

## FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **45/2015**

Denumirea proiectului: **Construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter  
Str. Avram Iancu nr. 55-57, jud. Brasov**

Faza: **P.U.D.**

Beneficiar: **SC EXTRACTUM SRL  
str. Mihail Kogalniceanu nr 15, Brasov**

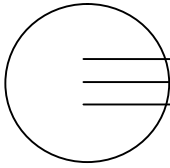
Obiectul: **Documentație pentru obtinerea HCL aprobare**

### Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

ef proiect: arh. Ungvari Didona

Bra ov, mai 2017



## BORDEROU

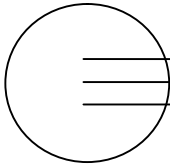
### A. PIESE SCRISE

- Memoriu arhitectura
- Extras CF nr. 137975
- Certificat de urbanism nr. 2015/08.07.2015
- Aviz apa-canal
- Aviz electrica
- Aviz gaz
- Aviz telefonie
- Aviz Sanatatea Populatiei
- Aviz Protectia Mediului
- Aviz Comisia de circulatii
- Aviz PSI
- Aviz PRC

### B. PIESE DESENATE

- |                             |       |
|-----------------------------|-------|
| - Plan de încadrare în zona | U-00  |
| - Plan de încadrare în PUZ  | U-00ø |
| - Plan de situa ie          | U-01  |
| - Reglementari urbanistice  | U-02  |
| - Proprietatea terenurilor  | U-03  |
| - Retele edilitare          | U-04  |

Întocmit,  
Arh. Ungvari Didona



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:	Construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter
Beneficiar:	SC EXTRACTUM SRL
Proiectant:	SC Global Proiect SRL, Bra ov
Amplasament:	Str. Avram Iancu nr. 55-57, jud. Brasov
Faza de proiectare:	plan urbanistic de detaliu
Data elaborării:	Mai 2017

#### 1.2. Obiectul documentației:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează să se amplaseze în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectul arhitectural al obiectivului;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

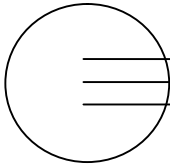
- construirea unui imobil pentru locuinte colective având regimul de înălțime Sp+P+2E+pod, (pod inclus în CUT)
- amenajarea unor locuri de parcare
- amenajarea unor platforme auto și pietonale dalate
- amenajarea unor spații verzi

### 2. Încadrare în localitate

#### 2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul care constituie obiectul prezentei documentații de urbanism de tip P.U.D. are o suprafață totală de 2320 mp, este proprietate privată având nr. cad: 137975, CF:137975 din 07.05.2015.

Situl este localizat în intravilanul Municipiului Brașov, zona istorică Dealul Cetății, Jud. Brașov. Terenul studiat constituie proprietatea beneficiarului și nu este în prezent liber de construcție, prezentând punctual clădiri dezafectate, ce nu prezintă interes istoric și se dorește demolarea acestora. Parcela de teren se află într-o zonă cu un țesut de tip tradițional medieval, însă strada Avram Iancu de pe care se face accesul pe terenul



studiat, datorita interventiilor din ultimii 25 de ani si-a pierdut acest caracter. La momentul actual cladirile preponderente de-a lungul arterei, cel putin in zona terenului studiat, sunt realizate in majoritate in perioada ultimilor 25 de ani, o alta parte reprezinta cladiri realizate in perioada comunista, anii 1970-1990, iar cladirile realizate inainte de aceste perioade sunt intr-un numar redus si nu prezinta o arhitectura care sa le asigure un statut de monument.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu generat de terenul din zona sDealul Cetatii+, situat pe strada Avram Iancu, nr.55-57 se intocmeste in vederea: reglementarii retragerilor fata de limita de proprietate, a regimului de inaltime, a amplasarii constructiei propuse cu functiunea de smobil de locuinte colective cu spatii comerciale la parter+in cadrul terenului studiat si rezolvarii accesului pe teren.

Beneficiarul doreste sa realizeze pe terenul descris mai sus un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime Sp+P+2E+pod mansardabil inclus in CUT, din care parterul sa fie preponderent comercial. Astfel se vor realiza un numar de 22 de apartamente ce vor avea intre 1 si 4 camere, un spatiu comercial de 249 mp si un subsol partial pentru 10 autovehicule, acestea vor fi integrate in contextul existent, fara a avea un impact negativ asupra imaginii de ansamblu a strazii Avram Iancu si asupra mediului.

### **3. Situația existentă**

#### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov, amplasat str. Avram Iancu.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Avram Iancu, drum existent cu latimea de 7,20 m, cu trotuare laterale de aprox 3,00 m.

