

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## P.U.D.

### I. INTRODUCERE

#### I.01. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea obiectivului

**1.Modificare PUD aprobat cu HCL 376/2020 (lucrarea consta in reorganizare amplasament cladiri pe teren cu urmatoarele functiuni: locuinte colective, spatii de cazare studenti, spatii comerciale, birouri si amenajare parcare) 2.Obtinere autorizatie demolare pentru C16, C26, C34. 3.Obtinere autorizatie construire pentru constructii aprobate prin modificare PUD; schimbare destinatie si extindere cladire birouri C15 in spatii cazare studenti**

Beneficiar

**S.C. PKC REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.**

Str. Strunga Mieilor, nr. 1, mun. Brasov, jud. Brasov

Amplasament

str. Avram Iancu, nr.40-42, mun. Brasov, jud. Brasov ,  
CF.163619

Proiectant urbanism

**S.C. DART ARCHITECTS S.R.L.**

Brasov, Bdul. Mihail Kogalniceanu, nr. 23, bl. C7, ap.501

Tel: 0722 365 437

Numar proiect

**132/2022**

Faza de proiectare

**P.U.D.**

Data elaborarii

**iunie 2022**

## **I.02. OBIECTUL LUCRARII:**

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea dezvoltării terenului pe care îl detine pe str. Avram Iancu, în folosul său și al comunității, intenția fiind de a revitaliza și coagula un spațiu urban care în prezent este neamenajat și ocupat de o serie de construcții aflate într-o stare precară.

Proiectul s-a întocmit pe baza Temei de Proiectare stabilită de comun acord între Beneficiar și Proiectant, pentru aprobare P.U.D. și obținere Autorizație de Demolare și de Construire.

Obiectul lucrării este elaborarea unei soluții urbanistice care să reglementeze condițiile de edificare a investiției propuse, cu regim maxim de înălțime S+P+5E+6R și care să fie aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Brașov, conform legislației în vigoare.

Documentația PUD va determina condițiile de amplasare a obiectivului propus în cadrul teritoriului după următoarele criterii:

- Dimensionarea suprafeței maxime edificabile, funcționalitatea și aspectul volumetric al noii construcții;
- Respectarea indicilor de urbanism aprobați prin documentațiile anterioare de rang superior;
- Circulația juridică a terenurilor;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare existente în zonă.

În acest sens se propun mai multe tipuri de intervenții, solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 717 din 16.03.2022:

1. Demolarea construcțiilor C16, C26, C34 conform ridicării topografice actualizate;
2. Schimbarea de destinație și extinderea construcției C15;
3. Construirea unor imobile de locuințe colective și tehnico-administrative;
4. Amenajări exterioare aferente funcțiunilor propuse (locuri de parcare necesare, alei pietonale și auto în interiorul terenului studiat, spații de joacă, spații verzi amenajate).

### **Surse de documentare**

- Ridicarea topografică;
- Extras C.F. 163619;
- P.U.G. al municipiului Brașov;
- C.U. nr. 717 din 16.03.2022;

- P.U.Z. "Zona istorica Brasovul Vechi" si „Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”;
- P.U.D. aprobat cu HCL 376/2020 „Extindere imobil, schimbare destinatie in spatii comerciale, birouri si locuinte, construire locuinte colective, birouri, spatii comerciale, amenajare parcare si imprejmuire, str. A. Iancu nr. 40-42 Brasov”.

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Ca suport topografic s-a utilizat Planul Topografic al imobilului, sc. 1:500, intocmit de ing. D. Zubcov.

## II. INCADRAREA IN ZONA

### II.01. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

#### II.01.01. Situarea obiectivului in cadrul localitatii cu prezenatarea caracteristicilor zonei / subzonei in care acesta este inclus:

Amplasamentul care face obiectul PUD este situat in intravilanul municipiului Brasov, judetul Brasov , str. Avram Iancu, nr.40-42 si se identifica cu C.F. 163619, Nr. Cad. 163619.

Conform plansei de incadrare in **P.U.G. al Municipiului Brasov** si **P.U.Z. „Zona istorica Brasovul Vechi”** si **„Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov”** ce reglementeaza zona, anexata prezentei documentatii, se observa:

- O portiune din terenul studiat de aproximativ 688,00 mp ce face parte, conform plansei de Reglementari zonificare functionala aferenta PUG Brasov, din zona **L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE, PE PARCELARI TRADITIONALE/SPONTANE.**
- O portiune din terenul studiat de aproximativ 15.531,00 mp ce face parte, conform PUZ "Zona istorica Brasovul Vechi" si "Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov" din zona functionala **ZIR 12 – ZONA CU FUNCTIUNE INDUSTRIALA PROPUSA SPRE REFUNCTIONALIZARE IN ZONA MIXTA : SEDII FIRME, SERVICII, COMERT, TURISM, LOCUINTE ETC.**

Caracteristica zonelor L1a este ocuparea cu constructii de locuinte individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari traditionale,

spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității; pe de altă parte loturile incluse în această subzona funcțională prezintă o mare diversitate din punctul de vedere al dimensiunii parcelei și frontului la stradă.

Caracteristica zonelor ZIR 12 este ocuparea cu construcții datând din epoca modernă și având funcțiune industrială. Platformele / incintele sunt destructurate, activitățile fiind, în general abandonate. Se impune refuncționalizarea sau demolarea construcțiilor care nu mai pot fi utilizate. Clădirile interesante pot fi reabilitate.

Subzona predominantă în care se încadrează parcela studiată este delimitată de Str. Enuparului, Str. Bisericii Romane, Str. Avram Iancu, Str. Mihai Viteazul, intersecția str. Morii cu str. Avram Iancu.

Ca obiective vecine la nivel urban, se observă:

- Colina Universității Transilvania;
- Spitalul Clinic de Copii;
- Opera Brașov.

#### **II.01.02 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA / SUBZONA / ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT:**

Studiile de fundamentare necesare acestui PUD sunt Ridicarea topografică și studiul geotehnic.

