



ARCHITECTURE | PLANNING | INTERIOR DESIGN

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## P.U.D.

### I. INTRODUCERE

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

Denumirea obiectivului	<b>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</b>
Beneficiar	<b>S.C. PKC REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.</b> Str. Strunga Mieilor, nr. 1, mun. Brasov, jud. Brasov
Amplasament	str. Avram Iancu, nr.40-42, mun. Brasov, jud. Brasov , CF.163619
Proiectant urbanism	<b>S.C. DART ARCHITECTS S.R.L.</b> Brasov, Bdul. Mihail Kogalniceanu, nr. 23, bl. C7, ap.501 Tel: 0722 365 437
Numar proiect	<b>132/2022</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>
Data elaborarii	<b>aprilie 2023</b>

## **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, și cu o funcțiune nepotrivită zonei (industrie).

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+6E 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 zona.

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 funcțiilor propuse (locuri de parcare necesare, alei pietonale și auto în interiorul terenului studiat, spații de joacă, spații verzi amenajate).

***Nota: se renunță la solicitarea din Certificatul de Urbanism n. 717 din 16.03.2022, de a asigura funcțiunea de spații de cazare pentru studenți.***

### **Surse de documentare**

- Ridicarea topografică;
- Extras C.F. 163619;

- P.U.G. al municipiului Brasov;
- 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 prezenarea 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 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 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 PROPU SA SPRE REFUNCTIONALIZARE IN ZONA MIXTA : SEDII FIRME, SERVICII, COMERT, TURISM, LOCUINTE ETC.**

Caracteristica zonelor L1a este ocuparea cu constructii de locuințe 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 alta parte loturile incluse in aceasta subzona functionala prezinta o mare diversitate din punctul de vedere al dimensiunii parcelei si frontului la strada.

Caracteristica zonelor ZIR 12 este ocuparea cu constructii datand din epoca moderna si avand functiune industrială. Platformele / incintele sunt destructurate, activitatiile fiind, in general abandonate. Se impune refunctionalizarea sau demolarea constructiilor care nu mai pot fi utilizate. Cladirile interesante pot fi reabilitate.

Subzona predominanta in care se incadreaza parcela studiata este delimitata de Str. Enuparului, Str. Bisericii Romane, Str. Avram Iancu, Str. Mihai Viteazul, intersectia str. Morii cu str. Avram Iancu.

Ca obiective vecine la nivel urban, se observa:

- Colina Universitatii Transilvania;
- Spitalul Clinic de Copii;
- Opera Brasov.

#### **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 Ridicare topografica si studiul geotehnic.

##### **a. Ridicarea topografica:**

- Planul topografic, intocmit la scara 1:500, contine reprezentarea reliefului, limitele cadastrale ale imobilului, care coincid cu limita PUD-ului, dimensiunile laturilor, vecinatatile si detaliile topografice existente din zona studiata, evidentiata prin semne conventionale;
- Suprafata total masurata si suprafata din extrasul de Carte Funciara coincid – 16.219,00 mp;
- Terenul nu este liber de constructii;
- 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;

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

b. Studiul geotehnic:

Concluziile studiului geotehnic sunt mentionate la pct. III.07.

**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:

- constructii cu functiune mixta, echipamente si servicii de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- implantari de mobilier urban (instalatii sanitare, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizarii acestora de catre serviciul de urbanism al primariei;
- amenajari de spatii verzi publice.

Conform **Art. 7.2** - Parcela este construibilă numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Conform **Art. 7.3**: In raport cu caracterul strazilor existente cladirile pot fi dispuse pe aliniament sau pot fi retrase cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate propuse a fi mentinute datorita valorii lor arhitectural urbanistice sau de intrebuintare.

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 inaltimea 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 inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- Distanța se poate reduce la  $\frac{1}{4}$  din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura 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:**

- 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;

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:** POTmax=70%;

Conform **Art. 16:** CUTmax=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, in constructii mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum- locuinte cu parter destinat altei functiuni decat locuire;
- scuaruri publice.

Conform **Art. 5**: cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament acest lucru este posibil cu conditia sa nu lase aparente calcane ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare arhitectural urbanistica

Conform **Art. 6**:

- cladirile izolate: se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5.0 metri.

Conform **Art. 7**: distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu la mai putin de 4,0 metri, daca fronturile opuse nu au camere locuibile;

Conform **Art. 8**: parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate

Conform **Art. 10**: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10-11metri la cornisa); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita (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 inaltimi P+1 = 0,8 mp. ADC / mp. Teren
- pentru inaltimi P+2 = 1,2 mp. ADC / mp. teren

## **II.02. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII 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 Universitatea Crestina 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 Calaican Nicu, casatorit cu Calaican 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 vestica 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 (distanța între aliniament variaza între 21-24m).

