

# **MEMORIU JUSTIFICATIV**

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

---

**- AMENAJARE PARCARE SI ARTERA DE ACCES ZONA PARAU  
GRAFT - STRADA DUPA ZIDURI -**

**-MUNICIPIUL BRASOV, JUD. BRASOV-**

---

## FOAIE DE GARDĂ

---

**Proiectant:** S.C. KXL S.R.L.  
J40/6965/08.08.2001  
C.U.I. RO 14102779

**Beneficiar:** PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV

**Titlul documentației:** P.U.D. - AMENAJARE PARCARE SI ARTERA DE ACCES  
ZONA PARAUL GRAFT - STRADA DUPA ZIDURI

**Amplasament:** MUNICIPIUL BRASOV, JUDETUL BRASOV

**Data:** Septembrie 2013

---

## COLECTIV DE ELABORARE

---

**Urbanism:** Urb. Adrian Rădulescu  
Urb. Peis. Andreea Mustață  
Urb. Alexandru Stroie  
Urb. Anamaria Toma

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **STRADA DUPA ZIDURI – PARAUŁ GRAFT, ORAS BRASOV, JUD. BRASOV**

#### **A - Borderou piese scrise**

##### **MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.**

- I. Prezentare generala
- II. Incadrare in zona, relatii cu alte documentatii de urbanism aprobate
- III. Analiza situatiei existente
- IV. Retele tehnico- edilitare
- V. Propunere si reglementari
- VI. Propunerea tehnica privind solutia de arhitectura

#### **B - Borderou piese desenate**

- 01.01. Incadrare in localitate
- 01.02. Incadrare in relatie cu P.U.G. – Brasov, Judet Brasov
- 01.03. Incadrare in relatie cu P.U.Z. – "Zona Cetate" Brasov
- 02.01. Vedere satelit - 2D
- 02.02. Vedere satelit - 3D
- 03.01. Analiza situatiei existente – Zonificare functionala
- 03.02. Analiza situatiei existente – Monumente istorice
- 03.03. Fotomontaj
- 04.01. Reglementari – Zonificare Funcționala
- 04.02. Reglementari – Circulatii
- 04.03. Reglementari – Echipare tehnico-edilitara
- 04.04. Reglementari – Regimul juridic
- 04.05. Reglementari – Sistematizare verticala
- 04.06. Ilustrare de arhitectura

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### I. PREZENTARE GENERALA

Terenul care constituie obiectul prezentei documentatii de urbanism de tip P.U.D. are o **suprafata totala de 12.200,00 mp** din care **7.887,20 mp** - suprafata propusa de catre proiectanti pentru realizare parcare si **4.312,80 mp** - suprafata propusa de catre proiectanti pentru realizare tunel; facand parte din terenurile puse la dispozitie de catre Municipiul Brasov, in calitate de proprietar, avand suprafata de 64.255,00 mp si 42.314,00 mp (insumand 106.569,00 mp) cf. C.U. nr. 1273 din 14.05.2012.

Situl este localizat in intravilanul Municipiului Brasov, zona Paraul Graft – Dupa Ziduri, Jud. Brasov. Parcela constituie proprietatea Municipiului Brasov si este in prezent partial liber de constructii / cu constructii punctuale aferente zonei de parc si constructii edilitare - partial dezafectate, fiind situat intr-o zona de interes a Municipiului Brasov, in apropierea arterelor B-dul Eroilor, Str. Dupa Ziduri, Str. Lunga, Sirul Livezii, Calea Poienii si obiectivelor Parcul Livada Postei, Biblioteca Centrala George Baritiu, Colegiul National Aprly Lajor, Casa Armatei si Parcul Central – Nicolae Titulescu.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu generat de terenul din zona Paraul Graft – Dupa Ziduri, Mun. Brasov, Jud. Brasov, aflat in proprietatea Municipiului Brasov cu sediul in Jud. Brasov, municipiul Brasov, B-dul Eroilor, nr. 8, se intocmeste in vederea: reglementarii retragerilor fata de limitele de proprietate, amplasarii constructiei propuse cu functiunea de **parcaj supraetajat subteran** in cadrul terenului studiat si rezolvarii accesului pe teren.

Primaria Municipiului Brasov doreste sa realizeze pe terenul descris mai sus o **parcare cu 4 niveluri**, subterana si supraterana lucru datorat declivitatiei terenului, in care urmeaza sa se dezvolte circa **348 locuri de parcare** si un **tunel**, acestea vor fi integrate in contextul existent, fara a avea un impact negativ asupra imaginii si mediului.