##### **a. Ridicarea topografică:**

- Planul topografic, întocmit la scara 1:500, conține reprezentarea reliefului, limitele cadastrale ale imobilului, care coincid cu limita PUD-ului, dimensiunile laturilor, vecinătățile și detaliile topografice existente din zona studiată, evidențiate prin semne convenționale;
- Suprafața totală măsurată și suprafața din extrasul de Carte Funciara coincid – 16.219,00 mp;
- Terenul nu este liber de construcții;
- Terenul are formă neregulată în plan, având dimensiunile maxime de aproximativ 163,40 m x 130,81 m. Dimensiunea frontului la strada Avram Iancu este de aproximativ 66,90 m, respectiv frontul la Str. Bisericii Romane este de 20,67 m. Cota cea mai joasă a terenului natural are valoarea +555,25 m față de cota Marii Negre, respectiv cota cea mai înaltă are valoarea +558,85 m față de cota Marii Negre. Pe o lungime de aproximativ 163,40 m diferența de nivel este de 3,60 m;

- Regimul de înălțime al construcțiilor învecinate este variat, cuprins între P/P+M și P+9E+M.

**b. Studiul geotehnic:**

Concluziile studiului geotehnic sunt menționate la pct. III.06.

**II.01.03 PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATIILE DE URBANSIM ELABORATE / APROBATE ANTERIOR:**

**ZIR 12 – ZONA CU FUNCTIUNE INDUSTRIALA PROPUSA SPRE REFUNCTIONALIZARE IN ZONA MIXTA : SEDII FIRME, SERVICII, COMERT, TURISM, LOCUINTE ETC.**

Conform **Art. 2** - se admit:

- construcții cu funcțiune mixtă, echipamente și servicii de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
- comerț cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale.
- implantări de mobilier urban (instalații sanitare, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- amenajări de spații verzi publice.

Conform **Art. 7.2** - Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Conform **Art. 7.3**: În raport cu caracterul strazilor existente clădirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate propuse a fi menținute datorită valorii lor arhitectural-urbanistice sau de întrebuințare.

Conform **Art. 8.2**:

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de jumatate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din înaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Conform **Art. 9:**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din înaltimea la cornise a celei mai înalte dintre ele;
- Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din înaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- in cazul adaugirii unui corp nou la o cladire existenta, noua constructie nu va ascunde elemente de arhitectura veche, de interes arheologic sau estetic, inscrise in lista CNMI sau descoperite in timpul lucrarilor.

Conform **Art. 11.2:**

- înaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi;
- depasirea acestei înaltimi este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta;
- se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4 metri si tangenta la 45 grade la acesta;

Conform **Art. 13.2:** Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Conform **Art. 14:**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Conform **Art. 15:** POT<sub>max</sub>=70%;

Conform **Art. 16:** CUT<sub>max</sub>=3 mp. ADC / mp. teren ;

**L1a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI, CU MAXIM P+2 NIVELURI, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE, PE PARCELARI TRADITIONALE/SPONTANE.**

Conform **Art. 1** se admit:

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni, cazare turisti, în construcții mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum - locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- scuaruri publice.

Conform **Art. 5**: clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează. În cazul în care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică

Conform **Art. 6**:

- clădirile izolate: se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

Conform **Art. 7**: distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 4,0 metri, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Conform **Art. 8**: parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate

Conform **Art. 10**: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10-11 metri la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafața de maxim 60% din aria construită (P+2E+M);

Conform **Art. 13**: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Conform **Art. 15**: POT<sub>max</sub>=40 % ;

Conform **Art. 16**: CUT<sub>max</sub>:

- pentru înălțimi P+1 = 0,8 mp. ADC / mp. Teren
- pentru înălțimi P+2 = 1,2 mp. ADC / mp. teren

## **II.02. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Nu este cazul.

### III. SITUATIA EXISTENTA

#### **III.01. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE**

Imobilul ce face obiectul acestui PUD este delimitat pe doua laturi de circulatii carosabile si pietonale: str. Avram Iancu, reprezentand cale de acces principala spre situl studiat, respectiv str. Bisericii Romane, reprezentand cale de acces secundara.

#### **III.02. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI**

Terenul studiat ocupa o suprafata de **16.219,00 mp**, conform extrasului de Carte Funciara anexat nr. cu C.F. 163619, Nr. Cad. 163619.

Terenul are forma neregulata in plan, avand dimensiunile maxime de aproximativ 163,40 m x 130,81 m. Dimensiunea frontului la strada Avram Iancu este de aproximativ 66,90 m, respectiv frontul la Str. Bisericii Romane este de 20,67 m. Cota cea mai joasa a terenului natural are valoarea +555,25 m fata de cota Marii Negre., respectiv cota cea mai inalta are valoarea +558,85 m fata de cota Marii Negre. Pe o lungime de aproximativ 163,40 m diferenta de nivel este de 3,60 m.

#### **Vecinatati:**

- Nord-Est: proprietati private zona rezidentiala si servicii dupa cum urmeaza:
  - o Nr. Cad. 101737 – proprietar Univeritatea Crestian Dimitrie Cantemir ;
  - o Nr. Cad. 107119 – proprietar Engie Romania SA ;
  - o Nr. Cad. 108565 – proprietar Gavrilă Tatiana, Gavrilă Antony Edward;
  - o Nr. Cad. 140502 – proprietar Foris Tiberiu, Foris Diana ;
  
- Sud-Est: proprietati private zona rezidentiala si servicii si proprietati domeniul public dupa cum urmeaza:
  - o Nr. Cad. 169588 – Str. Bisericii Romane – proprietar Municipiul Brasov
  - o Nr. Cad. 131874 – proprietar TODOR MARIANA, casatorita cu Todor Adrian-Sorin;
  - o Nr. Top. 1849/2 – proprietar Statul Român; Rotar Ioan; Rotar Ioana-Corina Coles Claudia-Ramona
  - o Nr. Top. 1846/2/2 – proprietar Calaică Nicu, casatorit cu Calaică Ana
  - o Nr. Top. 1843/2 – proprietar Barbu Adriana, Nica Ramona, Rotar Simona, Barbu Margareta
  - o Nr. Top. 1843/4 – proprietar Tudose Georgian, si sotia Tudose Mariana
  - o Nr. Cad. 131293 – proprietar Statul Român; Tânt Corneliu sot; Tânt Corneliu fiu ;
  - o Nr. Cad. 131294 – proprietar Medesan Ioan, Medesan Anica



