

**ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV**

J8/103/24.01.2014

C.I.F. 32702720

## **P.U.D. - Construire blocuri de locuințe**

Brașov, str. Mihai Viteazu, nr. 87, jud. Brașov

C.F. 110949 nr.cad. 110949,

C.F. 112806 nr.cad. 112806

**Beneficiar: S.C. SUBCETATE APARTAMENTE S.R.L.**

# **MEMORIU DE PREZENTARE**

**VOLUM: URBANISM**

**FAZA: P.U.D.**

**Proiectant general: ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV**

Șef proiect: urb. Ștefania Irimiea

**Colaboratori.** Studii de specialitate

Ridicare topografică întocmită de ing. Zamfir Bianca, lucrare înregistrată la O.C.P.I. Brașov cu nr. 75490 din 18.06.2018.

Studiu Geotehnic întocmit de dipl.geolog Soare Vlad Tudor, 27.06.2018.

Documentație tehnică în vederea obținerii avizului SGA întocmită de S.C. Vis Proiect S.R.L., ing. Zsolt Halmaghi, nov. 2018.

**Brașov, noiembrie 2018**

## **CUPRINS**

### **Capitolul I. INTRODUCERE**

- 1.1.** Date de recunoaștere a documentației
- 1.2.** Obiectul lucrării
- 1.3.** Surse documentare

### **Capitolul II. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**

- 2.1.** Încadrare în localitate. Caracteristici ale zonei
- 2.2.** Concluzii din documentații deja elaborate

### **Capitolul III. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **Capitolul IV. REGLEMENTĂRI**

### **Capitolul V. CONCLUZII**

# MEMORIU DE PREZENTARE

## Capitolul I . INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției	: P.U.D. - Construire blocuri de locuințe
Amplasament	: Brașov, strada Mihai Viteazu, nr. 87, jud. Brașov
Nr. proiect	: 33/11/2017
Beneficiar	: S.C. SUBCETATE APARTAMENTE S.R.L.
Proiectant general	: S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L.
Faza de proiectare	: P.U.D.
Data elaborării	: noiembrie 2018

### 1.2. Obiectul proiectului

**Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan urbanistic de Detaliu pentru construirea de blocuri de locuințe în Municipiul Brașov, pe strada Mihai Viteazu, nr. 87, în conformitate cu condițiile stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 3017 din 08.11.2018 (cu menținerea avizelor și acordurilor obținute în baza Certificatului de Urbanism nr. 2843 din 30.10.2017, emis anterior), eliberat de Primăria Municipiului Brașov și prin tema de proiectare.**

Proiectul dorit de beneficiar urmărește construirea unui ansamblu de locuințe colective pe terenul identificat prin C.F. 110949 nr.cad. 110949 și C.F. 112806 nr.cad. 112806, în limita acceptată de P.U.Z. – Zona Istorică „Brașovul Vechi”, documentație aprobată prin H.C.L. Brașov nr. 797 din 2009 și prelungită prin H.C.L. Brașov nr. 656 din 2014.

În acest scop se vor urmări următoarele etape, solicitate prin C.U nr. 3017 din 08.11.2018 (și prin C.U. nr. 2843 din 30.10.2017):

1. Obținere A.D. pentru demolare construcție existentă,
- 2. P.U.D.,**
3. Obținere A.C. pentru construire blocuri de locuințe.

#### **Documentația P.U.D. va urmări rezolvarea următoarelor categorii de probleme:**

- Corelarea cu documentații de urbanism aprobate anterior;
- Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare a obiectivului propus în corelare cu funcțiunile predominante și cu vecinătățile imediate;
- Relaționarea estetică cu vecinătățile;
- Relaționarea coerentă cu circulațiile existente în zonă;
- Rezolvarea cât mai eficientă a zonelor de parcaje și a circulațiilor pietonale;
- Asigurarea funcțiunilor complementare locuirii - parcaje, spații de recreere și de joacă;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Respectarea suprafeței minime a zonelor verzi;
- Protecția mediului.

