

MEMORIU GENERAL PUD

Elaborare PUD și obținere AC pentru

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5.
C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejmuire.
- cu preluare avize obținute conform CU 1267/08.05.2024

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	Elaborare PUD 1. Demolare C2. 2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. 3. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejmuire. - cu preluare avize obținute conform CU 1267 08.05.2024.
Amplasament	Jud. Brașov, Municipiul Brașov, Strada Avram Iancu, Nr.107 CF 129816, nr.cad./top 129816
Beneficiar	APOSTU ADRIAN-DĂNUȚ și PETRINA-ROSSANA
Proiectant	Stone Architecture SRL Sef proiect Arh. Urb. Ioana Daniel
Proiect numarul Faza de proiectare	344 21.06.2024 PUD
Certificat de urbanism	3491 06.12.2024
Suprafata teren	1153 m²

- Capacitati proiectate:
Terenul care a generat PUD

CF	Adresa	Suprafata	Cat.de folosinta
129816	Loc. Brasov, Strada Avram Iancu, Nr.107 teren și constructii (casă, șură și teren)	1183 m²	curți construcții și altele

Funcțiuni conform PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov", aprobat cu HCL nr. 797/2009
ZIR 9 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- POTmax = 50%
- CUTmax = 2.5
- Rh maxim admis = P+2E (max 16 m de la CTA).
Utilizări admise cu condiționări: se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte utilizări admise, prin mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
- spații verzi - conform anexa 6 din HGR 525/1996

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

Baza de proiectare:

- Tema de proiectare
- Certificatul de Urbanism 1267 | 08.05.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov, valabil 24 luni.
- Documentație urbanism - PUZ Brașov aprobat cu 797/2009
- Ridicare topografică
- Studiu geologic

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 1267 | 08.05.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov**, ca răspuns a solicitării investitorului de valorificare a terenului prin construirea unei unități de locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje aferente.

Propunerea realizată este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei – **ZIR 9 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare**.

Elaborarea prezentei documentații este prevăzută și solicitată prin regulamentul local de urbanism aferent PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov", aprobat cu HCL nr. 797/2009 și Certificatul de Urbanism nr. 1267 | 08.05.2024.

Documentația PUD nu prevede modificări ale reglementărilor urbanistice în vigoare prevăzute de PUZ menționat anterior, ci vizează:

- stabilirea posibilităților de construire a lotului.
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției și amenajărilor.
- integrarea noilor construcții în țesutul construit existent
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesul pietonale și auto.
- parcaje, spații de recreere și de joacă.
- echipare edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă.
- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulația acestora.

1.3. Surse documentare**Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.D.**

- Certificatul de Urbanism 1267 | 08.05.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov
- PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov", aprobat cu HCL nr. 797/2009

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**2.1. Situaterea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	15.03.2025	2 15

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

Terenul pentru care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov", aprobat cu HCL nr. 797/2009

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Avram Iancu, drum reglementat, înscris în domeniul public al municipiului Brașov. Accesul se realizează din această arteră de circulație, în mod direct.

Terenul studiat este delimitat la:

- E: Strada Avram Iancu, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- S, V, N: terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

Strada Avram Iancu din Brașov este cunoscută pentru arhitectura sa interesantă, care reflectă istoria orașului și diversitatea stilurilor arhitecturale de-a lungul timpului. Majoritatea clădirilor de pe această stradă urmează tiparele arhitecturii săsești, specifice regiunii Transilvaniei, caracterizate prin case alungite, orientate cu fațada către stradă. Aceste case au fațade înguste, dar se extind în adâncime, acoperind adesea toată lungimea parcelei. În multe cazuri, clădirile sunt alăturate, formând un front stradal continuu, iar curțile interioare sunt ascunse vederii de către clădirea principală. Pe Strada Avram Iancu, multe dintre aceste trăsături arhitecturale sunt încă vizibile, deși unele clădiri au fost modernizate de-a lungul timpului. Strada ilustrează moștenirea culturală și arhitecturală a sașilor, integrată armonios în contextul urban al orașului.

În mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții cu funcțiune de locuire, ce au la baza documentații urbanistice aprobate - PUZ sau PUD, dar și funcțiuni complementare, caracteristice proximității față de centrul orașului.