- Nr. Cad. 131293 – proprietar Statul Român; Tânt Corneliu sot; Tânt Corneliu Fiu
- Nr. Cad. 8945, Nr. Top. (1841/2/2,1842/2/2,1842/3/2) – proprietar Tucaliuc Mihai Si Tucaliuc Adriana; Cretoi Vasile si sotia Cretoi Eugenia; Iordache Mircea - Valentin si Iordache Rodica; Lupu Eugen si sotia Lupu Lenuta; Banu Maria; Trubswasser Alexandru; Biro Gheorghe, si Biro Nella; Petrus Ana; Ghenea Maria; Ciosa Ana - Maria casatorita cu Ciosa Adrian; Goldstein Dror, cetatean român, casatorit cu Goldstein Ornit; Burlacu Lucian, si sotia Burlacu Julieta; Colt Lucian-Gabriel, si sotia Colt Codruta-Teodora ;
- Sud-Vest: proprietati private zona rezidentiala si servicii si proprietati domeniul public dupa cum urmeaza:
  - Nr. Cad. 141320) – Str. Avram Iancu;
  - Nr. Top. 13994/1833 – proprietate privata.
- Nord-Vest: proprietati private zona rezidentiala si servicii si proprietati domeniul public dupa cum urmeaza:
  - Nr. Top.(1830-1831/3/1)/1 – proprietar SC STARKEY LABORATORIES SRL Brinza Constantin;
  - Nr. Cad. 5478 – proprietate privata

### **III.03. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Pe teren se regasesc constructii dupa cum urmeaza:

- **Nr. Cad. 163619-C15:**
  - cladire administrativa;
  - S. Construita la sol: 425,00 mp;
  - S. Construita desfasurata: 425,00 mp.
- **Nr. Cad. 163619-C16:**
  - Constructie industrială si edilitara fara acte;
  - S. Construita la sol: 9,00 mp;
- **Nr. Cad. 163619-C22:**
  - Post trafo;
  - S. Construita la sol: 61,00 mp.
- **Nr. Cad. 163619-C26:**
  - Punct termic;
  - S. Construita la sol: 45,00 mp.

- **Nr. Cad. 163619-C34:**
  - o Hala productie compusa din: parter, etaj 1 sectia A, sectia B, etaj 2 sectia A1, sectia D, sectia A2, 4 birouri, holuri si toalete, sectia B1, sectia B2, sectia C1, sectia C2, 4 lifturi, 5 casa scarilor, holul din latura vistica pentru sectiile A si B;
  - o S. Construita la sol: 4513,00 mp.

Suprafata neconstruita a terenului este constituita din platforme betonate si zone de teren neamenajate.

Indicatorii urbansitici sunt prezentati pentru urmatoarele cazuri:

**1. Portiunea de teren ce face parte din zona functionala ZIR 12 conf. P.U.Z.:**

**Suprafata teren a acestei portiuni din teren: 15.531,00 mp;**

**Suprafata construita existenta pe aceasta portiune din teren: 4.992,00 mp;**

**Suprafata construita desfasurata existenta pe aceasta portiune din teren: 14.868,00 mp;**

**POT existent pe aceasta portiune de teren = 32,15 %;**

**POT max. permis =70,00 %;**

**CUT existent pe aceasta portiune de teren = 0,96 mp ADC/mp teren;**

**CUT max. permis = 3,00 mp ADC/mp teren.**

**Regim de inaltime maxim existent: D+P+2E**

**Regim de inaltime maxim permis: inaltimea cladirilor la cornisa nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi**

**2. Portiunea de teren ce face parte din zona functionala L1a conf. P.U.G.**

**Suprafata teren a acestei portiuni din teren: 688,00 mp;**

**Suprafata construita existenta pe aceasta portiune din teren: 61,00 mp;**

**Suprafata construita desfasurata existenta pe aceasta portiune din teren: 61,00 mp;**

**POT existent pe aceasta portiune de teren = 8,87 %;**

**POT max. permis = 40,00 %;**

**CUT existent pe aceasta portiune de teren = 0,09 mp ADC/mp teren;**

**CUT max. permis:**

- pentru inaltimi P+1 = 0,8 mp. ADC / mp. Teren
- pentru inaltimi P+2 = 1,2 mp. ADC / mp. teren

**Regim de inaltime maxim existent: P;**

**Regim de inaltime maxim permis: P+2+M**

### **3. Intreaga suprafata a terenului conform C.F. nr. 163619:**

**Suprafata teren: 16.219,00 mp;**

**Suprafata construita existenta: 5.053,00 mp;**

**Suprafata construita desfasurata existenta: 14.929,00 mp;**

**POT existent = 31,16 %;**

**CUT existent = 0,92 mp ADC/mp teren;**

### **III.04. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC**

In prezent zona are un aspect dezorganizat atat la nivel urban cat si arhitectural, fiind caracterizata de alaturarea dintre:

- tesutul traditional medieval cu parcelar de dimensiuni mici cu constructii ce se aşază pe o latură de lot, fronturile legându-se prin porţi care asigură continuitatea vizuală tipică pentru un ţesut cu caracter semirural;
- constructii de locuinţe individuale şi colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înşiruit) sau discontinuu

(cuplat, izolat); realizate pe parcelari traditionale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive

- constructii datand din epoca moderna si avand functiune industrială incintele / platformele fiind destructurate, activitatiile fiind, in general abandonate

Regimul de inaltime al constructiilor invecinate este variabil, cuprins între P/P+M si P+9E+M.

Se impune refunctionalizarea sau demolarea constructiilor care nu mai pot fi utilizate, cladirile interesante pot fi reabilitate.

La nivel arhitectural, constructiile din aceasta zona, in principal de locuit, au inglobat in timp functiuni de servicii si comert.