## II. INCADRARE IN ZONA, RELATII CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Terenul amplasat in zona Paraul Graft – Dupa Ziduri, Mun. Brasov, Jud. Brasov, este delimitat de urmatoarele elemente:

- obiective la nivel urban:

- la nord – Parcul Livada Postei / cartierul Brasovul Vechi
- la nord est – Dealul Cetatii
- la sud – Cartierul Schei / Zona Parcul Graft – Dupa Ziduri
- la est – Zona Cetatii Brasovului / Parc Central
- la vest – Cartierul Schei / Ansamblul rezidential Residence Bellevue

- vecinatati:

- la nord – Parcul Livada Postei
- la sud – Zona Parcul Graft – Dupa Ziduri
- la est – Str. Dupa Ziduri si Biblioteca Judeteana „George Baritiu”
- la vest – Zona Parcul Graft – Dupa Ziduri/ Calea Poienii

Zona astfel delimitata, grupeaza functiuni cu caracter de centralitate – cultura, institutii, invatamant, spatii verzi, spatii publice amenajate, si intr-o proportie scazuta locuire.

1). Conform **P.U.G. Municipiu Brasov**, terenurile puse la dispozitie de catre Municipiul **Brasov**, in calitate de proprietar, avand suprafata de 64.255,00 mp si 42.314,00 mp (insumand 106.569,00 mp), sunt incadrate in urmatoarele U.T.R.-uri, cf. C.U. 1273/14.05.2012:

- **V1a** – reprezentand zona spatiilor verzi publice, parcuri, gradini, scuaruri;
- **CP** – zona centrala protejata;
- **Lb** – zona locuinte in aria protejata;

cf. C.U. 1273/14.05.2012

2). Conform **P.U.Z. „Zona istorica Cetatea Brasovului” aprobat cu H.C.L. Brasov nr. 797/2009**, terenul este incadrat in U.T.R.-ul ZIR 3, cf. C.U. 1273/14.05.2012.

### **ZIR 3 Zona centrala – institutii, locuinte, dotari**

Caracteristica zonei este indusa de ocuparea cu cladiri de institutii publice de importanta municipala și supramunicipala (comerț, servicii de turism, institutii de invațământ și administrative) și cu spații publice de interes zonal și municipal (piața, spații verzi publice).

Aceasta este delimitata de : B-dul Eroilor, str. Dupa Ziduri, str. Sf. Ioan, str. Mihail Sadoveanu, str. Postavarului, str. Politehnicii, str. Nicolae Balcescu, str. Castelului, str. Pictor Pop.

#### Sunt admise:

- menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publica);
- conversii de funcțiuni care sa țina seama de necesitatea pastrării caracterului de reprezentativitate zonala (zona centrala, centru istoric), municipala, supramunicipala (cultura, invațământ, media, agenții, comerț, servicii profesionale, recreere, turism);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice
- echipamente publice specifice zonei centrale (garaje).

#### Utilizari admise cu condiționari:

- este admisa amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, invațământ, sportintreținereprin refuncționalizarea unor spații in cadrul construcțiilor existente cu condiția pastrării aspectului unitar al construcțiilor;
- se admit implantari de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezerva autorizării acestora de catre serviciul de urbanism al primăriei;
- lucrari pentru sapaturi arheologice (cu condiția indepartării materialelor degajate);
- sapaturi pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, cladiri comerciale, cladiri culturale); eliberarea autorizației de construire necesita obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei;
- reamenajari de spații verzi publice (in limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

#### Se interzic urmatoarele utilizari:

- servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, produc poluare;

- alte activități 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 și producție și prin deșeurile produse
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spalatorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei;
- crearea sau amenajarea de terenuri pentru staționarea vehiculelor;
- construcții destinate creșterii animalelor mari.

**H. max.** – Se recomandă să nu se depășească limita generală zonală de **inalțime de maximum 14,00 m** la coama acoperișurilor.

**P.O.T. max.** = **60,00%**

**C.U.T. max.** = **2,5**

### III. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

#### III.1. Regimul juridic

Terenul este situat în intravilanul municipiului Brașov, având o suprafață totală de **12.200,00 mp** din care **7.887,20 mp** - suprafața propusă de către proiectanți pentru realizare parcare și **4.312,80 mp** - suprafața propusă de către proiectanți pentru realizare tunel. Acesta constituie proprietatea Municipiului Brașov și este în prezent parțial liber de construcții / cu construcții punctuale aferente zonei de parc și construcții edilitare - parțial dezafectate, fiind situat într-o zonă de interes a Municipiului Brașov, în zona centrală.