**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 inaltime P+1 = 0,8 mp. ADC / mp. Teren
- pentru inaltime 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 așază pe o latură de lot, fronturile legându-se prin porți care asigură continuitatea vizuală tipică pentru un țesut cu caracter semirural;
- constructii de locuințe 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

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

Regimul de inaltime al constructiilor invecinate este variabil, cuprins intre 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 industriala 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 toalete, sectia B1, sectia B2, sectia C1, sectia C2, 4 lifturi, 5 casa scarilor, holul din latura vistica 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 – strazile adiacente

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

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala Depresiunea Brasovului.

Din punct de vedere litologic amplasamentul se afla in zona de „ses” a depresiunii in care depozitele grosier-sedimentare de pietrisuri interfereaza cu depozite mai fine pelitice de tipul prafurilor si argilelor.

Categoria geotehnica in care se incadreaza amplasamentul studiat este 1, deci cu risc geotehnic redus.

Potrivit STAS 6054/77, in zona studiata adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

Adancimea de fundare precizata de la cota terenului natural CTN este de 3,60 m.

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

Ultimii 5 cm ai sapaturilor pentru fundatii vor fi executati manual pentru a nu altera structura si consistenta terenului de fundare.

In timpul efectuarii lucrarilor de constructii se va asigura protejarea terenului de fundare si se va impiedica patrunderea apelor pluviale in fundatii care pot schimba proprietatile acestuia prin inmuire.

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

Cercetarile geologice si geotehnice efectuate au stabilit ca in zona nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor. Accidente de teren nu sunt depistate in zona studiata.

### **III.09. ADANCIMEA APEI SUBTERANE**

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc iar panza de apa freatica se intalneste sub cota de -6,75 / -12,00 m fata de CTN.

### **III.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICE ZONEI (ZONA, GRAD Ks, Tc)**

Zonarea dupa acceleratia 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 fundatii 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.**

Construcțiile C16, C26, C34 conform ridicării topografice actualizate, propuse spre demolare nu pot fi exploatate în continuare fiind într-o stare avansată de degradare, prezentând pericol pentru sănătatea utilizatorilor și creând un aspect estetic necorespunzător zonei protejate.

**Construcția C15** este amplasată pe limita de proprietate dinspre str. Avram Iancu și face parte din frontul stradal al acesteia. În acest context, clădirea existentă cu regim de înălțime P+2E va fi menținută și extinsă pe orizontală și pe verticală; pe orizontală cu un demisol amenajat pentru parcare, iar pe verticală și orizontală cu un etaj retras față de planul fațadei dinspre stradă în interiorul unui cerc cu rază de 4 metri și tangenta la 45 grade la acesta, conform condițiilor impuse prin PUZ în vigoare. Regimul de înălțime propus pentru aceasta este D+P+2E+3R. Aceasta va cuprinde spații administrative, spații comerciale și complementare funcțiunii de locuire (alimentație publică – cafenea cu regim public și spațiu fitness – utilizare exclusiv de către locuitorii ansamblului rezidențial).

***Nota: se renunță la solicitarea din Certificatul de Urbanism n. 717 din 16.03.2022, de a asigura funcțiunea de spații de cazare pentru studenți.***

**Construcția tehnico-administrativă** va avea regimul de înălțime P+1, se va amplasa pe latura sud-estică a terenului studiat, la limita de proprietate înspre str. Bisericii Romane, conform regimului de aliniere specific străzii și va cuprinde funcțiuni precum: spațiu paza, punct termic și zonă de parcare acoperită echipată cu sistem automat de parcare cu ascensor, sistem ce se va detalia în etapele ulterioare de proiectare.

Cele **trei blocuri rezidentiale** nou propuse vor avea regim de înălțime D+P+4E+5R+6R și vor respecta distanța reciprocă egală cu minim  $\frac{1}{2}$  din înălțimea la cornișă. Înălțimea la cornișă maximă propusă este de 23,50 m față de cota terenului natural. Amplasarea clădirilor pe parcelă în raport cu limitele de proprietate va respecta distanțele minime reglementate prin P.U.Z. și Regulamentul Local de Urbanism în vigoare. Unitățile locative sunt amplasate la demisol inclusiv, fiind asigurate accesibilitatea și condițiile de igienă și sănătate prin intermediul curților de lumină generoase, continue pe tot perimetrul construcțiilor noi.