Densitatea construcțiilor în zonă este medie și mare, existând foarte puține terenuri neconstruite.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

Date geomorfologice și litologice

Terenul are o suprafață de 1183 m², iar forma în plan este relativ regulată - trapezoidală. Lățimea terenului este de aproximativ 18.65 m la stradă și se deschide la 24.00 m spre fundul de lot. Terenul prezintă o lungime maximă de aproximativ 55 m pe latura de S. Terenul este plat.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal și munte.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nefiind necesare epuizmente. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi mai mari de 10.00m față de C.T.N., acesta fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Luându-se în considerație prevederile indicativului NP 074-2022 s-a stabilit că amplasamentul viitoarei construcții se încadrează în categoria geotehnică 1.

Fundarea construcției se va face direct, în stratul de pietriș cu nisip, foarte îndesat. În situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

Capacitatea portantă conform STAS 3300/2-85, punctul 3 – Calculul terenului de fundare la starea limită de deformații, similar cu anexa H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare), din NP112-2014 a terenului de fundare, pentru stratul de pietriș cu nisip, foarte îndesat, pentru o fundație cu lățimea tălpii de 1.00m și adâncimea de fundare de 3.50m este $ppl = 467kPa$ iar adâncimea de fundare de 4.00m este $ppl = 521kPa$. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren

Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform Ts/1981 după cum urmează:

- umplutură necoezivă
 - manual tare
 - mecanic categoria I
- praf nisipos argilos
 - manual mijlociu
 - mecanic categoria I
- pietriș cu nisip
 - manual tare
 - mecanic categoria II

Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.

Săpăturile necesare pentru realizarea obiectivelor se vor executa atât mecanizat cât și manual, funcție de situația concretă de pe amplasament; pentru toate săpăturile se vor executa lucrări de sprijinire conforme cu legislația, standardele și normativele tehnice în vigoare; în timpul execuției lucrărilor se vor lua măsuri pentru securitatea și stabilitatea construcțiilor din zonă și a instalațiilor subterane existente (acolo unde este cazul). Având în vedere faptul că adâncimea săpăturii va depăși pe alocuri adâncimea de 3.00m față de C.T.N., este necesar să se respecte prevederile NP 120-2014 – Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, în zona amplasamentului se vor lua următoarele măsuri:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari 3m de fundațiile construcției;
- se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.

În jurul construcțiilor se vor executa trotuare etanșe, dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de (0.80÷1.00)m și o pantă de 3% spre exterior.

Accidentele subterane ce vor fi descoperite la execuția săpăturii vor fi excavate și înlocuite cu blocaj de piatră spartă cu grad de compactare 98% sau cu beton simplu.

Umpluturile se vor realiza cu pământuri sortate neactive, dispuse în straturi elementare de (10÷15)cm care se vor compacta în conformitate cu C29-85.

În proiectare și în execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare la data respectivă inclusiv normele de protecție a muncii și P.S.I.

Începerea activității se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilitatea amplasamentului de utilitățile subterane ale acestuia.

Dacă în momentul execuției excavațiilor se întâlnesc alte stratificații, decât cele menționate în prezentul studiu geotehnic, se va convoca geotehnicianul și proiectantul pentru adaptarea la teren a lucrărilor proiectate.

Pentru verificarea naturii terenului la cota de fundare – faza determinantă „a” se va solicita prezența proiectantului geo. Verificarea se va realiza conform normativului NP 074-2022.

Monumente ale naturii

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Terenul pentru care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov"

Funcțiuni conform PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov", aprobat cu HCL nr. 797/2009

ZIR 9 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- POTmax = 50%
- CUTmax = 2.5
- Rh maxim admis = P+2E (max 16 m de la CTA).
Utilizări admise cu condiționări: se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte utilizări admise, prin mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.
- spații verzi - conform anexa 6 din HGR 525/1996

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

S-a elaborat studiul topografic ce constituie suportul grafic a documentației.

Concomitent cu elaborarea PUD au fost elaborate următoarele studii:

Studiu geotehnic

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căi de comunicație și circulația în zonă

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Avram Iancu, drum reglementat, înscris în domeniul public al municipiului Brașov. Accesul se realizează din această arteră de circulație, cu profil variabil.

Terenul studiat este delimitat la:

- E: Strada Avram Iancu, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- N,S,V: terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

3.2. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

În mare parte, fondul construit al zonei este reprezentat de construcții cu funcțiunea de locuință și alte funcțiuni complementare locuirii.

Densitatea construcțiilor în zonă este mare, iar terenurile alăturate sunt construite.