### 1.3. Surse documentare

Reglementările cuprinse în P.U.Z. – Zona Istorică „Brașovul Vechi”, documentație aprobată prin H.C.L. Brașov nr. 797 din 2009 și prelungită prin H.C.L. Brașov nr. 656 din 2014.

#### Studii de fundamentare:

Ridicare topografică întocmită de ing. Zamfir Bianca, lucrare înregistrată la O.C.P.I. Brașov cu nr. 75490 din 18.06.2018.

Studiu Geotehnic întocmit de dipl.geolog Soare Vlad Tudor, 27.06.2018.

Documentație tehnică în vederea obținerii avizului SGA întocmită de S.C. Vis Proiect S.R.L., ing. Zsolt Halmaghi, nov. 2018.

## Capitolul II . ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

### 2.1. Încadrare în localitate. Caracteristici ale zonei

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Brașov, pe strada Mihai Viteazu, nr. 87, este identificat prin C.F. 110949 - nr.cad. 110949 și C.F. 112806 - nr.cad. 112806 și se învecinează cu:

- strada Mihai Viteazu și cu o serie de proprietăți private: nr.top. 1576/1/1/2, 1578/3/a/1/2, nr.top. 1576/1/1/1/2, nr.top. 1576/1/1/1/1/3, 1578/3/a//1/1/1, 1578/2/2/1/1/1, pe latura nord-estică,

- cu nr.top. 1576/1/2 (depozit pentru produse de uz veterinar), pe latura de nord,

- cu Canalul Pârâului Timiș, pe laturile de vest și de sud,

- cu o fabrică de panificație pe latura de vest,

- cu strada Avram Iancu pe latura de sud-vest și

- cu proprietăți private, având funcțiuni de locuire și dotări: nr.top. 1576/1/1/1/1/1/2/1/1/1, 1598/1/1/2/1/1/1, 1578/4/3, cad. 105681, top. 1595, 1596, cad. 106950, cad. 113354, top. 1591/2, top. 1590/2, 1591/1, top. 1589/2, top. 1587/1/b, top 1585, 1586/1, pe latura de est.

În prezent s-a finalizat etapa demolării clădirilor existente pe teren, care au aparținut companiei producătoare de textile Carpatex S.A. și care au adăpostit atelierele de creație ale acestei firme, conform A.D. nr. 777 din 27.09.2018.

Accesul pe teren se face în prezent din strada Mihai Viteazu.

### 2.2. Concluzii din documentații deja elaborate

**Caracteristicile amplasamentului conform P.U.Z. – Zona Istorică „Brașovul Vechi”,** documentație aprobată prin H.C.L. Brașov nr. 797 din 2009 și prelungită prin H.C.L. Brașov nr. 656 din 2014.

Destinația conform P.U.Z. este **Z.I.R. 12 – zonă construcții datând din epoca modernă cu funcțiune industrială pe platforme/incinte destructurate, activitățile fiind în general abandonate. Se impune refuncționalizarea sau demolarea construcțiilor care nu mai pot fi utilizate.**

Zonele industriale se desfășoară de regulă pe loturi mari, uneori neregulate, aflate în stare avansată de depreciere.

În zona Braşovului vechi, de-a lungul străzii Avram Iancu se propune conversia funcţională controlată a arealelor industriale degradate, către o mixtură funcţională (comerţ, servicii, locuire), în condiţiile respectării tuturor procedurilor legale în vigoare.

Intervenţiile viitoare în cadrul zonelor protejate vor trebui să fie guvernate de principiul echilibrării atitudinilor de protecţie a caracterului şi valorilor existentului şi de facilitare a dezvoltării ariei centrale a municipiului în acord cu dinamica investiţională firească.

#### **Condiţii de amplasare şi indicatori urbanistici:**

##### **Tipuri admise de ocupare şi utilizare a terenurilor**

Sunt admise:

- construcţii cu funcţiune mixtă, echipamente şi servicii de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- sedii ale unor companii şi firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanţă în diferite domenii şi alte servicii profesionale;
- sedii ale unor organizaţii politice, profesionale etc.;
- comerţ cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenţii de turism;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- sport şi recreere în spaţii acoperite;
- parcaje la sol şi multietajate;
- spaţii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spaţii plantate - scuaruri, grădina de cartier;
- locuinţe cu partiu special care includ spaţii pentru profesii liberale.
- implantări de mobilier urban (instalaţii sanitare, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- amenajări de spaţii verzi publice.