#### **3.2. Regimul juridic**

Terenul este situat in intravilanul municipiului Brasov, avand o suprafata de 2320 mp. Acesta constituie proprietatea EXTREUCTUM S.R.L. si nu este in prezent liber de constructii, beneficiarul va dezafecta cladirile existente pe teren, ce nu prezinta interes istoric, in baza autorizatiei de demolare nr. 98/10.02.2016.

Prezentul P.U.D. se intocmeste in vederea construirii pe terenul din zona sDealul Cetatii+ strada Avram Iancu, nr 55-57, mun. Brasov, Jud. Brasov.

Parcela studiata este lipsita de servituti.

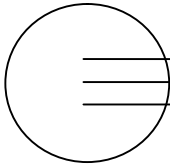
#### **3.3. Regimul economic**

In prezent parcela care constituie obiectul P.U.D.-ului nu este libera de constructii.

Beneficiarul intentioneaza sa realizeze pe teren o cladire cu functiunea de *Locuinte colective cu spatii comerciale la parter*, utilizarea care este in acord cu dezvoltarea zonei si cu functiunile existente in zona precum si cu prevederile P.U.G.-ului Municipiului Brasov si a P.U.Z.-ului local. Imobilul cu regimul de inaltime propus: Sp+P+2E+pod mansardabil inclus in CUT si parcare aferenta acestuia vor fi integrate in contextul urban, fara a avea un impact vizual negativ.

#### **3.4. Regimul tehnic – aspecte formal-volumetrice**

Fondul construit in aceasta zona este reprezentat de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul zonei protejate cu regim de construire continuu (în iruit) sau



discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari traditionale; acest tip de locuin e constituie o ilustrare a evolu iei localit ii i a rezonan ei la fenomenele arhitecturii europene din secolele XVI, XVII, XVIII, XIX i XX;

Tesutul acestor zone are trasaturi medievale (parcele alungite, constructii asezate pe limite laterale de lot, constituind front compact la strada, cu accesibilitate pe lot prin gang). Exist constructii clasate ca monumente, datând din secolele XIV i XVIII. Caracteristic in asezarea constructiilor pe parcele este indepartarea fata de limitele posterioare de lot, cu configurarea unor spatii verzi pe fund de lot a c ror conservare contribuie la continuitatea spatiului verde natural. Functiunea dominanta este locuirea. Este vizibil o anumita stare de degradare fizica a constructiilor existente.

Inaltimile constructiilor din cadrul zonei studiate sunt in medie de 5,00 . 14,00m (P/P+2E-3E+M) . max 28,00m (P+8E+2M), avand functiuni diverse in sa functiunea majoritara ramane cea de locuit.

Punctele de interes si de perspectiva favorabile terenului studiat le reprezinta in partea de sud a terenului Dealul Cetatii si Muntele Tampa iar in partea de est Dealul Universitatii.

In conformitate cu normativul CR 1-1-3/2005 Cod de proiectare. Evaluarea actiunii zapezii asupra constructiilor+ amplasamentul studiat se afla in Brasov pentru care incarcarea din zapada 2kN/mp are un interval mediu de recurenta 50ani.

In conformitate cu normativul NP 0-82/2004 Cod de proiectare. Bazele proiectarii si actiunii asupra constructiilor Actiunea vantului+ amplasamentul studiat se afla in Brasov pentru care s-au luat in calcul presiunea de referinta a vantului de 0,4 kPa avand un interval mediu de recurenta 50ani.

In conformitate cu normativul P 100-1/2006 Cod de proiectare seismic. Prevederi de proiectare pentru cladiri+amplasamentul studiat se afla in Brasov pentru care s-au luat in calcul urmatoarele elemente:

Acceleratia terenului  $a_g = 0.20g$  [ $m/s^2$ ] cu un interval mediu de recurenta de 100ani.

Perioada de colt  $T_c = 0.7$  [sec].

In conformitate cu STAS 6054/77 amplasamentul se afla in Brasov pentru pentru care s-a luat in calcul ca adancimea maxima de inghet este 0,90 1,00 m.

### **3.5. Suprafata ocupata, limite, vecinatati**

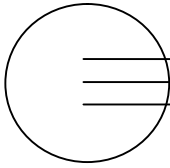
Terenul amplasat pe strada Avram Iancu, zona Dealul Cetatii; Mun. Brasov, Jud. Brasov este delimitat de urmatoarele elemente:

Obiective la nivel urban:

- La Nord - Stadionul Municipal, Autogara 2
- La Est . Universitatea Transilvania
- La Sud . Cetatuia de pe dealul Straja
- La Vest . Clubul sportiv Dinamo

Vecinatati:

- La Nord-Vest . Proprietate privata de tip locuinta individuala, regim de inaltime P+1E+M, H. aprox. = 10m
- La Nord-Est . Strada Avram Iancu, cladire de birouri, regim de inaltime, P+2E+M, H. aprox. = 14m



La Sud-Est . domeniu public, Agentia Judeteana pentru Plati si Inspectie sociala, regim de inaltime P+4E, H. = 17.8 m

La Sud-Vest . Imobil locuinte colective, regim de inaltime P+3E, H. aprox. = 12m

Zona astfel delimitata grupeaza functiuni mixte, invatamant, administratie, cultura, sportive insa majoritar in aceasta zona se regaseste functiunea de locuire.