Terenul pentru care urmează a se realiza prezenta investiție este proprietatea privată a beneficiarilor APOSTU ADRIAN-DĂNUȚ și PETRINA-ROSSANA, conform extrasului de carte funciară. Din totalul de 1153 m², 844 m² din teren prezintă categoria de folosință *curți construcții*, iar 339 m² prezintă categoria de folosință *alte (grădină)*. Pe teren sunt edificate în prezent construcțiile C1-C5. Dintre acestea doar construcțiile C1 (casă) și C2 (anexă - șură din cărămidă și șopron din lemn) sunt construcții cu acte.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinatati:

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

Terenul studiat este delimitat la:

- E: Strada Avram Iancu, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- N,S,V: terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

Reglementari existente conform documentațiilor de urbanism deja elaborate

Terenul pentru care urmează a se realiza investiția se afla în intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic de PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov", aprobat cu HCL nr. 797/2009

Conform PUG Brașov zona studiată se află în ZIR 9 - zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Modul de ocupare și utilizare a terenului, conform PUZ

- POTmax = 50%
- CUTmax = 2.5
- Rh maxim admis = P+2E (max 16 m de la CTA)
- spații verzi - conform anexa 6 din HGR 525/1996

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În parte, terenurile din zonă sunt construite, terenul studiat fiind amplasat în tesutul construit existent, caracterizat de o densitate mare a construcțiilor.

Terenul pentru care urmează a se realiza prezenta investiție are o suprafață de 1153 m² din care 844 m² din teren prezintă categoria de folosință *curti construcții*, iar 339 m² prezintă categoria de folosință *alte (grădină)*. Pe teren sunt edificate în prezent construcțiile C1-C5. Dintre acestea doar construcțiile C1 (casă) și C2 (anexă - șură din cărămidă și șopron din lemn) sunt construcții cu acte.

Date referitoare la construcții:

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (m ²)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	129816-C1	construcții de locuințe	218,9	Cu acte	S. construită la sol: 218.9 mp; S. construită desfășurată: 218.9 mp; Casă
A1.2	129816-C2	construcții anexă	225,4	Cu acte	S. construită la sol: 225.4 mp; sură din cărămidă și șopron din lemn
A1.3	129816-C3	construcții anexă	37	Fără acte	S. construită la sol: 37 mp; Anexă - Fără acte
A1.4	129816-C4	construcții anexă	17,1	Fără acte	S. construită la sol: 17.1 mp; Anexă - Fără acte
A1.5	129816-C5	construcții anexă	10,7	Fără acte	S. construită la sol: 10.7 mp; Anexă - Fără acte

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

În mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții de locuințe.

Căile de circulație sunt existente, au fost reglementate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentei documentații, iar profilul drumurilor se va prelua prin documentația de față.

Calitatea fondului construit este medie și bună.

3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	15.03.2025	6 15

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurime.

Fondul construit al zonei este reprezentat în cea mai mare parte de construcții de locuințe, organizate în fronturi continue, specifice tesutului vechi al orașului, cu regim de înălțime mic. În imediata vecinătate se află spre N o locuință colectivă P+2E+M și spre S o locuință individuală.

Tesutul parcelar în zonă este neregulat. Loturile sunt mici și medii.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

3.6. Regimul juridic al terenurilor

Zona studiată este compusă din terenuri și construcții aflate în proprietatea persoanelor private și căi de circulație aflate în domeniul public al Municipiului Brașov.

- E: Strada Avram Iancu, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- S,V,N: terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

Terenul pe care urmează a se amplasa construcțiile propuse este proprietatea privată a beneficiarilor APOSTU ADRIAN-DĂNUȚ și PETRINA-ROSSANA, conform extrasului CF.

Categoria de folosință este parțial *curți construcții* / parțial *grădină*.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Fundarea construcției se va face direct, în stratul de pietriș cu nisip, foarte îndesat. În situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului

Capacitatea portantă conform STAS 3300/2-85, punctul 3 – Calculul terenului de fundare la starea limită de deformății, similar cu anexa H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare), din NP112-2014 a terenului de fundare, pentru stratul de pietriș cu nisip, foarte îndesat, pentru o fundație cu lățimea tălpii de 1.00m și adâncimea de fundare de 3.50m este $ppl = 467kPa$ iar adâncimea de fundare de 4.00m este $ppl = 521kPa$. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren

Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform Ts/1981 după cum urmează:

- umplutură necoezivă
 - manual tare
 - mecanic categoria I
- praf nisipos argilos
 - manual mijlociu
 - mecanic categoria I
- pietriș cu nisip
 - manual tare
 - mecanic categoria II

Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.