Toate funcţiunile presupun o amplă reorganizare urbanistică, având în vedere că zonele sunt, în general foste incinte/platforme industriale dezorganizate prin încetarea sau diminuarea activităţii.

##### **Tipuri interzise de ocupare şi utilizare a terenului**

Se interzic:

- activităţi productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcţii provizorii de orice natură, cu excepţia celor pentru organizare de şantier pe durata existenţei acestuia;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantităţi de substanţe inflamabile sau toxice;
- activităţi care utilizează pentru depozitare şi producţie terenul vizibil din circulaţiile publice sau din instituţiile publice;
- depozitări de materiale re folosibile;
- staţii de întreţinere auto;

- spălătorii chimice;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **Implantarea construcțiilor față de căile de acces**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de **minim 2,0 metri**.

#### **Implantarea construcțiilor față de limitele separatoare ale parcelelor**

În cazul retragerii de la limita laterală de proprietate, aceasta va fi de jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3m.

Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurate la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 metri.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

#### **Implantarea construcțiilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă**

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișe a celei mai înalte dintre ele.

Distanța se poate reduce la **1/4 din înălțime**, dar nu mai puțin de **3,00 metri** numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

#### **Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea clădirilor la cornișe nu va fi mai mare decât distanța până la alinierea spre stradă admisă pentru clădirile situate pe frontul opus al aceleiași străzi.

Depășirea acestei înălțimi este posibilă numai când prin aceasta nu se realizează un calcan spre o clădire protejată sau aflată în stare bună și menținută.

**Se admite depășirea cu max. 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4 metri și tangenta la 45 grade la acesta.**

### **Aspect exterior**

#### **Se interzic:**

- imitarea stilurilor arhitecturale străine regiunii sau folosirea de materiale tradiționale nespecifice regiunii;
- imitarea materialelor naturale (ex.: piatră, lemn), simulări de paramete etc.;
- utilizarea tâmplăriei metalice (pentru uși, ferestre);
- utilizarea neacoperită a unor materiale care trebuie tencuite sau acoperite cu parament (cărămizi, b.c.a.);
- paramente sau elemente de beton armat lăsate aparente, buciardate sau brut-decofrate doar dacă cofrajele, granulometria și culoarea agregatelor și cimentului sunt acceptate de către reprezentantul sectorului de urbanism al primăriei în condițiile indicate în preambul.

#### **Tâmplărie exterioară**

Este posibilă utilizarea tâmplăriei de tip PVC.

#### **Acoperișuri**

Se interzic următoarele materiale:

- azbociment;
- materiale plastice;
- carton astfaldat;
- tablă (se poate folosi pentru acoperișurile tip terasă).

#### **Reguli relative la construcțiile noi**

Nici o prescripție privind forma, modenatura sau tehnica de construcții nu este definită pentru a nu se aduce restricții utilizării unor procedee inovatoare care să permită implantarea de elemente contemporane integrabile.

Se vor lua în considerare doar:

- asigurarea perenității clădirilor prin utilizarea de materiale care asigură o bună conservare;
- grija pentru integrarea în coerența generală a zonei.

#### **Materiale**

Se vor utiliza numai materiale cu comportare garantată în timp.

Alegerea materialelor tradiționale se face în conformitate cu prescripțiile referitoare la construcții existente.

#### **Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de 1,80 metri și cu un soclu de 60 cm., realizate din materiale de calitate și care să se înscrie armonios în tipicul zonei.

#### **Parcaje**

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

### **Spații libere plantate**

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de minim 1,20 metri.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

**Arborii izolați și de aliniament** fac parte din decorul urban și din patrimoniul care trebuie valorificat. Reamplasarea lor se impune când aceștia dispar.