1) Conform P.U.G. Municipiu Brasov, terenul studiat este incadrat in urmatorul U.T.R.

**-L1b** - Subzona locuintelor individuale si colective mici, cu maxim P+2E situate *in interiorul zonei protejate*, cu parcelari traditionale/spontane

2) Conform P.U.Z.- Zona de rezervatie de arhitectura sCetate+ si P.U.Z.- Zona istorica sBrasovul Vechi+ aprobat cu H.C.L. Brasov nr. 797/2009, terenul este incadrat in U.T.R.-ul ZIR 8, cf. C.U. 2015/08.07.2015. Datorita conformatiei geometrice a terenului acesta se incadreaza partial si in U.T.R.-ul ZIR 6, dar pe bucata de teren aferenta ZIR6 se vor realiza doar parcaje.

### **3.6. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe acest teren se afla in prezent constructii si dependinte care se doresc a fi demolate.

### **3.7. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

#### **ZIR 8 – zona de locuinte individuale, colective mici si functiuni complementare**

Caracteristica zonei reprezinta o continuare a tesutului traditional medieval, denotand o transformare degenerativa in timp. Parcelarul este de mai mici dimensiuni, constructiile se asaza pe o latura de lot, fronturile legandu-se prin porti care asigura continuitatea vizuala tipica pentru un tesut cu caracter semirural.

Aceasta este delimitata de: La vest de: os. Cristianului, str. Bogdan Ioan, str. Nicopole, str. Bisericii Române, str. De Mijloc. La est de: str. Avram Iancu, str. Bisericii Române. Include **SIR 8a** delimita de os Cristianului, str. Lung , str. Câmpului, str. Bogdan Ioan.

#### **Sunt admise:**

- construc iile de locuit, respectiv locuin e individuale i colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (în iruite în fronturile omogene) sau discontinuu (cuplat sau izolat);

- func iuni comerciale sau de servicii amplasate, tradi ional, la parterele locuin elor (mixaj func ional);

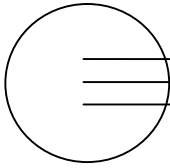
- extinderea vadurilor comerciale i a func iunilor specifice de cazare pentru turi ti (ex.: pensiuni) prin refunc ionalizare sau prin înlocuirea unor construc ii lipsite de valoare;

- extinderi minore ale construc iilor existente pentru probleme tehnologice, sub rezerva aplic rii reglement rilor din articolele 10,11,12;

- echipamente publice specifice zonei reziden iale i centrale.

#### **Utilizari admise cu conditionari:**

- se admite, dup caz, utilizarea pentru locuire sau alte utiliz ri admise, prin mansardarea cl dirilor existente cu condi ia ca aceasta sa nu fie o fals mansardare;



suprafaa nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent şi nu va modifica forma şi înălţimea acoperişului.

- se admit, după caz, utilizări pentru mici activităţi manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale protejate şi atractive pentru turismul cultural, cu condiţia ca suprafaţa acestora să nu depăşească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante şi să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare şi producţie;

- este admisă amplasarea de funciuni complementare locuirii: dispensare, creşele, învăţământ, culte, sport-întreprinderi prin refuncţionalizarea unor spaţii în cadrul construcţiilor existente sau crearea de spaţii noi;

- se admite, pentru modernizarea locuinţelor existente care se pot strezui, dotarea cu băi şi grupuri sanitare, prin extinderea clădirilor, în general în partea posterioară, cu o suprafaţă construită la sol de maxim 12,0 mp;

- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;

#### **Se interzic următoarele utilizări:**

- funciuni comerciale şi servicii profesionale care depăşesc suprafaţa de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane şi mărfuri, produc poluare;

- alte activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare şi producţie şi prin deeurile produse

- funciuni comerciale temporare adăpostite în construcţii provizorii;

- depozitare en-gros;

- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de pre-colectare a deeurilor urbane;

- depozite şi spaţii pentru vânzare de substanţe inflamabile sau toxice;

- staţii de betoane;

- autobaze;

- staţii de întreţinere auto cu capacitatea peste 3 maşini;

- spaţii chimice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile de pe parcelele adiacente;

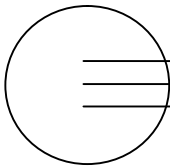
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice.

- antrepozite şi adăposturi care nu sunt legate de activitatea comercială sau artizanală exercitată în limitele zonei

- crearea sau amenajarea de campinguri şi terenuri aferente pentru staţionarea vehiculelor.