Săpăturile necesare pentru realizarea obiectivelor se vor executa atât mecanizat cât și manual, funcție de situația concretă de pe amplasament; pentru toate săpăturile se vor executa lucrări de sprijinire conforme cu legislația, standardele și normativele tehnice în vigoare; în timpul execuției lucrărilor se vor lua măsuri pentru securitatea și stabilitatea construcțiilor din zonă și a instalațiilor subterane existente (acolo unde este cazul). Având în vedere faptul că adâncimea săpăturii va depăși pe alocuri adâncimea de 3.00m față de C.T.N., este necesar să se respecte prevederile NP 120-2014 – Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, în zona amplasamentului se vor lua următoarele măsuri:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari 3m de fundațiile construcției;

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

- se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.

În jurul construcțiilor se vor executa trotuare etanșe, dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de $(0.80 \div 1.00)$ m și o pantă de 3% spre exterior.

Accidentele subterane ce vor fi descoperite la execuția săpăturii vor fi excavate și înlocuite cu blocaj de piatră spartă cu grad de compactare 98% sau cu beton simplu.

Umpluturile se vor realiza cu pământuri sortate neactive, dispuse în straturi elementare de $(10 \div 15)$ cm care se vor compacta în conformitate cu C29-85.

În proiectare și în execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare la data respectivă inclusiv normele de protecție a muncii și P.S.I.

Începerea activității se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilitatea amplasamentului de utilitățile subterane ale acestuia.

Dacă în momentul execuției excavațiilor se întâlnesc alte stratificații, decât cele menționate în prezentul studiu geotehnic, se va convoca geotehnicianul și proiectantul pentru adaptarea la teren a lucrărilor proiectate.

Pentru verificarea naturii terenului la cota de fundare – faza determinantă „a” se va solicita prezența proiectantului geo. Verificarea se va realiza conform normativului NP 074-2022.

Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul

Adâncimea apei subterane

Nu este cazul

Parametrii seismici ai zonei

Nu este cazul

3.8. Echipare edilitara

În zona studiată exista rețele edilitare (apă potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice). Imobilele existente sunt în prezent racordate la utilități.

În dezvoltarea documentației se vor obține informații despre disponibilitatea și caracteristicile rețelor prin intermediul avizelor emise de furnizorii de utilități. Se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament și legislația specifică în vigoare.

3.9. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUD și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUD, investiția va fi făcută public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Mun. Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi înștiințați, luând la cunostință dezvoltarea viitoare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este de locuire și funcțiuni complementare (spații comerciale).

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurime.

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

La cererea beneficiarilor s-a întocmit prezenta documentație tehnică, în vederea demolării parțiale a construcțiilor existente și reabilitării celor existente, în limitele amplasamentului prezentat.

Se dorește astfel demolarea imobilelor C2, cu acte, dar și C3, C4 și C5, fără acte. Asupra construcției C1 se va interveni prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală. Aceasta se va reface prin realizarea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter (spre stradă), cu regim de înălțime **S+P+2E+M** (60% ADC), suprafață construită maximă de **576.50 m² (POT 50%)** și suprafață desfășurată maximă va fi de **2882.50 m² (CUT 2.5)**.

Regimul de înălțime maxim admis al zonei ZIR 9 este de P+2E (max 16 m de la CTA). Conform RLU aferent PUZ, utilizările admise cu condiționări: ***se admite, după caz, utilizarea pentru locuire sau alte utilizări admise, prin mansardarea clădirilor existente cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare; suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent și nu va modifica forma și înălțimea acoperișului.***

Regimul de înălțime propus admis S+P+2E+M (60%), este deci justificat prin necesitatea optimizării utilizării terenului în context urban, asigurând în același timp o înălțime adecvată și compatibilă cu vecinătățile (imobilul din N), fără a depăși limita maximă admisă de 16 metri de la cota terenului amenajat, și respectând condițiile privind mansardarea clădirilor, astfel încât aceasta să fie funcțională și estetic integrată în peisajul urban existent.

Se realizează în acest sens, în partea desenată a prezentei documentații, planșe justificative pentru regimul de înălțime, respectiv modalitatea de integrare în țesutul existent - propunere front stradal.