### **Posibilități maxime de ocupare a terenului**

P.O.T. (procent ocupare teren) - S.construita / S.teren - **max.: 70%**;

C.U.T. (coeficient de utilizare teren) - S.desfasurata / S.teren - **max.: 3**.

Conform legislației în vigoare (Legea 50/91 cu modificările și completările ulterioare, Ord. 37/N/2000 MLPAT, HG 525/96) **este necesară întocmirea unui P.U.D.** care va fi supus aprobării Consiliului Local Brașov.

### **Capitolul III . SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Brașov, pe strada Mihai Viteazu, nr. 87, cu acces direct din strada Mihai Viteazu.

**Suprafața totală inițială** a terenului care a generat P.U.D. conform Certificatului de Urbanism nr. 2843 din 30.10.2017 era de **8.697,00 mp** și s-a modificat astfel:

Suprafața inițială a terenului cu nr.cad. 110949 (nr.top. vechi 1578/4/1) era de 8.103,00 mp iar

Suprafața inițială a terenului cu nr.cad. 112806 (nr.top. vechi 1578/4/2, 1576/1/1/1/1/2/1/1/2, 1598/1/1/2/1/1/2) era de 594,00 mp.

Conform ultimelor măsurători cadastrale, a declarațiilor beneficiarilor autentificate de Biroul Notarial Marin Ion și Ion Cătălin cu nr. 2997 din 4.12.2017, nr. 338 din 8.02.2018 și cu nr. 2998 din 4.12.2017 și a Procesului verbal de vecinătate încheiat cu SGA Brașov pe 5.02.2018 se acceptă modificările suprafețelor inițiale conform documentației topografice întocmite de expert topograf Zamfir Bianca astfel:

**Suprafața totală finală a terenului care a generat P.U.D. cf. ultimelor măsurători este de 8.417,00 mp din care:**

**Suprafața finală a terenului cu nr.cad. 110949 este de 7.833,00 mp iar**

**Suprafața finală a terenului cu nr. cad 112806 este de 584,00 mp.**



Terenul cu o suprafață de 8.417 mp este proprietate privată, are o formă neregulată și se învecinează cu:

- strada Mihai Viteazu și cu o serie de proprietăți private: nr.top. 1576/1/1/2, 1578/3/a/1/2, nr.top. 1576/1/1/1/2, nr.top. 1576/1/1/1/1/3, 1578/3/a//1/1/1, 1578/2/2/1/1/1, pe latura nord-estică,

- cu nr.top. 1576/1/2 (depozit pentru produse de uz veterinar), pe latura de nord,

- cu Canalul Pârâului Timiș, pe laturile de vest și de sud,

- cu o fabrică de panificație pe latura de vest,

- cu strada Avram Iancu pe latura de sud-vest și

- cu proprietăți private, având funcțiuni de locuire și dotări: nr.top. 1576/1/1/1/1/1/2/1/1/1, 1598/1/1/2/1/1/1, 1578/4/3, cad. 105681, top. 1595, 1596, cad. 106950, cad. 113354, top. 1591/2, top. 1590/2, 1591/1, top. 1589/2, top. 1587/1/b, top. 1585, 1586/1, pe latura de est.

Amplasamentul se găsește într-o zonă diversă din punct de vedere funcțional:

- pe laturile de sud, est, vest și parțial în nord se învecinează cu zone de locuințe individuale și funcțiuni complementare cu regim maxim de înălțime P+2E,

- pe latura de nord-est se învecinează cu o structură cu destinație specială,

- pe latura de vest se găsește o zonă industrială încă în activitate, o fabrică de panificație (accent volumetric și de înălțime pentru zona analizată).

Pe terenul studiat s-a finalizat etapa demolării clădirilor în care au funcționat atelierele de creație ale Carpatex. Fosta zonă industrială se afla într-o stare avansată de degradare.

Terenul este în prezent liber de construcții și reprezintă o resursă prețioasă de teren în interiorul orașului.