Din punct de vedere urbanistic, prin PUD se propune modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare urbana, in concordanta cu prevederile din P.U.G. si P.U.Z. ce reglementeaza zona.

### **III.05. DESTINATIA CLADIRILOR**

Pe teren se regasesc constructii dupa cum urmeaza:

- Nr. Cad. 163619-C15: cladire administrativa;
- Nr. Cad. 163619-C16: Constructie industrială si edilitara fara acte;
- Nr. Cad. 163619-C22: Post trafo;
- Nr. Cad. 163619-C26: Punct termic;
- Nr. Cad. 163619-C34: Hala productie compusa din: parter, etaj 1 sectia A, sectia B, etaj 2 sectia A1, sectia D, sectia A2, 4 birouri, holuri si toaleta, sectia B1, sectia B2, sectia C1, sectia C2, 4 lifturi, 5 casa scarilor, holul din latura vestica pentru sectiile A si B;

### **III.06. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE**

In plansa A-006 este prezentata situatia proprietatii terenurilor. Proprietatea care face obiectul PUD are o suprafata de 16.219,00 mp si se afla in proprietatea beneficiarului PKC REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L., conform extrasului de Carte Funciara nr. 163619.

Zona studiata cuprinde:

- Terenuri proprietate privata ale persoanelor fizice sau juridice;
- Terenuri ce apartin domeniului public al Municipiului Brasov

### **III.07. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE**

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală Depresiunea Braşovului.

Din punct de vedere litologic amplasamentul se află în zona de „ses” a depresiunii în care depozitele grosier-sedimentare de pietrisuri interferează cu depozite mai fine pelitice de tipul prafurilor și argilelor.

Categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul studiat este 1, deci cu risc geotehnic redus.

Potrivit STAS 6054/77, în zona studiată adâncimea de îngheț masoară 1,00 m raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Adâncimea de fundare precizată de la cota terenului natural CTN este de 3,60 m.

Se va funda doar pe terenul natural uscat iar stratul de umplutură va fi eliminat de pe amplasament.

Ultimii 5 cm ai săpăturilor pentru fundații vor fi executați manual pentru a nu altera structura și consistența terenului de fundare.

În timpul efectuării lucrărilor de construcții se va asigura protejarea terenului de fundare și se va împiedica patrunderea apelor pluviale în fundații care pot schimba proprietățile acestuia prin înmuiere.

### **III.08. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA**

Cercetările geologice și geotehnice efectuate au stabilit că în zona nu se găsesc goluri carstice, hurube, zacăminte de săruri solubile, carbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor. Accidente de teren nu sunt depistate în zona studiată.

### **III.09. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc iar panza de apă freatică se întâlnește sub cota de -6,75 / -12,00 m față de CTN.

### **III.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICE ZONEI (ZONA, GRAD $K_s$ , $T_c$ )**

Zonarea după accelerația terenului  $a_g = 0,20g$

Zonarea dupa perioada de control  $T_c = 0,7s$

### **III.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE ETC.)**

Regimul de inaltime al constructiilor existente pe amplasamentul studiat este P/P+2E. Structura acestora este constituita din sistem de stalpi, grinzi si placi din beton armat, cu fondatii din beton izolate sub stalpi si continue sub peretii perimetrali de inchidere. Constructiile se afla intr-o stare mediocra spre avansata de degradare mai putin Cladirea C15 care va fi renovata si extinsa.

Regimul de inaltime al constructiilor invecinate este variabil, cuprins intre P/P+M si P+9E+M.

### **III.12. ECHIPAREA EXISTENTA**

In zona exista retele de alimentare cu apa si canalizare, energie electrica, gaze naturale si telefonie, conform plansei A-005:

- Pe strada Bisericii Romane exista retea de apa si de canalizare;
- Pe strada Bisericii Romane si strada Avram Iancu exista retele electrice;
- Pe strada Bisericii Romane si strada Avram Iancu exista retele de gaze naturale;
- Pe strada Avram Iancu exista retea de telefonie.

## **IV. REGLEMENTARI**

### **IV.01. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM**

Din punct de vedere urbanistic, prin PUD se propune modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare urbana, in concordanta cu prevederile din PUZ.

In acest sens se propun mai multe tipuri de interventii:

5. Demolarea constructiilor C16, C26, C34 conform ridicarii topografice actualizate;
6. Schimbarea de destinatie si extinderea constructiei C15;
7. Construirea unor imobile de locuinte colective si tehnico-administrative;
8. Amenajari exterioare aferente functiunilor propuse (locuri de parcare necesare, alei pietonale si auto in interiorul terenului studiat, spatii de joaca, spatii verzi amenajate).

### **IV.02. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI**

Respectand prevederile urbanistice si scopul proiectului, vor rezulta 6 volume principale:

- **Constructie C15** - Cladire existenta propusa spre extindere si schimbare de destinatie;
- **Constructie tehnico-administrativa;**
- **3 blocuri rezidentiale;**
- **Post trafo existent.**

Constructiile C16, C26, C34 conform ridicarii topografice actualizate, propuse spre demolare nu pot fi exploatate in continuare fiind intr-o stare avansata de degradare, prezentand pericol pentru sanatatea utilizatorilor si creand un aspect estetic necorespunzator zonei protejate.

**Constructia C15** este amplasata pe limita de proprietate dinspre str. Avram Iancu si face parte din frontul stradal al acesteia. In acest context, cladirea existenta cu regim de inaltime P+2E va fi mentinuta si extinsa pe orizontala si pe verticala, cu un demisol amenajat pentru parcare, respectiv cu un etaj retras fata de planul fatadei dinspre strada in interiorul unui cerc cu raza de 4 metri si tangenta la 45 grade la acesta, conform conditiilor impuse prin PUZ in vigoare. Regimul de inaltime propus pentru aceasta este D+P+2E+3R. Aceasta va cuprinde spatii administrative, spatii comerciale si complementare functiunii de locuire (alimentatie publica – cafenea cu regim public si spatiu fitness – utilizare exclusiv de catre locuitorii ansamblului rezidential).