**H.max** - Când nu este posibil compararea cu clădirile alăturate înălţimea absolută se limitează la 14,0 m măsurată de la terenul natural la coama acoperişului.

Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referinţă, media înălţimilor clădirilor existente.



Dac terenul natural are pant , în l imea maxim la coam se calculeaz pornind de la cota de nivel mediu a parcelei, m surat (dup caz, prin transpunere) pe aliniamentul la strad .

Dac se implanteaz între dou construc ii existente, noua cl dire va fi la corni cu 0,50 m mai jos/sus fa de cl direa existent i cu 1 m la coam mai jos/sus fa de cl direa existent .

Dac se implanteaz între o cl dire existent i un spa iu neconstruit, diferen a de 0,50 m la corni i 1 m la coam se raporteaz cl direa existent .

In interiorul parcelelor se aplic acelea i reguli pentru cl dirile alipite.

In toate cazurile, propunerile se vor justifica prin desene, machete, fotomontaje care s sus in inser ia în sit.

**POT maxim = 50%**

**CUT maxim = 2,0**

### **ZIR 6**

Este caracterizata de ocuparea dominant a terenului cu spa ii verzi publice cu acces nelimitat (parcuri, gr dini, amenaj ri ambientale) sau controlat(baze sportive). Sunt incluse, totodat , construc ii reprezentative (inclusiv monumente istorice), ad postind func iuni publice de interes municipal, bine integrate compozi ional.

Este necesar p strarea i între inerea sau, dup caz, amenajarea complex a spa iilor verzi i crearea unor parcuri pietonale care s faciliteze vizitarea monumentelor i înscrierii în trasee de interes cultural i peisagistic, atractive pentru locuitori i pentru turi ti.

#### **Sunt admise:**

- func iunea de spa iu plantat public care include: spa ii plantate propriu-zise, circula ii pietonale/ocasional carosabile pentru între inere, mobilier urban, amenaj ri pentru joc i odihn , diverse construc ii pentru activit i culturale i pentru comer i alimenta ie public .;
- obiective de utilitate cu caracter de reprezentativitate zonal (zona central , centru istoric), municipal , supramunicipal , inclusiv modific ri impuse de îmbun t iri func ionale;
- parcaje (eventual subterane), cu respectarea regulilor de integrare în caracterul zonei;

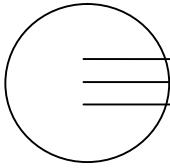
#### **Sunt admise cu conditionari:**

- se admit implant ri de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autoriz rii acestora de c tre serviciul de urbanism al prim riei;
- lucr ri pentru s p turi arheologice (cu condi ia îndep rt rii materialelor degajate);
- s p turi pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, cl diri comerciale, cl diri culturale); eliberarea autoriza iei de construire necesit ob inerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al prim riei.

#### **Sunt interzise:**

- orice schimb ri ale func iunilor specifice de spa ii verzi publice;
- conversia grupurilor sanitare publice în spa ii comerciale ;
- localiz ri de construc ii provizorii (tonete, chio curi, tarabe) prin decuparea spa iilor plantate adiacente trotuarelor;





- orice fel de intervenții care prejudiciază caracterul de zonă protejată, amplasări de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor.

Inițiatorul lucrării SC EXTRUCUM SRL - dorește construirea unui imobil pentru locuințe colective având regimul de înălțime Sp+P+2E+ pod mansardabil inclus în CUT, amenajarea unor locuri de parcare, cât și a unor platforme auto și pietonale dalate.

Se dorește echiparea edilitară a obiectivului care vor face obiectul amenajărilor, precum și organizarea circulației în incinta perimetrului studiat.

Obiectivele propuse se vor integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de bună calitate.

### **3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Terenul pe care se realizează PUD, este proprietatea privată a SC EXTRUCUM SRL. Drumul de acces - str. Avram Iancu, drum existent cu lățimea de 7,20 m, cu trotuare laterale de aprox 3,00 m.

### **3.9. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

#### **3.9.1. Date geologice . geomorfologicele**

Cercetările geologice au stabilit că în perimetrul în care ne referim nu se găsesc goluri carstice, depuneri de mal, turbă sau alte formațiuni litologice.

##### a) Date geomorfologice:

Zona nu este afectată de nici un fel de arteră hidrografică sau torent, iar panza de apă freatică găsindu-se la adâncime.

##### b) Date hidrologice și hidrogeologice

În perimetrul studiat nu există nici un fel de arteră hidrografică, lacuri sau bazine, deci din acest punct de vedere reprezintă un excelent teren pentru amplasarea de construcții cu subsoluri, nefiind necesare măsuri speciale pentru hidroizolare.