**Condiții de cadru natural și geotehnice** conform Studiului Geotehnic întocmit de dipl.geolog Soare Vlad Tudor:

#### **Date geologice – geomorfologice**

Amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală Depresiunea Brașovului.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mâl, turbă).

Terenul nu se prezintă în pantă.

#### **Date hidrologice – hidrogeologice**

Perimetrul cercetat este mărginit pe latura vestică de Pârâul Canalului Timiș, apele pluviale nu băltesc dar pânza freatică a fost interceptată la adâncimea de 2,90 m și a putut fi observată băltind în zona cea mai joasă a subsolului clădirii C2 care a fost demolată, care se afla într-o stare de degradare avansată ce permitea apelor să se infiltreze în zonele adiacente.

#### **Date geotehnice**

**Stratificația terenului.** Prospekțiunile executate în perimetrul cercetat, coroborate cu altele efectuate în zonă cu ocazia altor lucrări, au stabilit că:

#### **D1 (C1), D2 (C2), D3 (C3):**

- 0,00 – 1,00 m – umplutură,

- 1,00 – 1,50 m – nisip gri prăfos,
- 1,50 – 2,50 m – nisip argilos,
- 2,50 – 6,00 m – pietriș cu nisip.

**D4 (C4, C5):**

- 0,00 – 0,80 m – umplutură,
- 0,80 – 1,90 m – praf argilos nisipos,
- 1,90 – 6,00 m – pietriș cu nisip.

**Riscul geotehnic**

Condiții de teren – terenuri medii / bune;

Apa subterană – fără epuizmente;

Vecinătăți – fără riscuri;

Zona seismică –  $a_g = 0,20$  g;

Risc geotehnic – redus.

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

**Zonarea seismică.** Conform „Cod de proiectare seismică. Partea I – Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerație:

- accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20$  g,
- perioada de control (colț)  $T_c = 0,7$  s.

Condiții de fundare

Avându-se în vedere litologia terenului se recomandă următoarele presiuni convenționale de calcul:

Adancime	Formatiune	Pconv
D1 – 3,50 m	Pietris cu nisip	450 Kpa
D2 – 3,50 m	Pietris cu nisip	450 Kpa
D3 – 1,00 m	Nisip gri prafos	230 Kpa
D4 – 1,10 m	Praf argilos nisipos	250 Kpa
D5 – 1,10 m	Praf argilos nisipos	250 Kpa

Se vor respecta următoarele relații:

- la încărcări centrice:

$$P_{ef} \leq P_{conv};$$

$$P'_{ef} \max \leq 1,2 P_{conv}.$$

- la încărcări cu excentricitate după o singură direcție:

$$P_{ef} \leq 1,2 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală};$$

$$P'_{ef} \max \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea specială}.$$

- la încărcări după ambele direcții:

$$P_{ef} \leq 1,4 P_{conv} \text{ în gruparea fundamentală};$$

$$P'_{ef} \max \leq 1,6 P_{conv} \text{ în gruparea specială}.$$

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii  $B = 1,00$  m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat  $D_f = 2,00$  m.

Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/1/85, punctele B2.1, B2.2, B2.

Datorită instabilității terenului săpăturile cu pereți verticali nesprijiniți se pot executa cu adâncimea de până la  $0,75$  m (C169-83). La săpăturile cu pereți în taluz, cu adâncimi de peste  $3$  m, panta definită prin tangenta unghiului de înclinare față de orizontală ( $tgB = h/b$ ), să nu depășească valoarea  $1/1,50$  (C169-83).

#### **Echipare edilitară existentă**

##### **Alimentare cu apă. Canalizare**

Conform Avizului de principiu favorabil cu nr. 269 din 19.02.2018, emis de Compania Apa Brașov alimentarea cu apă potabilă se va face din conducta PE De  $160$  mm existentă pe strada Mihai Viteazu.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în colectorul de canalizare Dn  $1200$  mm existent pe strada Mihai Viteazu.

##### **Alimentare cu energie electrică**

Conform Avizului de amplasament favorabil cu nr. 70101825982 din 23.02.2018, emis de SDEE Transilvania Sud în zona studiată există o Les jt față de care se va păstra distanța minimă de siguranță și protecție de  $0,8$  m.