***Nota: se renunta la solicitarea din Certificatul de Urbanism n. 717 din 16.03.2022, de a asigura functiunea de spatii de cazare pentru studenti.***

**Constructia tehnico-administrativa** va avea regimul de inaltime P+1, se va amplasa pe latara sud-estica a terenului studiat, la limita de proprietate inspre str. Bisericii Romane, conform regimului de aliniere specific strazii si va cuprinde functiuni precum: spatiu paza, punct termic si zona de parcare acoperita echipata cu sistem automat de parcare cu ascensor, sistem ce se va detalia in etapele ulterioare de proiectare.

Cele **trei blocuri rezidentiale** nou propuse vor avea regim de inaltime D+P+5E+6R si vor respecta distanta reciproca egala cu minim  $\frac{1}{2}$  din inaltimea la cornisa. Inaltimea la cornisa va fi de maxim 23,50 m fata de cota terenului natural. Amplasarea cladirilor pe parcela in raport cu limitele de proprietate va respecta distantele minime reglementate prin P.U.Z. si Regulamentul Local de Urbanism in vigoare. Unitatile locative sunt amplasate la demisol inclusiv, fiind asigurate accesibilitatea si conditiile de igiena si sanatate prin intermediul curtilor de lumina generoase, continue pe tot perimetrul constructiilor noi.

Data fiind amploarea investitiei, constructiile se pot realiza etapizat.

Nu exista necesitatea amenajarii unui adapost de protectie civila deoarece cladirile nu sunt prevazute cu subsol.

Prin prezentul PUD se doreste imbunatatirea conditiilor de insorire, atat pentru constructiile cu functiunile rezidentiale propuse pe parcela studziata cat si pentru constructiile de locuinte invecinate, fata de situatia propusa prin PUD aprobat prin HCL.

Amplasarea constructiilor in teren a permite insorirea pe o durata de minim 1,5 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din constructiile propuse si din locuintele invecinate. Amplasarea constructiilor a urmarit pastrarea unei distante cat mai mari intre acestea si latura Nordica a terenului, fapt ce conduce catre imbunatatirea considerabila a insoririi cladirii cu functiune rezidentiala invecinata pe acea latura.

#### **IV.03. CAPACITATEA , SUPRAFATA DESFASURATA**

Respectand prevederile urbanistice si scopul proiectului, vor rezulta 6 volume principale, avand urmatoarele suprafete:

<b>DENUMIRE IMOBIL</b>	<b>SUPRFATA CONSTRUITA (mp)</b>	<b>SUPRFATA CONSTRUITA DESF. (mp)</b>
CLADIRE C15 EXISTENTA + EXTINDERE	1.710,00	3.580,00
CORP 1 - LOCUINTE COLECTIVE	1.040,00	8.260,00
CORP 2 - LOCUINTE COLECTIVE	1.240,00	9.860,00
CORP 3 - LOCUINTE COLECTIVE	1.240,00	9.860,00
CLADIRE TEHNICO-ADMINISTRATIVA	214,00	428,00
POST TRAFO	61,00	61,00
ACOPERIRE LOCURI PARCARE	1.091,00	1.091,00
<b>TOTAL</b>	<b>6.596,00 mp</b>	<b>33.140,00 mp</b>

**Suprafata construita maxim permisa pe terenul studiat este de 11.146,90 mp.**

**Suprafata desfasurata maxim permisa pe terenul studiat este de 47.418,60 mp.**

**Nr. apartamente estimate– 159.**

#### **IV.04. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACESE PIETONALE SI AUTO, ACESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)**

Imobilele propuse respecta retragerile laterale de min. 3,00 m sau jumatate din inaltimea la cornisa fata de limitele laterale de proprietate, respectiv 5,00 m sau jumatate din inaltimea la cornisa fata de limitele posterioare de proprietate.



Terenul este delimitat de proprietati particulare si drumuri de circulatie, astfel:

- **Nord-Vest:** proprietati private zona rezidentiala si servicii si proprietati domeniul public: distanta minima fata de constructiile existente: aproximativ **24,30m**;
- **Nord-Est:** proprietati private zona rezidentiala si servicii: distanta minima fata de constructiile existente : aproximativ **18.25m**;
- **Sud-Est:** proprietati private zona rezidentiala si servicii si proprietati domeniul public: distanta minima fata de constructiile existente: aproximativ **3,00 m**;
- **Sud-Vest:** proprietati private zona rezidentiala si servicii si proprietati domeniul: distanta minima fata de constructiile existente : aproximativ **23,60m**;

Prin configurarea pe teren a investitiei se va asigura accesul pietonal si carosabil astfel:

- din str. Avram Iancu se vor realiza accese auto si pietonale catre parcare de la nivelul demisolului si accese pietonale catre investitia propusa;
- din str. Bisericii Romane se va realiza acces pietonal pe teren si acces liber pietonal pentru accesarea punctului trafo amplasat pe latura sud-estica a parcelei;
- Accesul utilajelor de stingere a incendiului se va face de pe str. Avram Iancu, strada de categoria a II-a, cu profil de 24,00 m (variabil) si din str. Bisericii Romana, str. De categoria a III-a, cu profil de 13,00 m (variabil).

#### **IV.05. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE**

Arhitectura constructiilor propuse va fi de factura moderna – contemporana, si va exprima caracterul programului de locuinte colective si functiuni complementare. Nu se vor realiza pastise arhitecturale si nu se vor imita stiluri istorice.

Ca volumetrie, **imobilele de locuire** au fost gandite cu retrageri la ultimul nivel (etaj 6) pentru realizarea unor spatii exterioare de dimensiuni generoase dar si pentru o incadrare mai buna in tesutul existent prin perceperea de la nivelul ochiului a unui volum cu inaltime mai redusa. Acoperisul acestora vor fi de tip terasa. Volumetria corpurilor propuse permite amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperisurile terasa.

**Constructia tehnico-administrativa** va avea regimul de inaltime P+1, va avea acoperis de tip sarpana, incadrandu-se armonios in frontul str. Bisericii Romane, intregind frontul acesteia.