##### c) Stratificarea terenului

În perimetrul cercetat s-a executat un sondaj, rezultatele fiind următoarele:

La suprafață se găsește o patură de sol vegetal groasă de 0,00 - 0,40 m după care se extinde de la 0,40 - 1,50 m un strat de nisip argilos cafeniu plastic, iar în profunzime ( 1,50 / 3,50 m) se dezvoltă un strat de nisip argilos cu rar pietris marunt.

##### d) Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 în zona în care ne referim adâncimea maximă de îngheț este de 0,90 - 1,00 m.

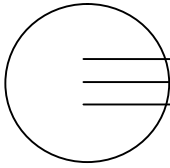
##### e) Intensitatea seismică

Potrivit STAS 11100/1/93 și normativului P100/92 amplasamentul studiat se caracterizează prin intensitatea seismică  $I=7$ , zona seismică D având coeficientul dinamic  $K_s=0,16$  și perioada de col  $T_c=1,00$  cm/secunda.

##### f) Condiții de fundare

Obiectivele proiectate în perimetrul cercetat se pot funda la adâncimea minimă  $D_f = 1,10$  m, fundațiile se încastrează în stratul de praf nisipos argilos, situație în care se va lua în considerare presiunea convențională  $P_{conv.} = 250$  kPa

Adâncimile de fundare sunt raportate de la suprafața actuală a terenului.



### **3.10. Echipare edilitară**

#### **3.10.1. Alimentarea cu apă**

Se va realiza printr-un bransament la rețeaua de apă existentă în zonă, conform aviz de principiu, emis de SC Compania Apa Brasov SA.

#### **3.10.2. Canalizarea menajeră**

Apele menajere uzate se vor fi evacuate în colectorul de canalizare existent pe str. Avram Iancu conform aviz emis de SC Compania Apa Brasov SA.

Apele pluviale conventional curate de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și apoi se vor scurge liber pe teren.

Apele pluviale de pe căile de circulație și parcaje, se vor colecta printr-o rețea de rigole pluviale, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere tip Tehnix și evacuate în conducta strădală.

#### **3.10.3. Alimentarea cu energie electrică**

În zonă există rețea de cabluri electrice de joasă tensiune la care obiectivele propuse se vor racorda.

#### **3.10.4. Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă există rețea de gaze naturale de joasă presiune PE, urmând ca obiectivul propus să se racordeze la aceasta.

#### **3.10.5. Alimentarea cu căldură.**

Alimentarea cu căldură se va face de la centrala termică proprie, ce va folosi drept combustibil gazul natural.

#### **3.10.6. Telefonizarea**

În zonă există cabluri Tc, fibre optice în săpătură și cablu interurban în săpătură.

## **4. Reglementări**

### **4.1. Obiective solicitate prin tema program**

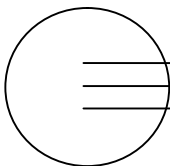
În baza concluziilor și recomandărilor reiesite din analiza situației existente prezentate în capitolele anterioare rezultă ca terenul de pe strada Avram Iancu care constituie obiectul prezentei documentații este construibil cu condiția respectării regulamentului de mai jos:

**-funcțiuni admise – conform ZIR8 art.2** este admisă funcțiunea propusă de locuințe colective cu spații comerciale la nivelul parterului. Soluția este specifică zonei istorice în care se încadrează construcția.

**Conform ZIR6 art.2** este admisă realizarea de parcaje cu respectarea regulilor de integrare în caracterul zonei

**Conform art.3 din ZIR8 se prevede ca se interzic funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;** Clădirea propusă va avea un spațiu comercial cu o suprafață construită de aprox 249mp soluție care se încadrează în prevederile articolului mai sus menționat.

**-acces carosabil / pietonal - conform ZIR8 art.4 prevede la art 4.2 ca accesul noi vor satisface aceleași condițiuni ca și cele existente** astfel se va realiza un singur acces auto cu sens unic, prevăzut cu semafor, acces deja existent la terenul existent.. Soluția a fost aleasă și pentru o circulație cât mai eficientă dar și pentru a accentua caracterul parcelarului vechi, ce constă



in loturi de teren de latimi mici si lungi. *Conform art 4.4 din ZIR8* aleile de circulatie atat auto cat si pietonale vor fi realizate din materiale specifice zonei, dalaje de piatra si dale inierbate. Se va asigura accesul persoanelor cu handicap in interiorul spatiilor publice conform *art.4.5*.

- **parcari** – se vor asigura un numar de 29 de locuri de parcare in interiorul terenului conform R.G. (din care 10 locuri la subsolul cladirii).

Marea majoritate a locurilor de parcare se vor regasi pe terenul aferent ZIR6, functiunea de parcare fiind una acceptata in ZIR6. Pentru incadrarea in preverile ZIR6 la realizarea parcarilor se vor lua urmatoarele masuri:

-spatiul de parcare se va realiza din dale inierbate  
-spatiile de parcare si de rulaj vor fi bordate perimetral cu vegetatie si imprejmuii realizate din gard viu.