##### **Alimentare cu gaze naturale**

Conform Avizului favorabil nr. 312375211 din 27.02.2018, emis de Distrigaz Sud Rețele în zona studiată există rețea de gaze naturale.

##### **Telecomunicații**

Conform Avizului condiționat emis de Telekom Romania Communications S.A. cu nr. 152-BV/08.02.2018 din 20.02.2018, în zona studiată sunt amplasate instalații/echipamente de telecomunicații.

##### **Rețele termice**

Conform Avizului de amplasament favorabil nr. 591 din 9.02.2018 emis de Serviciul Public Local de Termoficare Brașov în perimetrul studiat nu există rețele termice.

#### **Capitolul IV . REGLEMENTĂRI**

##### **Obiective solicitate prin tema-program**

Beneficiarul dorește obținerea **A.C. pentru construire blocuri de locuințe.**

Prezentul proiect va urmări următoarele etape, solicitate prin C.U. nr. 3017 din 08.11.2018, cu menținerea avizelor și acordurilor obținute în baza C.U. nr. 2843 din 30.10.2017:

1. P.U.D.,
2. Obținere A.C. pentru construire blocuri de locuințe.

Zona studiată se va înscrie, ulterior aprobării P.U.D., în zona de Locuințe colective cu regim de înălțime P+4E - P+5E retras și funcțiuni complementare.

**Prin P.U.D. se dorește reabilitarea spațiului studiat prin conversia unei zone industriale nefuncționale și degradate într-o zonă de locuire în care resursa de teren și utilitățile existente vor fi folosite eficient, respectându-se condițiile stabilite prin P.U.Z. – Zona Istorică „Brașovul Vechi”.**

### **Caracteristicile soluției propuse**

Funcțiunea propusă este de locuire colectivă, funcțiune compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Construcțiile propuse vor fi conformate astfel: trei corpuri de clădire cu regim de înălțime P+4E și etajul 5 retras și înălțimi maxime cuprinse între 16 m, pentru P+4E, și 19m pentru etajul 5 retras. Subsolvul construcțiilor este comun și se desfășoară pe aprox. 66% din suprafața terenului studiat. Forma clădirilor în plan a fost dictată de retragerile față de vecinătăți și de distanțele obligatorii minime pentru înălțimea maximă propusă, între clădirile amplasate pe aceeași parcelă.

Suprafața construită propusă: 2.170,00 mp.

Suprafața subsolului: 5.570,00 mp.

Suprafața desfășurată propusă: 13.520,00 mp.

Regimul de înălțime maxim propus: S+P+4E+5E retras. Regimul de înălțime propus este unul intermediar între înălțimi ale construcțiilor existente în zonă – P+6E pe latura vestică (clădirile fabricii de panificație care ating în anumite puncte înălțimi de aprox. 30-32m) și max. P+2E pe laturile de est, sud în zonele cu funcțiuni de locuire și dotări complementare.

Retragerea ultimului nivel se va face după regula aplicabilă mansardelor, conform art. 11.2. aferent regulamentului local de urbanism pentru ZIR 12 al documentației „P.U.Z. – Zona istorică „Brașovul Vechi””: Se admite depășirea cu max. 2 niveluri retrase față de planul fațadei în interiorul unui cerc cu raza de 4 metri și tangenta la 45 grade la acesta.

Terenul studiat nu are front direct la stradă, având o formă particulară iar retragerea față de circulație îi conferă un caracter privat/intim mai pronunțat.

Față de limitele laterale și posterioară ale terenului pe care se află amplasate, clădirile propuse respectă o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea propusă.

În amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă se respectă o distanță minimă între construcții egală cu înălțimea maximă admisă – min. 19 m.

Prin forma particulară a parcelei și prin contextul vecinătăților imediate (o zonă industrială pe latura de vest și funduri de lot ocupate de grădini sau spații verzi aferente locuirii de pe laturile de est și nord) amplasarea viitoarelor clădiri nu va afecta, din punct de vedere al însoririi, clădirile învecinate.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului arhitectural propus – locuire colectivă.