Funciunile principale dorite – ansamblu de locuinte colective, administrative si servicii comerciale – nu vor avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor locatiei,

integrându-se acesteia și contribuind prin amenajările propuse la asigurarea unei zone rezidențiale de calitate.

#### **IV.06. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CLADIRILOR EXISTENTE**

**Cladirea C15** menținută se va extinde pe latura acesteia opusă frontului de pe strada Avram Iancu, într-o factură modernă – contemporană care se va îmbina armonios cu arhitectura existentă. Se va interveni asupra fatadelor existente pentru reparații și înlocuiri la tamplăria exterioară, reparații la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje exterioare.

#### **IV.07. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Circulația auto din interiorul parcelei se organizează pe latura nord-vestică a amplasamentului, în scopul asigurării accesului către locurile de parcare destinate viitorilor locuitori.

Circulația pietonală asigură accesul către imobilele propuse și sunt astfel conformate încât să permită circulația autospecialelor de stingere în caz de un eventual incendiu.

Circulația pietonală va permite deplasarea în siguranță a persoanelor cu dizabilități, asigurându-se accesul acestora la toate construcțiile propuse, conform prevederilor legislative în vigoare.

Conceptul de amenajare a terenului a pus accentul pe minimizarea suprafețelor circulațiilor pietonale și auto, în favoarea amenajării spațiilor verzi.

#### **Stationarea autovehiculelor**

Parcarile necesare pentru funcțiunile propuse se vor amenaja la demisol și la sol. Parte din numărul de locuri de parcare se vor asigura prin echiparea cu sistem automat de parcare cu ascensor, sistem ce se va detalia în etapele ulterioare de proiectare. Parcarile la nivelul solului vor fi parțial acoperite.

Pentru terenul care a generat studiul se estimează un număr aproximativ de 190 locuri de parcare, estimare făcută în baza Regulamentului General de Urbanism și NP 24/97. Parcarile au fost proiectate în baza prevederilor legale din normativ NP 24/97.

Calculul numărului de locuri de parcare necesare a ținut cont de Anexa nr. 5 aferentă Regulamentului General de Urbanism și de prevederile NP 24/97 astfel:

- Pentru funcțiunea de locuire: s-au prevăzut locuri de parcare considerând 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă (159 de apartamente estimate);
  - o Conform Hotărârii nr. 134/2018 pentru construcțiile pentru care deja au fost aprobate documentații de urbanism zonale (P.U.Z.), în ceea ce privește

calculul numărului necesar de locuri de parcare, se vor respecta procentajele reglementate de H.G. 525/1996 - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.

- Pentru funcțiunea de alimentație publică - cafenea: calculul va considera 1 loc de parcare pentru 5-10 locuri la masă, conform Regulamentului General de Urbanism; suprafața pentru această funcțiune nu este clar stabilită în această fază a proiectului, de aceea ne limităm la a expune regula de calcul.
- Pentru funcțiunea administrativă: calculul va considera un 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați, conform Regulamentului General de Urbanism. Suprafața pentru această funcțiune nu este clar stabilită în această fază a proiectului, de aceea ne limităm la a expune regula de calcul.

Din totalul de 190 de locuri de parcare rezultate, 4% (8 locuri de parcare) vor fi rezervate persoanelor cu handicap, fiind adaptate nevoilor acestora conform NP 051/2000.

Se vor respecta prevederile privind infrastructura necesară încărcării vehiculelor electrice conform Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor. De aceea, 8 locuri de parcare se vor echipa cu punct de încărcare a vehiculelor electrice.

Strada Avram Iancu și Bisericii Romane sunt incluse în rețeaua de trasee pentru biciclete concepută în viitorul Masterplanul Velo al Municipiului Brașov, reprezentând o rețea secundară a rețelei, permițând legătura sitului studiat cu orașul prin mijloace de transport nemotorizate. Legătura sitului cu rețeaua velo se va studia în etapele ulterioare de proiectare / autorizare, în funcție de stadiu de implementare a Masterplanului Velo în momentul respectiv. În proximitatea **Constructiei C15** va fi prevăzut un spațiu de tip "bike & rent" cu posibilitate de acces public. În proximitatea fiecărei clădiri de locuit se va prevedea o zonă specială dedicată parcarii bicicletelor;

#### **IV.08. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFULUI ZONEI**

Nu este cazul. Propunerea integrează spații verzi care în prezent nu există.

#### **IV.09. CONDIȚIONĂRI DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACEASTA**

Terenul studiat se află în zonă protejată și se impun condiții speciale.

**Prevederile pentru zona ZIR 12, conform PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervatie de arhitectură Cetate Brașov", sunt :**

- POT<sub>max</sub>=70% ;

- $CUT_{max}=3$  mp. ADC / mp. teren ;
- zona cu functiune industrială propusa spre refunctionalizare in zona mixta: sedii firme, servicii, comert, turism, locuinte, etc.
- functiuni predominante : locuinte individuale si/ sau colective, servicii, comert, turism, birouri ;
- inaltimea cladirilor la cornise nu va fi mai mare decat distanta pana la alinierea spre strada admisa pentru cladirile situate pe frontul opus al aceleiasi strazi;
- depasirea acestei inaltime este posibila numai cand prin aceasta nu se realizeaza un calcan spre o cladire protejata sau aflata in stare buna si mentinuta;
- se admite depasirea cu max. 2 niveluri retrase fata de planul fatadei in interiorul unui cerc cu raza de 4 metri si tangenta la 45 grade la acesta;
- regim de aliniere : existent la strada Avram Iancu si Bisericii Romane ;
- retragere minima fata de limitele laterale : o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00m;
- retragere minima fata de limitele posterioare : o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5.00m;
- zone protejate : da;
- distanta constructiilor unele fata de celelalte pe aceeasi parcela:
  - o cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
  - o Distanta se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- spatii verzi:
  - o spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
  - o parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

#### **IV.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI**

Functionarea investitiei propuse nu implica producerea de noxe sau materiale poluante. Propunerea nu cuprinde activitati de productie

Se propune amplasarea in zona cladirii tehnico-edilitare a unui bazin de retentie pentru captarea apelor pluviale, dotat cu separator de hidrocarburi. Apa se va putea utiliza pentru udarea spatiilor verzi amenajate.