Restul de locuri de parcare se vor asigura de catre beneficiar conform *Art. 13.2 care prevede ca: „Parcajele trebuie amenajate dacă e posibil pe aceeași unitate funciară. În caz de imposibilitate tehnică, economică sau reglementară de a putea amenaja numărul de locuri de parcare pe care le are în deficit, constructorul este obligat să construiască pe alt teren (la max. 300 m de primul) cu condiția să facă dovada că realizează aceste locuri. El poate de asemenea să încredințeze realizarea unui organ abilitat de colectivitatea locală să colecteze fonduri în acest scop.*

*În mod tranzitoriu constructorul va putea satisface această cerere printr-un angajament de cumpărare sau de locație de spațiu pentru parcaje, corespunzător numărului reglementar.”*

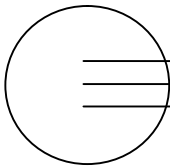
- **retragere de la aliniament** – conform *art.7 din ZIR8* Cladirea va respecta aliniamentul din zona prin dispunerea cladirii pe limita terenului dinspre strada.

Prin tratarea cromatica si finisajele folosite la nivelul fatadei dar si prin retragerile prevazute in volumetria imobilului se sugereaza ritmul parcelarului traditional. Astfel cladirea catre strada Avram Iancu va avea aspectul a doua cladiri alipite.

- **retragere fata de limite laterale si posterioare** – Cladirea este retrasa cu 5,00m fata de limita posterioara a terenului astfel se respecta prevederea *art.8.4 care prevede o distanta de minim 5,00m*. Fata de limitele laterale pe latura de sud-est avem o distanta de minim 3,02 m iar pe latura de nord-vest o distanta minima de 5.29 m astfel se respecta prevederile Codului Civil in vigoare.

- **regimul de inaltime** . regimul de inaltime admis in zona este de P+2E conform *art.2* insa conform *art.11.2 care prevede ca atunci când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate înălțimea absolută se limitează la 14,0 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului.*

*Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.* Astfel proprietarul a realizat o adresa primariei Municipiului Brasov pentru a clarifica aceasta situatie, solicitarea cu numarul 15061/19.10.2015 a primit aviz favorabil si prevede urmatorul lucru **avand in vedere solicitarea dvs. Inregistrata la primaria Mun. Brasov cu numarul de mai sus, privind documentatia PUD- Construire imobil locuinte colective cu spatii comerciale la parter”, in Brasov, str. Avram Iancu, Nr.55-57, initiator SC Extructum SRI, va comunicam ca regimul de**



***inaltime al imobilului propus poate depasi regimul de inaltime P+2, conform CU. Nr.2015/08.07.2015 conditionat de incadrarea acestuia in inaltimea maxima de 14m”.***

Conform proiectului se propune astfel realizarea unui imobil de Sp+P+2E+ pod mansardabil inclus in CUT avand inaltimea la atic de max 14.00 m astfel se incadreaza in cerintele ZIR8. PUZ-ul prevede luarea in considerare a mediei inaltimilor din zona astfel cladirea se incadreaza in zona unde exista si cladiri cu inaltimi de aproximativ 18m.

- **aspectul exterior** – conform art.12.4 aspectul cladirii propuse prin materialele folosite in tratarea fatadei, respectiv lemn si piatra naturala, in culori specifice zonei, va respecta prevederea referitoare la utilizarea de materiale specifice zonei si realizarea unei arhitecturi ce se inscrie in caracterul local si nu vor deprecia aspectul general al zonei.

- **spatii verzi** - Delimitarea circulatiei si a constructiei propuse se va realiza prin realizarea de spatii verzi, iar impreuna cu zonele de parcare ce se vor realiza din dale inierbate se va asigura un procent de 22% din teren spatii verzi.

- **procentul de ocupare si coeficientul de ocupare a terenului** – Conform art. 15 si art. 16 posibilitatile maxime de ocupare a terenului in zona sunt de **50% pentru procentul de ocupare a terenului si 2.00 pentru coeficientul de ocupare a terenului**. In cazul cladirii propuse pentru a degaja terenul, a permite o iluminare eficienta si asigurarea unor perspective propice din spatiile interioare, atat a cladirii propuse cat si a cladirilor invecinate, se prevede diminuarea suprafetei construite si desfasurate a constructiei sub indicii maximali din zona astfel **POT-ul propus este de 41.98% iar CUT-ul propus este de 1.47**.