Noile clădiri rezidențiale prezintă retrageri succesive egale spre nivelurile superioare (nivelurile 4, 5 și 6), în intenția de a rupe masivitatea și fragmenta volumul acestora.

Data fiind amploarea investiției, construcțiile se pot realiza etapizat.

Nu există necesitatea amenajării unui adăpost de protecție civilă deoarece clădirile nu sunt prevăzute cu subsol.

Prin prezentul PUD se dorește îmbunătățirea condițiilor de însorire, atât pentru construcțiile cu funcțiunile rezidențiale propuse pe parcelă studiată cât și pentru construcțiile de locuințe învecinate, față de situația propusă prin PUD aprobat prin HCL.

Amplasarea constructiilor in teren 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:

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA CONSTRUITA (mp)	SUPRAFATA CONSTRUITA DESF. (mp)
CLADIRE C15 EXISTENTA + EXTINDERE	1.710,00	3.580,00
CORP 1 - LOCUINTE COLECTIVE	1.040,00	7.793,00
CORP 2 - LOCUINTE COLECTIVE	1.240,00	9.255,00
CORP 3 - LOCUINTE COLECTIVE	1.174,00	8.855,00
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>6.530,00 mp</b>	<b>31.063,00 mp</b>

**Suprafata construita la sol 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– 150.**

#### **IV.04. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE 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**; (cladirea tehnico administrativa)
- **Sud-Vest:** proprietati private zona rezidentiala si servicii, si proprietati domeniul public: 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 si carosabil pe teren dar 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 succesive egale spre nivelurile superioare (etaj 5 si 6) pentru realizarea unor spatii exterioare (terase) de dimensiuni generoase dar si pentru o incadrare mai buna in tesutul existent prin perceperea de la nivelul ochiului a unui volum fragmentat cu inaltime mai redusa. Acoperisul acestora va 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 sarpanta, incadrandu-se armonios in frontul str. Bisericii Romane, intregind frontul acesteia.

Funcțiunile principale dorite – ansamblu de locuințe colective, administrative și servicii comerciale – nu vor avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor locației, integrându-se acestea 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 ei posterioară, 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 180 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** (150 de apartamente estimate);

- Conform Hotararii nr. 134/2018 pentru constructiile pentru care deja au fost aprobate documentatii de urbanism zonale (P.U.Z.), in ceea ce priveste calculul numarului necesar de locuri de parcare, se vor respecta procentajele reglementate de H.G. 525/1996 - câte un loc de parcare la 2-10 apartamente in locuinte colective cu acces si lot in comun.
- Pentru functiunea de alimentatie publica - cafenea: calculul va considera **1 loc de parcare pentru 5-10 locuri la masa**, conform Regulamentului General de Urbanism; suprafata pentru aceasta functiune nu este clar stabilita in aceasta faza a proiectului, de aceea ne limitam la a expune regula de calcul.
- Pentru functiunea administrativa: calculul va considera un **1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati**, conform Regulamentului General de Urbanism. Suprafata pentru aceasta functiune nu este clar stabilita in aceasta faza a proiectului, de aceea ne limitam la a expune regula de calcul.

Din totalul de **180** 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 necesara incarcarii vehiculelor electrice conform Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor. De aceea, 8 locuri de parcare se vor echipa cu punct de incarcare a vehiculelor electrice.

Strada Avram Iancu si Bisericii Romane sunt incluse in reseaua de trasee pentru biciclete conceputa in viitorul Masterplanul Velo al Municipiului Brasov, reprezentand o retea secundara a retelei, permitand legatura sitului studiat cu orasul prin mijloace de transport nemotorizate. Legatura sitului cu reseaua velo se va studia in etapele ulterioare de proiectare / autorizare, in functie de stadiul de implementare a Mastepanului Velo in momentul respectiv. In proximitatea **Constructii C15** va fi prevazut un spatiu de tip "bike & rent" cu posibilitate de acces public. In proximitatea fiecarei cladiri de locuit se va prevedea o zona speciala dedicata parcarii bicicletelor;

#### **IV.08. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFULUI ZONEI**

Nu este cazul. Propunerea integreaza spatii verzi care in prezent nu exista.

#### **IV.09. CONDITIONARI DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA**

Terenul studiat se afla in zona protejata si se impun conditii speciale.

**Prevederile pentru zona ZIR 12, conform PUZ "Zona istorica Brasovul Vechi" si "Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov", sunt :**

- POTmax=70% ;