Deseurile vor fi depozitate in spatiul special amenajat in interiorul parcelei si vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate. Modul de colectare al deseurilor are loc printr-un sistem cu rezervoare subterane si mecanisme de presare. Acest sistem presupune solutionarea optima a colectarii si depozitarii deseurilor menajere astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

Platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite,

impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

#### **IV.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Obiective publice in vecinatatea amplasamentului sunt :

- cultura: Opera Brasov pe str.Bisericii Romane,
- sport: Club Sportiv Scoala Dinamo pe str. Nicopole;
- educatie: Universitatea Transilvania pe str.Universitatii.
- sanatate: Spitalul Clinic de Copii pe str. Nicopole;

#### **IV.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Se vor amenaja zone verzi organizate pe solul natural ce vor cuprinde vegetatie (joasa, medie si inalta) si zone de gazon pe suprafate neocupate de constructii si cai de acces.

Procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism:

- min. 2 mp / locuitor pentru constructii de locuinte:
  - o pentru un numar estimat de 580 de locuitori rezulta un necesar de 1.160,00 mp;
- min. 2-5% din suprafata totala a terenului pentru functiuni comerciale:
  - o pentru suprafata terenului de 16.219,00 mp rezulta un necesar de 810,95 mp;
- min. 10% din suprafata totala a terenului in cazul functiunilor administrative (birouri):
  - o pentru suprafata terenului de 16.219,00 mp rezulta un necesar de 1.621,90 mp;
- Prin proiect s-a propus o suprafata de 4.617,40 mp de spatii verzi amenajate (28,47% din suprafata terenului studiat), respectandu-se prevederile de mai sus.

Suprafete verzi se vor amenaja si la nivelul acoperisurilor terasa ale blocurilor rezidentiale.

Se propune plantarea de arbori in conformitate cu prevederile din Certificatul de Urbanism:

- *parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare:*
  - o pentru 190 locuri de parcare – **48 arbori;**

- *spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp:*
  - pentru 4 617,40 mp de spatii verzi – **47 arbori**;
- **arbori necesari– 95 arbori**;
- **arbori propusi prin proiect– 200 arbori.**

Se propune realizarea unei zone special amenajate pentru practicarea sportului in aer liber dotat cu echipamente de gimnastica si loc de joaca separat, situat in proximitatea limitei de proprietate inspre str. Avram Iancu, cu acces liber publicului. Amenajarea este propusa peste demisolul nou propus – ca extindere a constructiei existente C15.

Se propune amenajarea unor benzi de circulatii pentru biciclete in incinta proprietatii, de la spatiul amenajat pentru parcare lor, pana la iesirea in circulatia publica.

In zona de acces in parcare de la nivelul demisolului si in zona de acces a sitului din str. Bisericii Romane se vor dispune bariere cu actionare automatizata pentru prevenirea inundatiilor, pentru a impiedica accesul apelor pluviale de pe strazile adiacente complexului.

#### **IV.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Propunerea nu prevede modificarea profilurilor transversale ale strazilor adiacente.

#### **IV.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se vor avea in vedere:

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea cladire, corelate cu cotele terenului existent;
- Asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata pe parcela proprie si colectarea si dirijarea acestora intr-un mod controlat in sistemul municipal de ape pluviale;

#### **IV.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)**

Constructia propuse pe limita de proprietate inspre str. Bisericii Romane, se amplaseaza pe aliniament, conform regimului de aliniere specific strazii. In cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de jumatate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumatate din inaltimea cladirii masurate la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

S-a optat pentru o ocupare a terenului într-un mod aerisit ca poziționare, orientare și accesibilitate, cu reducerea indicatorilor urbanistici POT și CUT și cu majorarea suprafețelor verzi aprobate prin P.U.D. aprobat cu HCL 376/2020.

Indicatorii urbanistici sunt prezentați pentru următoarele cazuri:

**1. Portiunea de teren ce face parte din zona funcțională ZIR 12 conf. P.U.Z.:**

**Suprafața teren** a acestei porțiuni din teren: **15.531,00 mp;**

**Suprafața construită propusă** pe această porțiune din teren: **6.321,00 mp;**

**POT propus** pe această porțiune de teren = **40,70 %;**

**POT max. permis** = **70,00 %;**

**Regim de înălțime maxim propus:** **D+P+5E+6R**

**Regim de înălțime maxim permis:** înălțimea clădirilor la cornisa nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre stradă admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi.

**2. Portiunea de teren ce face parte din zona funcțională L1a conf. P.U.G.**

**Suprafața teren** a acestei porțiuni din teren: **688,00 mp;**

**Suprafața construită propusă** pe această porțiune din teren: **275,00 mp;**

**POT propus** pe această porțiune de teren = **39,97 %;**

**POT max. permis** = **40,00 %;**

**Regim de înălțime maxim propus:** **P+1;**

**Regim de înălțime maxim permis:** **P+2+M**

**3. Întreaga suprafață a terenului conform C.F. nr. 163619:**

**Suprafata teren: 16.219,00 mp;**

**Suprafata construita: 6.596,00 mp;**

**POT propus = 40,67 %;**

#### **IV.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

Indicatorii urbansitici sunt prezentati pentru urmatoarele cazuri:

**1. Portiunea de teren ce face parte din zona functionala ZIR 12 conf. P.U.Z.:**

**Suprafata teren a acestei portiuni din teren: 15.531,00 mp;**

**Suprafata construita desfasurata pe aceasta portiune din teren: 32.651,00 mp;**

**CUT propus pe aceasta portiune de teren = 2,11 mp ADC/mp teren;**

**CUT max. permis = 3,00 mp ADC/mp teren.**

**2. Portiunea de teren ce face parte din zona functionala L1a conf. P.U.G.**

**Suprafata teren a acestei portiuni din teren: 688,00 mp;**

**Suprafata construita desfasurata pe aceasta portiune din teren: 489,00 mp;**

**CUT propus pe aceasta portiune de teren = 0,71 mp ADC/mp teren;**

**CUT max. permis:**

- pentru inaltimi P+1 = 0,8 mp. ADC / mp. Teren
- pentru inaltimi P+2 = 1,2 mp. ADC / mp. teren

**3. Intreaga suprafata a terenului conform C.F. nr. 163619:**

**Suprafata teren: 16.219,00 mp;**



**Suprafata construita desfasurata: 33.140,00 mp;**

**CUT propus = 2,05 mp ADC/mp teren;**

#### **IV.17. ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REELE SI RACORDURI)**

Noua investitie se va bransa la retelele stradale in urma unor proiecte de specialitate si a demersurilor specifice.