-**indici urbanistici propusi**

**Suprafata teren – 2320 mp**

**Suprafata construita propusa – 984 mp**

**Suprafata desfasurata propusa – 3430 mp**

**Suprafete spatii verzi la nivelul solului 517 mp**

**POT propus – 41.98%**

**CUT propus – 1.47**

***4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor***

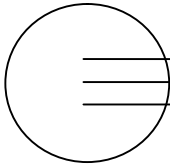
Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata impreuna cu beneficiarul, a particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice.

Solutia tehnica si functionala consta intr-o rezolvare de tip pavilionar peste un parter unitar, solutie ce accentueaza caracterul predominant in zona de locuinte individuale de dimensiuni reduse.

Cladirea este de forma dreptunghiulara, neregulata, dispusa pe lungimea terenului cu dimensiunile in plan de circa 44,20m / 23.40m si va avea un regim de inaltime Sp+P+2E+ pod mansardabil inclus in CUT.

Constructia se va amplasa la 3,02 m fata de limita de proprietate dinspre SE, la 5,29 m fata de cea de la NV si la 5,00m fata de cea de SV.

Se vor realiza mai multe accese in cladire ce vor deservii atat spatiul comercial aflat la parterul cladirii cat si accesul locatarilor in imobil. S-a optat pentru o solutie de acces vertical de tip nod central pentru un acces facil la toate nivelurile. Acest spatiu va fi iluminat de catre un iluminator central. Pentru confortul sporit al locatarilor se va monta si



un lift. Accesul in casa scarii se face din lateral iar la spatiul comercial se va accede direct din strada solutie intalnita in zona la majoritatea cladirilor, aceasta reprezentand o solutie de inspiratie medievala unde casele prezentau la strada mici ateliere mestesugaresti sau spatii comerciale dispuse pe parter iar accesul in locuinte se facea din curtea interioara.

In realizarea fatadei s-a tinut cont de parcelarul vechi astfel prin volumetrie si modalitatea de compunere a finisajelor cladirea catre strada Avram Iancu va avea aspectul a doua cladiri alipite.

Deasemenea volumetria de tip pavilionara, cu acoperis sarpanta, tine cont de arhitectura invecinata astfel se va integra in frontul strazii Avram Iancu.

Cladirea va avea terase si balcoane pe toate laturile, iar ferestrele mari vor asigura un iluminat natural in toate spatiile interioare.

Acoperisul va fi de tip sarpanta, solutie intalnita la mai multe cladiri din zona. Imobilul propus prezinta o arhitectura moderna insa se vor folosi materiale naturale caracteristice zonei astfel o mare parte a fatadelor vor fi placate cu lemn in doua nuante. Astfel acesta se va integra in arhitectura zonei si nu va crea discrepante cu arhitectura locala.

Prin proiect se urmareste realizarea unui imobil de locuinte colective ce va prezenta un nivel ridicat de confort si estetic.

#### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Spatiile propuse realizează o suprafață construită totală  $S_c = 984,00 \text{ mp}$  și una desfășurată  $S_d = 3430,00 \text{ mp}$

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Construcția se va amplasa la 3,02 m față de limita de proprietate dinspre SE, la 5,29 m față de cea de la NV și la 5,00 m față de cea de SV.

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre Str. Avram Iancu.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din acest drum.

#### **4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente, menținute**

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor sunt moderne, specifice spațiilor propuse, astfel încât se armonizeze cu destinația zonei.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Se pastrează distanțele minime prevăzute în normative, astfel încât nu sunt necesare intervenții.

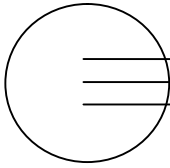
#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației**

În cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri și sistematizare verticală, având în vedere circulația principală în zona se desfășoară pe Str. Avram Iancu.

##### **4.7.1. Drumuri**

Circulația principală în zona se desfășoară pe Str. Avram Iancu, drum existent cu lățimea de 7,40 m, fără trotuare.

##### **4.7.2. Accesele carosabile în interiorul zonei**



Accesul rutier la proprietate se asigură din Str. Avram Iancu, racordurile necesare aflându-se în incinta proprietăţii. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces se propune să se realizeze din dale prefabricate, asigurând o capacitate portantă de 400 Dan/cmp.

#### 4.7.3. Parcaje la sol

În incinta proprietăţii s-a propus realizarea unei alee auto şi pietonale asfaltate, putându-se amenaja un număr suficient de locuri de parcare pe suprafaţa dată.

#### 4.7.4. Circulaţia pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incintă, având o îmbrăcămintă din dale prefabricate.

#### 4.7.5. Spaţii verzi

Zonele rămase libere şi spaţiile dispuse perimetral parcelei va fi amenajată ca spaţii verzi, tip gazon, plantate cu arbuşti de înălţime medie.

Perimetral se vor planta arbuşti ornamentali.

### **4.8. Condiţii de instituire a regimului de zonă protejată şi condiţionări impuse de aceasta**

Nu este cazul.

