTA.

### 3. SITUATIA EXISTENTA

#### 3.1. Amplasament, accesibilitate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in in intravilanul mun. Brasov, Str. Aurel VLAICU nr. 1,3 si este accesibil cu mijloace pietonale din str. Aurel Vlaicu, Grivitei, str. Pandurilor. Accesul carosabil desi ar fi teoretic posibil din toate aceste strazi la care parcela are deschidere, este propus sa se realizeze prin str. Pandurilor, pentru a nu juna traficul pe Strada Aurel Vlaicu si B-dul Grivitei.

#### 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 161640 Brasov	DA	1066	CC + arabil	COMANICIU GHEORGHE-TUDOR si COMANICIU IOANA-MARIA

#### 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 mai multe cladiri dintre care casa, niste anexe si un chiosc conf. extras CF. Acestea sunt propuse spre desfiintare.

Fondul construit de pe parcelele alaturate este foarte divers, coexista locuinte unifamiliale P la P+2+M, locuinte colective P+10(diametral opus fata de giratie), spatii comerciale si servicii medicale (laborator analize).

#### 3.5. Echipare edilitara existenta

Pe strada sunt prezente toate utilitatile urbane necesare: apa/canal, electricitate, gaze naturale, salubrizare.– vezi detalii cap. 4.8.

#### 3.6 Studiu solutie in urma Avizului de Tema PUD

**Conform mentiunilor CTATU aferente avizului de tema PUD s-a studiat si posibilitatea rezolvarii locurilor de parcare la subsolul cladirii. S-a ajuns la concluzia ca aceasta varianta nu este fezabila din punct de vedere economic; locurile de parcare prevazute in solutia ilustrata sunt amplasate strict la nivelul terenului.**

## 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
- se admite construirea unui nivel suplimentar, conf. Prevederi PUG, zona L1a, pentru parcele de colt.

#### **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.

Se mentin prevederile PUG pentru posibilitatea de suplimentare a numarului de niveluri pentru parcela de colt la P+3E si inaltime maxima de max.14m inaltime la cornisa, masurati de la CTA.

Numarul sau existenta nivelurilor subterane nu se limiteaza.

#### 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; CUTmax. 1.6 pt P+3E

#### BILANT TERITORIAL zona reglementata - DE INDEPLINIT

DESTINATIE	EXISTENT		maxime/minime	
	mp	%	mp	%
Construcții	339	31.8	max. 426.4	max. 40%
Platforme / circulatii	300	28.1	neglementat PUG	nereglementat PUG
Spatii verzi / amenajate	427	40.1	min.266.5	min. 25%
Total / S teren	1066	100	1066	100%

#### BILANT TERITORIAL pentru SOLUTIA EXEMPLIFICATIVA DE AHITECTURA prezentata:

**Ac total = 399 mp**

**Adesf totala = max. 1200mp – regim de inaltime P+2E+nivel tehnic**

**Acd = 1200 mp** (arie construita desfasurata in scopul calcularii CUT conf prevederi de urbanism in vigoare) – **din care maxim 300mp pentru functiunea de comert/servicii/birouri. Restul suprafetelor gazduind spatii tehnice, parcare auto, depozitari.**

DESTINATIE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	339	0.6	399	37.9%
Platforme / circulatii	300	0	400.5	37.6
Spatii verzi amenajate	427	0	266.5	25.%
Total / S teren	1066	100	1066	100%

**POT propus = 37.4%** (< 40% maxim reglementat)

**CUT propus = 1.12** (<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 supraterane ale constructiilor.

In cadrul zonei edificabile cladirea se va distanta cu minim  $h_{cornisa}/2$  fata de cladirile situate pe loturile alaturate dar minim 3.5m fata de proprietatea din stanga si min 6m fata de claireafata de proprietatea din NE.

Zona edificabila marcata in planul de reglementari urbanistice nu coincide cu suprafata maxim construibila. 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, 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 perimetrice 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 din 3 strazi publice: str. Pandurilor si str. Aurel Vlaicu si B-dul Grivitei.

Accesul pietonal aferent spatiilor cu adresabilitate publica la parter se face dintre s-tr. Aurel Vlaicu si B-dul Grivitei.

Accesul pietonal aferent locuintelor amplasate la etaje, se poate face dinspre oricare dintre strazile alaturate.

Accesul auto este propus din str. Pandurilor.

Pentru asigurarea accesului la cladirea propusa, cat si a spatiului de manevra pentru autoturisme, fata fiind amploarea 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 prezentat o cladire de locuinte cu o capacitate de 4 apartamente si s-a luat in considerare 1 loc de parcare/unitate locativa. Pentru spatiul comercial/servicii/birouri de la parter s-au luat in considerare 2 locuri de parcare pt Adesf 300mp (conf. HG525 art. 5.3.1). Numarul minim de locuri de parcare prevazut va respecta cerintele locale in vigoare la momentul autorizarii lucrarilor de executie, fara sa depaseasca 10 locuri la sol.

#### 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	1066	1066
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	1066	1066

#### 4.8. Asigurarea utilitatilor

##### A. Căi de comunicație

Parcela este deservita direct de 3 strazi; accesul auto se va face prin str. Pandurilor.

**In urma avizarii favorabile a temei PUD se vor solicita avize de la furnizorii de utilitati.**

## 5. CONCLUZII

Prezenta documentatie stabileste / detaliaza conditiile urbanistice stabilite prin documentatia de rang superior (PUZ) pentru construirea unei cladiri de locuinte colective cu parter cu adresabilitate publica, regim de inaltime P+2E.

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

ian. 2024

Investitor/propietar:

**COMANICIU GHEORGHE-TUDOR**

**COMANICIU IOANA-MARIA**