Prezentul P.U.D. se întocmește în vederea construirii pe terenul din zona Paraul Graft – După Ziduri, Mun. Brașov, Jud. Brașov, aflat în proprietatea MUNICIPIULUI BRASOV cu sediul în Jud. Brașov, municipiul Brașov, B-dul Eroilor, nr. 8.

S. terenuri puse la dispozitie de Municipiul Brasov - <b>64.255,00 mp si 42.314,00 mp</b>
-------------------------------------------------------------------------------------------

S total puse la dispozitie de Municipiul Brasov - <b>106.569,00 mp</b>
------------------------------------------------------------------------

S. propusa pentru realizare parcare - <b>7.887,20 mp</b>
----------------------------------------------------------

S. propusa pentru realizare tunel - <b>4.312,80 mp</b>
--------------------------------------------------------

S. total teren alocat investitiei / teren care a generat P.U.D.- <b>12.200,00 mp</b>
--------------------------------------------------------------------------------------

### III.2. Regimul economic

In prezent parcela care constituie obiectul P.U.D. partial liber de constructii / cu constructii punctuale aferente zonei de parc si constructii edilitare - partial dezafectate.

Beneficiarul intentioneaza sa realizeze pe parcela o cladire cu functiunea de **parcare si un tunel**, utilizare care este in acord cu dezvoltarea zonei si cu functiunile existente in zona precum si cu prevederile P.U.G.-ul Municipiului Brasov. Parcarea cu cu 4 niveluri propusa, subterana si partial supraterana, si tunelul vor fi integrate in contextul natural, fara a avea un impact vizual negativ.

### III.3. Regimul tehnic – aspecte formal-volumetrice

Fondul construit in aceasta zona are valoare arhitecturala si istorica mare. Inaltimele constructiilor din cadrul zonei studiate sunt de 5,00 – 10,00 m (P / P+1E / P+2E) – max. 16,00 m (P+4E), avand functiuni diversificate: cultura, institutii, invatamant, spatii verzi, spatii publice amenajate, si intr-o proportie scazuta locuire (pe lot, cu regim mic de inaltime).



#### **IV. REțele TEHNICO- EDILITARE**

Zona este echipată cu toată gama de rețele tehnico-edilitare la capacitățile necesare bunei deserviri a unei construcții cu funcțiunea de parcare cum este cea propusă prin prezentul P.U.D.

##### **Apa**

Zona studiată este deservită de o rețea de alimentare cu apă PN 110. Traseul acesteia parcurge Str. După Ziduri și se brânsează în rețeaua de apă existentă care traversează parcare amplasată la Sud de B-dul Eroilor.

##### **Canalizare**

Zona studiată este deservită rețeaua de evacuare a apelor menajere amplasată pe Str. După Ziduri. Colectorul existent pe această stradă are diametru nominal de 300. Aceasta se leagă în estul Bibliotecii Județene "George Baritiu", cu rețeaua de canalizare care traversează longitudinal Str. Sirul Livezii și B-dul Eroilor.

##### **Telefonie**

În zona există o rețea telefonică subterană, al cărui traseu traversează Str. Lungă, Str. Sirul Livezii, Str. După Ziduri, Str. Ștefan Octavian Iosif și B-dul Eroilor.

##### **Energie electrică**

Pe suprafața studiată există un punct trafo, amplasat în estul zonei în care urmează a fi amplasată parcare. La acestea sunt racordate rețele electrice de distribuție LES 20kV, 6kV și LES 0,4kV. Acestea deservesc Str. Lungă, Str. După Ziduri, Str. Sirul Livezii, Str. Ștefan Octavian Iosif, Calea Poienii și B-dul Eroilor.

##### **Gaze**

În zona există două rețele gaze.

Conducate de gaze RP PE se leagă în zona de nord la rețeaua existentă pe B-dul Eroilor, traversează longitudinal Str. După Ziduri și se brânsează la sud cu rețeaua existentă pe Str. George Baritiu.

Conducata de az MP OL, traversează zona în care urmează a fi amplasată parcare, fiind necesare lucrări de deviere.