### **4.9. Soluţii de reabilitare ecologică şi diminuare a poluării**

Zona prezintă un grad relativ ridicat de amenajare cu spaţii verzi. Se va prevedea o zonă de gazon plantată şi cu arbuşti ornamentali.

Se va realiza mobilier urban: jardiniere şi coşuri de gunoier, semnale.

### **4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.**

Nu este cazul.

### **4.11. Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea zonelor verzi**

Se vor menţine caracterul zonei.

### **4.12. Profile transversale caracteristice**

Alinierea profilelor transversale este realizată în conformitate cu STAS 10144/3.

Elemente geometrice ale drumurilor de acces.

În incintă :

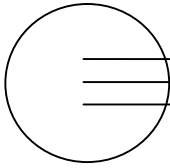
- Lucrările de drumuri de acces şi platformele carosabile vor avea o îmbrăcămintă din dale prefabricate

### **4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

În cadrul P.U.D. a fost necesară analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcţiilor proiectate în teren.

La elaborarea soluţiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcţii propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.



Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

#### **4.14. Regimul de construire**

Construcția se va amplasa la 3,00 m față de limita de proprietate dinspre SE, la aliniament față de cea de la NE, la 5,29 m față de cea de NV și la 5 m față de SV (limita posterioară).

**P.O.T. = 41,98 %**

**C.U.T. = 1,47**

P.O.T. max = 50 %

C.U.T. max = 2,00

#### **4.15. Asigurarea utilităților**

##### *4.15.1. Alimentarea cu apă*

Alimentarea cu apă rece a obiectelor sanitare și echipamentelor centralei termice se va realiza prin bransare la rețeaua strădală existentă.

Apă caldă de consum menajer este asigurată de schimbătorul de căldură cu acumulare, alimentat cu agent termic produs de cazanele ce se vor monta în centrala termică.

Pe str. Avram Iancu există rețeaua de canalizare, care va prelua apele menajere uzate.

După executarea obiectivelor, acesta se va racorda la rețeaua de canalizare.

Apele pluviale de pe acoperișurile clădirilor sunt canalizate prin burlane din tablă zincată și tuburi tip PP și se scurg liber la nivelul solului, fiind preluate de rigole și deversate în aceeași rețeaua de canalizare.

##### *4.15.2. Alimentarea cu energie electrică*

Alimentarea cu energie electrică a viitorului consumator se va face conform avizului

și a proiectului tehnic întocmit de S.C. Electrica S.A. Brașov la comanda beneficiarului.

În principiu se propune racordarea în buclă prin LES 1 kV la instalațiile electrice de joasă tensiune ale furnizorului, existente în zonă.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de măsură și protecție monofazate, echipate cu grupuri de măsură pentru contorizarea consumului de energie electrică.

Instalațiile electrice la consumator se vor detalia la fazele următoare de proiectare.

##### *4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale*

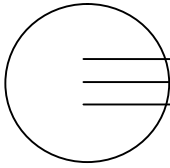
În zonă există rețele cu gaz metan, beneficiarul bransându-se la rețeaua de gaze naturale existentă lângă amplasament.

##### *4.15.4. Alimentarea cu căldură*

Soluția de proiectare adoptată pentru încălzire este cu corpuri statice.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor și preparării apei calde menajere este asigurată de un cazan echipat cu panou de distribuție (ce va folosi drept combustibil gazul metan), dispozitive de reglare și siguranță cu arzătoare automatizate, montate în centrala termică amplasată în spațiul special amenajat.

Circulația agentului termic se face cu pompa de circulație montată pe conductă, asigurând pentru instalație regimul de debit și presiune corespunzător.



Presiunea în instalație este asigurată de vasul de expansiune închis, cu membrana, montat pe conducta de întoarcere a agentului termic. Apa caldă menajeră se obține cu schimbător de căldură cu acumulare.

Sistemul de evacuare al gazelor este cu cos de fum.

Instalația de încălzire se va proiecta în conformitate cu STAS 1907/2-97. Sistemul de încălzire folosit este mixt, bitubular, cu distribuție ramificată. Conductele sunt din țevă de polipropilenă. Tubulatură rigidă.

#### **4.16. Bilanț teritorial**

Suprafața teren . 2320 mp

Suprafața construită propusă . 984 mp

Suprafața defasurată propusă . 3430 mp

Suprafețe spații verzi la nivelul solului 517 mp

**POT propus – 41.98%**

**CUT propus – 1.47**

P.O.T. max = 50 %

C.U.T. max = 2,00

## **5. Concluzii**

### **5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Prin realizarea obiectivului propus se vor diversifica funcțiunile existente în zona. Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspect îngrijit al zonei.

### **5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.**

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2015 din 15.12.2015 prelungit până în 14.12.2017, emis de Primăria Municipiului Braşov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,  
Arh. Didona Ungvari