Construcția nou propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții în țesutul existent, prin corelarea construcțiilor cu cele existente învecinate.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unei locuințe colective cu spații comerciale la parter (spre stradă), cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M (60% ADC), suprafață construită de 576.50 m² și suprafață desfășurată de 2882.50 m². Prin tema de proiectare se realizează o locuință colectivă integrată în țesutul urban existent.

Structura funcțională propusă:

Subsol	parcaje și spațiu tehnic
Parter	spații comerciale (spre stradă), apartament (spre fundul de lot)
Etaj 1	apartamente
Etaj 2	apartamente
Mansardă	apartamente (60% din ADC)

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită maximă va fi de 576.50 m² (POT 50%), iar suprafață desfășurată de 2882.50 m² (CUT 2.5).

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurime.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Parcelele alăturate, din N și S prezintă construcții, respectiv:

spre N - imobil de locuințe colective P+2E+M - amplasat pe latura de N a terenului, pe aliniament.

spre S - imobile locuințe P - amplasat pe latura de N a terenului.

Construcția C1 care urmează a se reabilita este amplasată pe latura de N a terenului studiat, păstrând caracteristicile construcțiilor existente.

Construcția propusă se aliniază limitelor laterale ale terenului, adaptându-se pantei terenului natural. Din strada principală se realizează accesul pietonal spre parter (pe latura de S) precum și accesul auto (prin rampă auto) spre subsol.

Accesul pentru mașina de pompieri se realizează pe latura de S, ca posibilitate de accesare a celei de-a doua fațade (în afară de fațada principală, de la stradă).

Fațada de la strada Lungă se va corela cu clădirea existentă spre dreapta în frontul stradal (spre N) în ceea ce privește înălțimea cornisei cu +50cm și în ceea ce privește înălțimea coamei cu +1m.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții în tesutul existent, prin corelarea construcțiilor cu cele existente învecinate.

Aspectul exterior va respecta prevederile regulamentului PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov", aprobat cu HCL nr. 797/2009

Plansele cu ilustrarea/simularea ambianței și aspectului arhitecturii propuse au valoare exemplificativă a tipologiei de soluții arhitecturale folosite. Dacă se doresc modificări ale soluției ilustrate, în etapa de autorizare a construcțiilor se va obține un nou aviz CTATU asupra soluției de arhitectură propuse.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Zona reglementată este direct accesibilă din domeniul public, cu deschidere la strada Avram Iancu, din care se realizează atât accesul auto cât și cel pietonal. Acestea se diferențiază după cum urmează:

- Acces pietonal - suprafețe pietonale de distribuire spre accesele construcției. Se prevede ca toate suprafețele dalate în interiorul ansamblului să fie preponderent pietonale. Accesul pietonal se realizează de la nivelul trotuarului, direct sau prin trepte de acces pentru construcția proiectată.
- Acces autoturisme către nivelul de parcare prin rampă auto (numărul de benzi și accese se va corela cu reglementările în vigoare la momentul autorizării)
- Accese autoutilitare și autospeciale – pentru aceasta se va permite accesul auto în zonele pietonale.

Aceste zone de teren rămân în proprietate privată dar accesibile public.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Construcția propusă se va adapta terenului natural.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	15.03.2025	10 15

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

Nu este cazul

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În zonă există obiective de interes public: grădinița numărul 3, spitalul clinic de copii, clubul sportiv școlar Dinamo, biserica Adormirea Maicii Domnului.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pe terenul rămas liber urmează a se realiza spații verzi plantate conform anexa 6 - *Spații verzi și plantate* la HG 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, respectiv:

6.8. - Construcții de locuințe

Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Se estimează un număr de 48 locuitori (3 pers./unitate locativă). Conform cerinței aferente HG525 se va asigura o suprafață minimă de 96 m² spații verzi, reprezentând un procent de 8.33% din terenul studiat.

Conform documentației PUD se propune un procent de spații verzi naturale de 25%, respectiv 288.25 m², care depășește cerințele Anexei 6.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Avram Iancu, drum reglementat, înscris în domeniul public al municipiului Brașov. Accesul se realizează din această arteră de circulație, cu profil variabil.

Nu se aduc modificări profilului stradal.

4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse (accesul în subsol)
- o bună scurgere a apelor de suprafață

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Rigolele de pe suprafața terenului vor fi preluate de rigola stradală.

Profilele stradale existente se păstrează.

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurime.