## V. PROPUNERE SI REGLEMENTARI

In baza concluziilor si recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente prezentata in capitolele anterioare rezulta ca terenul din zona Paraul Graft – Dupa Ziduri, Mun. Brasov, Jud. Brasov, care constituie obiectul prezentei documentatii este construabila cu conditia respectarii regulamentului de mai jos:

- functiuni admise – parcare / garare supraetajata, dezvoltata majoritar in subteran / o mica parte in suprateran , avand circa **348 locuri de parcare**, tunel si spatii tehnice;
- retragere de la aliniament – conform plansei de Reglementari vizata spre neschimbare;
- retragerea fata de limitele laterale de proprietate – conform plansei de Reglementari vizata spre neschimbare;
- regim de inaltime – 4 niveluri - majoritar subterane, inaltimea max. zona 7,00 m - 14,00m;
- retele tehnico-edilitare - este obligatorie racordarea noii cladiri la retelele centralizate de energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, incalzire;
- acces carosabil / pietonal - cf. consultare Circulatii
- aspect exterior - materialele utilizate nu vor deprecia aspectul general al zonei.
- procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) - **max. 60,00%**;
- coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) - **max. 2,50**

<b>BILANT PROPUIS SUPRAFETE</b>		
	<b>mp</b>	<b>%</b>
S teren	7887.20	100.00%
S construita la sol / S amprenta primul nivel	2524.25	32.00%
S platforme auto și pietonale	0	0%
<b>S spatii verzi pe sol</b>	<b>5362,95</b>	<b>68.00%</b>
<b>S spatii verzi pe placa min. 60cm grosime</b>	<b>2425.25</b>	<b>32.00%</b>
S construita desfașurata	10069.35	
<b>POT</b>		-
<b>CUT</b>		-

**P.O.T. max. 60,00 %**  
**C.U.T. max. 2,5**  
**H.max. = 14,00 m**  
*Cf. C.U. 1273/14.05.2012*

Viitoarea investitie se propune a fi implementata **etapizat**, astfel:

- In **FAZA 1** se propune a se realiza **parcarea**;
- In **FAZA 2** se propune a se realiza **tunelul**.

Limitele suprafetelor destinate pentru realizarea celor doua investitii se poate observa in plansa "**04.01. Reglementari - Zonificare functionala**" a prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

## **VI. PROPUNEREA TEHNICA PRIVIND SOLUTIA DE ARHITECTURA**

Solutia tehnica si functionala pentru tema data de catre Primaria Municipiului Brasov consta intr-o rezolvare de parcare / garare supraetajata, dezvoltata pe 4 (patru ) niveluri.

Cladirea parcarii propuse este de forma dreptunghiulara cu dimensiunile in plan de circa 75m / 35m. Parcarea va avea 4 niveluri subterane cu locurile de parcare dispuse pe doua tronsoane paralele.

Parcarea autovehiculelor se face la unghi de 90° față de calea de circulație, in sistem dublu-tract, pentru fiecare trama de 7.20m creandu-se astfel 6 locuri de parcare pe fiecare tronson. Tronsoanele au 6 trame in panta de 3% și cate doua podeste de 2 trame pentru intoarcere și accesarea tronsonului urmator. In total se creeaza circa **348 locuri de parcare**.

Central, pe fiecare podest va fi amenajat un nod de circulație verticala dotat cu o scara in doua rampe pe nivel și un ascensor pentru persoane. De asemenea tot in nodul de circulații se vor amenaja canalele verticale pentru instalații.

Accesul se face pe latura estica a cladirii. Dupa trecerea de punctul de control acces se urca rampa elicoidala care ofera acces la cele trei niveluri superioare ale parcarii. De la oricare dintre acestea ieșirea se face parcurgand rampele de parcaj pana la nivelul ieșirii.

Pe laturile lungi ale cladirii s-au prevazut doua curți de ventilatie pe ultimele doua niveluri, care permit incadrarea cladirii ca parcaj puternic ventilat natural

(conf. prevederilor Normativului NP127-2009).

Terasa cladirii se amenajeaza in sistem acoperis verde, fiind inglobata in amenajarea peisagera a zonei de amplasare a cladirii.

Poziția cladirii pe coasta dealului este aleasa astfel incat aceasta sa aiba un impact vizual minim pentru imprejurimi. De asemenea prin racordarea terenului imediat apropiat de cladirie cu acoperisul, se obține o imagine de relief artificial, plantat cu arbori și arbuști, al carui impact vizual va fi cvasi-identic cu cel actual.

Din punct de vedere vizual – al imaginii de ansamblu creata, aceasta constructie urmareste formele de relief integrandu-se in arhitectura peisajului montan.

**Intocmit,**  
**urb. peis. Andreea MUSTATA**

**Verificat,**  
**urb. Adrian RADULESCU**