S-au obtinut avizele/ acordurile de amplasament de la toti furnizorii de utilitati. Pe baza acestora se vor stabili solutiile optime de bransare pentru noua constructie propusa pe proprietate.

**Alimentarea cu apa potabila** se va face din conducta existenta pe strada Avram Iancu, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 937/04.05.2022, din conducta PE Ø 160 mm. Lucrarile propuse nu afecteaza retelele de apa existente.

**Evacuarea apelor uzate menajere si a celor pluviale** se va face in colectorul de canalizare Dn1000mm existent pe str. Avram Iancu, conform avizului Companiei Apa, cu nr. 937/04.05.2022. Inainte de a fi deversate in colectorul de canalizare ape menajere, apele pluviale de pe suprafetele betonate, vor fi trecute printr-un separator de grasimi si hidrocarburi.

**Alimentarea cu energie electrica** se va face din reseaua existenta in zona in urma unor proiecte de specialitate si a demersurilor specifice.

**Alimentarea cu gaze naturale** se va face din reseaua existenta pe str. Avram Iancu si Bisericii Romane, conform avizului companiei Distigaz Sud, cu nr. 8163/317.550.025/02.05.2022. Lucrarile propuse afecteaza sistemul de distributie gaze naturale existent in zona.

#### **IV.18. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT SI PROPUS)**

Prin PUD, pe amplasament se propune o organizare planimetrica si spatia-volumetrica, cu urmatoarele caracteristici:

C.F. nr. 163619, Nr. cad. 163619, DENUMIRE ELEMENT	EXISTENT		PROPUS	
	VALOARE (mp)	PROCENT (%)	VALOARE (mp)	PROCENT (%)
Suprafata parcela	16.219,00	100	16 219,00	100
Suprafata construita	5.053,00	31,16	6.596,00	40,67
Suprafata construita desfasurata	14.929,00	-	33.140,00	-
Suprafata circulatii auto	0,00	0,00	1.179,70	7,27
Suprafata circulatii pietonale	1.827,00	11,26	3.545,70	21,86
Suprafata spatii verzi amenajate	0,00	0,00	4.617,40	28,47
Suprafata parcare neacoperite	0,00	0,00	246,20	1,52
Suprafata platforme dep. Deseuri	0,00	0,00	35,00	0,21
Suprafata teren neamenajat	9.339,00	57,58	0,00	0,00
POT	31,16%		40,67%	
CUT	0,92 mp ADC/mp teren		2,05 mp ADC/mp teren	

Prin aceasta PUD se doreste modificarea indicatorilor urbanistici prevazuti in PUD aprobat prin HCL 376/2020 dupa cum urmeaza:

Bilant Teritorial	PUD aprobat cu HCL 376/2020		PUD PROPUS	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Suprafata teren studiata prin PUD	15.857,00	100,00	16.219,00	100,00
Suprafata construita	7.910,00	49,88	6.596,00	40,67
Suprafata construita desfasurata	-	-	33.140,00	-
Suprafata circulatii carosabile	4.223,00	26,64	1.179,70	7,27
Suprafata circulatii pietonale			3.545,70	21,86
Suprafata spatii verzi amenajate	3.724,00	23,48	4.617,40	28,47
Suprafata parcare neacoperite	-	-	246,20	1,52

Suprafata platforme depozitare deseuri	-	-	35,00	0,21
POT propus	49,88%		40,67%	
CUT propus	2,86		2,05	
Regim de inaltime	S+P+6E		D+P+5E+6R	

**Nota: Suprafata din extrasul CF cu nr. 163619 (16.219,00 mp), a rezultat in urma alipirii tuturor numerelor top ce au initiat PUD-ul aprobat prin HCL 376/2020, in suprafata de 15.857,00 mp, cu nr. Cad. 143140 ce a avut suprafata de 362.00mp, astfel motivandu-se diferenta dintre suprafetele studiate dintre prezenta Tema de Proiectare-P.U.D. si P.U.D. aprobat prin HCL 376/2020.**

## V. CONCLUZII

### **V.01. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE:**

Prin prezenta documentatie, fosta incinta industrială de tricotaj, din centrul municipiului Brasov, aflata in stare de degradare, in urma regenerarii urbane, va fi dezvoltata in vederea unui ansamblu de locuinte si functiuni complementare, compatibil cu destinatia cladirilor din vecinatate.

Lucrarile viitoare propuse prin PUD va afecta sistemul de distributie a utilitatilor si circulatia publica ce va aduce un impact pozitiv care va trebui gestionat.

Costurile ce vor fi suportate de investitorul privat constau in realizarea obiectivului, racordarea la utilitatile existente in zona, sistematizarea si organizarea circulatiilor pietonale si auto de pe parcela. Nu sunt generate costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

### **V.02. MASURI CE DECURG IN CONTINUARE PUD-ului:**

Propunerile din cadrul PUD vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare : DTAC. Dupa aprobarea PUD prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Brasov, investitorul va putea trece la urmatoarele faze de proiectare.

**V.03. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI :**

Realizarea acestei investitii preponderent rezidentiala propusa prin proiect, va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zona, deoarece prin realizarea investitiei se va imbunatati aspectul general al zonei, fiind totodata si un stimul investitional prin cresterea numarului de locuinte noi, de calitate, in Mun Brasov.

august 2022



Proiectant ,  
**Dart Architects**  
arh. urb. Liviu Zărnovean