Raportul plin – gol va fi cel specific programului.

Se interzice folosirea culorilor stridente care afectează în mod negativ imaginea spațiului public. Este obligatorie folosirea unor nuanțe care să se armonizeze cu vecinătatea și să creeze o imagine coloristică unitară.

Mobilierul urban se va executa din materiale adecvate folosinței propuse și în concordanță stilistică cu caracterul arhitectural al zonei în care se amplasează.

Instalațiile aferente rețelelor edilitare propuse vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Accesul auto spre clădirile propuse se va face din str. Mihai Viteazu prin intermediul unui sistem de drumuri carosabile care conduce spre parcajul subteran și spre zona parcajelor supraterane iar accesul pietonal se realizează printr-un sistem de trotuare care face legătura cu zona verde amenajată pe latura vestică a terenului și cu zona acceselor în clădire.

Profilele drumurilor propuse în incintă sunt de 5 m carosabil – pentru cele cu un singur sens și de 5,50 m – pentru segmentul de ieșire din zona parcarilor supraterane, având amenajate de o parte și de alta parcaje, trotuare sau spații verzi.

Parcajele amenajate suprateran însumează un total de 40 de locuri iar subteran sunt propuse un număr de 180 de locuri, în total 220 de locuri.

Față de cele mai apropiate stații de transport în comun, amplasamentul se găsește la aprox. 550 m (la aprox. 7 min. de mers pe jos) față de stația stadionul Tineretului (autobuze 3, 16, 22, 23, 23b, 25, 41) și de stația Ec. Teodoroiu (autobuze 9,15, 29) și la aprox. 650 m ( 8-10 min. mers pe jos) față de stația Autogara 2 (autobuze 22, 41).

Zona verde amenajată va fi amplasată pe latura de vest a terenului și va fi orientată către Canalul Pârâului Timiș care se găsește descoperit în vecinătatea terenului studiat.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase și să se respecte un minim de 30% din suprafața totală a terenului asociat zonei verzi.

Se recomandă ca în amenajarea zonelor de parcaje și a anumitor trasee pietonale să se utilizeze materiale permeabile – dale înierbate etc.

Amenajarea spațiilor verzi publice se va executa cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

### **Asigurarea utilităților**

Este obligatorie racordarea noilor construcții la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică.

Conform documentației tehnice întocmite de S.C. Vis Proiect S.R.L. în baza căreia s-a emis avizul SGA, alimentarea cu apă potabilă și evacuarea apelor uzate se va realiza astfel:

**Alimentarea cu apă** va fi asigurată în baza avizului de principiu favorabil nr. 269 din 19.02.2018 eliberat de către COMPANIA APA BRAȘOV S.A. din rețeaua centralizată de alimentare a municipiului Brașov prin racordarea la rețeaua de distribuție PE De 160 mm existent pe str. Mihai Viteazul

Racordarea la conducta de distribuție se va realiza cu conducta HPDE De 110 mm Pn 10 în lungime de L = 90 m.

În interiorul proprietății va fi amplasat căminul de branșare în care va fi amplasat, între vane de închidere/deschidere, aparatul de contorizare.

Apa potabilă pentru consumurile igienico-sanitare va fi distribuită consumatorilor printr-o conductă de polietilenă de înaltă densitate PEID110-63-32, Pn6 pozată îngropat.

### **Canalizare**

Apele uzate menajere provenite de la viitoarele construcții vor fi colectate printr-o rețea de canalizare din conducte PVC-KG cu diametre cuprinse 160 și vor fi descarcate în colectorul de canalizare Dn 1200 mm existent pe str. Mihai Viteazul prin conducta de canalizare PVC KG De 250 mm in lungime de L = 100 m, în baza avizului de principiu favorabil nr. 269 din 19.02.2018 eliberat de COMPANIA APA BRAȘOV S.A.

### **Evacuare ape pluviale**

Apele pluviale colectate de pe acoperișuri vor fi deversate pe terenul înconjurator prin jgheaburi și burlane.