4.14. Regimul de construire

Alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor.

	maxim admis cf. PUZ ZIR 9	maxim admise propus cf. documentației PUD
Regim de înălțime	P+2E + mansardare 60%	D+P+2E+M (60%ADC)
POT	50 %	50 % (576.50 m²)
CUT	2.5	2.5 (2882.50 m²)

REGIMUL DE CONSTRUIRE

o Se propune un regim de construire *izolat*.

Pe terenul studiat este propusă o construcție - locuință colectivă cu parcaje subterane și spații comerciale spre stradă, desfășurate la nivelul parterului.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Retrageri minime față de caile de circulație

Prin prezenta documentație se propune ca imobilul proiectat să fie amplasat pe aliniament, păstrându-se caracteristica străzii Avram Iancu.

Retrageri minime față de limitele de proprietate

Retragerea față de limita de Nord - pe aliniament / se păstrează.

Retragerea față de limita de posterioară - minim 5m.

4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică

Retelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcția proiectată.

Construcțiile sunt racordate la rețelele edilitare publice existente în zonă. Pentru construcțiile propuse se vor păstra branșamentele existente la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte, prin avizele tehnice.

Costurile de echipare tehnico - edilitară, extinderi rețele și branșamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.

Alimentare cu apă

Se păstrează branșamentul existent de apă și canalizare la rețeaua publică aflată în zonă.

Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- pentru construcția propusă se păstrează branșamentul existent, cu descărcare în colectorul de canalizare, conform aviz.
- apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Energie electrică

Se păstrează branșamentul existent la sistemul energetic național, prin rețelele din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Se păstrează branșamentul existent la rețeaua de gaz existentă în zonă. Soluția definitivă de alimentare cu gaze naturale a viitorilor consumatori se va stabili documentație tehnică, care se va întocmi la faza DTAC în baza cererii de racordare depuse de beneficiari.

Incalzirea și agentul termic se vor realiza pentru toate construcțiile propuse, recomandarea fiind de a se opta pe cât posibil pentru surse de încălzire verzi – pompe de caldura, panouri solare etc.

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

Colectarea si depozitarea deșeurilor:

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Bilanț teritorial				
	existent		propus	
	suprafață	procent	suprafață	procent
S teren	1153 m²	100%	1153 m²	100%
CONSTRUCȚII				
S construita	509.1 m²	44.15 %	576.50 m²	50.00 %
S desfasurata	509.1 m²		2882.50 m²	
CIRCULAȚII				
Circulații auto și pietonale	256.65 m²	19.66 %	288.25 m²	25.00 %
ZONE VERZI				
Spații verzi amenajate naturale	417.25 m²	36.19 %	288.25 m²	25.00 %

categoria de importanta,
conform HGR 261/1994

clasa de importanta,
cf normativul P100-1-2013

Locuință colectivă	D	III
---------------------------	----------	------------

POT		CUT	
existent	propus	existent	propus
44.15 %	50.00 %	0.44	2.50

4.17. Monitorizarea factorilor de mediu

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind în principal zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totusi, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantatii de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.
Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu.

Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile.

Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate. Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță 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. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Demolare C2. Demolare construcții fără acte C3, C4, C5. C1 - Reabilitare prin demolare parțială, consolidare, extindere pe verticală și orizontală construcția C1 cu funcțiunea de locuință și transformare în imobil de locuințe colective, parcaje aferente și spații comerciale la parter. Refacere împrejurimi.

V. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Structurarea construcției propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PUD permite realizarea obiectivelor, având drept consecințe în plan urbanistic:

- revitalizarea zonei istorice, prin transformarea unor clădiri vechi și degradate
- integrarea în contextul istoric - noul proiect respectă specificul arhitectural al zonei istorice, armonizându-se cu aceasta.
- utilizare eficientă a terenului, prin demolare parțială și construire, oferind posibilitatea de a crea locuințe colective care să răspundă cerințelor actuale de locuire din zona centrală a orașului.
- susținerea urbanistică a profilului stradal, fără a afecta traficul în zonă;

Măsurile ce decurg în continuarea PUD

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, realizate în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

De asemenea, s-au respectat prevederile PUZ "Zona istorică Brașovul Vechi" și "Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov", aprobat cu HCL nr. 797/2009, RGU și Codul Civil.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echiparilor și serviciilor necesare funcționării.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarilor de realizare a investiției propuse prin PUD, situat în intravilanul municipiului Brașov, Județul Brașov.

Documentația PUD prezintă ajutoră ca rezultatul transformărilor survenite să fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Sef proiect / Intocmit,

Urb. Arh. Ioana Daniel