Apele pluviale colectate de pe platforma de parcare și drumurile de incintă vor fi colectate printr-o rețea de canalizare din PVC-KG cu diametre cuprinse între De 160 mm și De 315 mm, vor fi epurate printr-un separator de produse petroliere (Q = 30 l/s) și vor fi descarcate după epurare în pâraul Canalului Timiș.

### **Alimentare cu energie electrică**

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului se vor urmări etapele solicitate prin Avizul de amplasament favorabil cu nr. 70101825982 din 23.02.2018, emis de SDEE Transilvania Sud. În zona studiată există o Les jt față de care se va păstra distanța minimă de siguranță și protecție de 0,8 m.

### **Bilanț teritorial propus**

<b>Bilanț teritorial</b>	<b>propus</b>	<b>%</b>
<b>S. construită</b>	<b>2.170,00 mp</b>	<b>( 25,78%)</b>
S. desfășurată	13.520,00 mp	
<b>S. zonă verde amenajată din care:</b>	<b>2.706,50 mp</b>	<b>( 32,16%)</b>
S. zone verzi pe pământ	1.599,00 mp	( 19,00%)
S. zone verzi pe subsol	1.107,50 mp	( 13,16%)
<b>S. circulații din care:</b>	<b>3.540,50 mp</b>	<b>( 42,06%)</b>
S. circulații carosabile în incintă	2.027,70 mp	( 24,09%)
S. circulații pietonale	970,00 mp	( 11,52%)
S. parcaje	480,40 mp	( 5,71%)
S. platforme betonate	62,40 mp	( 0,74%)
<b>S.totală teren</b>	<b>8.417,00 mp</b>	<b>(100,00%)</b>

### **Indicatori urbanistici existenți și propuși**

**S.teren** = **8.417,00 mp (100,00%)**

S. construită = 2.170,00 mp ( 25,78%)

S. desfășurată = 13.520,00 mp din care:

S. construită subsol = 5.570,00 mp

S. construită parter = 2.170,00 mp

S. construită etaj 1, 2, 3, 4 = 2.500,00 mp

S. construită etaj 5 retras = 1.350,00 mp

**R.h. max. propus = S+P+4E+5E retras**

H.max. propus pt. S+P+4E – 16 m,

H.max. propus pt. S+P+5E retras – 19 m,

**P.O.T. rezultat = 25,78 %**

**P.O.T. max. propus = 30 %**

P.O.T. max. cf. P.U.Z. – Zona Istorică „Brașovul Vechi” = 70 %

**C.U.T. rezultat = 1,60**

**C.U.T. max. propus = 1,7**

C.U.T. max. cf. P.U.Z. – Zona Istorică „Brașovul Vechi” = 3.

S. min. propusă zonă verde amenajată = min. 30% din suprafața totală a terenului.

S. zonă verde rezultată = 32,16 % din suprafața totală a terenului din care:

S. zonă verde amenajată pe pământ = 19,00 % din suprafața totală a terenului,

S. zonă verde amenajată peste subsol = 13,16 % din suprafața totală a terenului.

### **Calcul necesar locuri de parcare:**

Nr. min. parcaje admis – 2 locuri/unitate locativă cf. H.C.L. nr. 134 din 21.03.2018.

Nr. apartamente propuse: 110 apartamente

Necesar parcaje: 110 (apartamente) x 2 = 220 parcaje

Parcaje propuse: 180 parcaje (subterane) + 40 parcaje (supraterane) = 220 parcaje.

Din cele 180 parcaje subterane un număr de 30 vor fi amenajate în sistem Klaus iar 150 de locuri vor fi amenajate la sol.

### **Capitolul V . CONCLUZII**

Prin P.U.D. se dorește reabilitarea spațiului studiat prin conversia unei zone industriale nefuncționale și degradate într-o zonă de locuire în care resursa de teren și utilitățile existente vor fi folosite eficient, respectându-se condițiile stabilite prin **P.U.Z. – Zona Istorică „Brașovul Vechi”**.

Întocmit,  
urb. Ștefania Irimiea