

**S.C. NECLINE S.R.L.**

BRASOV, Strada Ion Slavici nr. 3, bl 14, Sc D, Ap 10.  
Telefon - 0722460976

# P.U.D.

Plan Urbanistic de Detaliu

***Strada De Mijloc, Nr: 50***

***Zona : De Mijloc, Nr: 50***

***Beneficiar : Lucan Adrian***

***Initiator P.U.D. : Lucan Adrian***

# BORDEROU

## I. Piesescrise

1. Titlu
2. Foaie de capăt
3. Memoriu
4. Regulament Local de Urbanism

## II. Piese desenate

1	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	01	1:10 000
2	SITUATIE EXISTENTĂ- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	02	1:500
3	REGLEMENTĂRI – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	03	1:500
4	REGLEMENTĂRI- REGIM JURIDIC	04	1:500
5	REGLEMENTĂRI – REȚELE EDILITARE	05	1:500
6	REGLEMENTĂRI – PLAN DE SITUAȚIE	06	1:500
7	REGLEMENTĂRI – PLAN DE CIRCULAȚIE	07	1:500
8	PLAN TOPOGRAFIC	08	1:500

# **P. U. D. — Strada De Mijloc, Nr:50 , Municipiul Brasov**

*Beneficiar : Lucan Adrian  
Initiator PUD : Lucan Adrian*

## **MEMORIU DE PREZENTARE**

### **CAPITOLUL I : DATE GENERALE**

Prezentul PROIECT DE URBANISM DE DETALIU servește la reglementarea și zonificarea funcțională a terenului situat în Orasul Brasov, Strada De Mijloc, numărul 50, identificat prin CF 152640.

**D-nul Lucan Adrian** a inițiat acest Plan Urbanistic de Detaliu pentru obținerea autorizației de construire pentru investiția ce dorește să o facă pe terenul proprietate particulară, în suprafața de 1.607mp.

Terenul ( fereastra P.U.D.) care face obiectul de studiu al acestui Plan Urbanistic de Detaliu este în suprafața de 5.134,14 mp, conform planșa 1 și planșa 2.

P.U.D-ul este poziționat în partea centru-vest a orașului Brașov și este delimitat în partea de vest de Strada De Mijloc, în partea de nord și sud de proprietăți private, în partea de est de Clubul Sportiv Dinamo Brașov.

Terenul studiat ce a generat P.U.D.-ul este liber de orice sarcină.

### **CAPITOLUL II : OBIECTIVUL DOCUMENTATIEI**

Legea 50 / 1991 și Ordinul MLPAT nr. 91 / 1991 constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse.

Ca urmare, prezenta documentație are ca obiect elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru terenul aflat în zona intravilanului orașului BRASOV cu categoriile de folosință: L1b-locuire individuale și colective mici cu maxim P+2E conform PUG și reglementat prin PUZ-ul Zona istorică "Brașovul Vechi" ca zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu maxim de înălțime P+2E, înadrate în Zona ZIR 8.

Lucrarea cuprinde documentația premergătoare elaborării proiectului de investiție pentru construire imobil locuințe colective P+1E+M.

### **CAPITOLUL III. RELATII IN TERITORIU**

Proprietatea d-nului Lucan Adrian este delimitată :

- la **NORD** – Locuințe private;
- la **EST** – Clubul Dinamo;
- la **SUD** – Locuința privată;
- la **VEST** – Domeniu public-Strada De Mijloc;

Funcțiunile cerute prin P.U.D. sunt cele aprobate prin P.U.Z. "Zona istorica Brasovul Vechi" si "Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov"- prin HCL nr: 797/2009 si prelungit prin HCL 656/2014- prevazute in Certificatul de Urbanism nr. 3408/27.12.2017 , si anume :

-zona locuinte si functiuni complementare maxim P+1E+M ;

#### **CAPITOLUL IV: SITUATIA EXISTENTA**

Zona este liberă de orice sarcini.

Ca disfuncționalități, menționăm :

- loturi cu suprafata mare si front stradal redus.
- densitate ridicata a constructiilor spre strada si diminuarea suprafetei construite spre spatele loturilor.

#### **CAPITOLUL V : REGLEMENTARI**

In scopul valorificării potentialului terenului studiat, s-a avut în vedere :

- necesitățile funcționale ale zonei;
- definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor solutii de urbanism propuse, odată cu mentinerea elementelor favorizante.

Utilizari admise :

In P.U.G. , zona P.U.D. –lui se incadreaza in zona L1b–locuire individuale si colective mici cu maxim P+2E conform PUG si reglementat prin PUZ-ul Zona istorica "Brasovul Vechi" ca zona de locuinte si functiuni complementare cu maxim de inaltime P+2E, inadrate in Zona ZIR 8.

##### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:**

Se pastreaza aliniamentul actual coform tesutului urban.

##### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:**

Cladirile se vor amplasa conform Codului Civil.

##### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela:**

Implementarea constructiilor fata de celelalte pe acciasi parcela — cladirile vor respecta distantele egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

##### **Circulatii si accese:**

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică existentă.

Conform R.G. regulamentului ZIR 8- acele noi vor satisface aceleasi conditii ca si cele existente.

Drumurile existente sunt reglementate la gabaritul de 13,00 m si 18,00 m si 26,00m, conform O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobata prin legea 82/ 1998, modificata prin O.G. 38/2006;

##### **Stationarea autovehiculelor:**

Conform PUZ in vigoare, " Zona istorica Brasovul Vechi" si "Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov"- prin HCL nr: 797/2009 si prelungit prin HCL 656/2014, se va asigura un loc de parcare pentru fiecare unitate locative.

Se propun prin aceasta documentatie un numar de 11 locuri de parcare, 10 dintre acestea fiind atribuite unitatilor locative propuse prin proiect, respective 1 loc de parcare extra, pentru vizitatori.

Parcajele vor fi amenajate pe aceeași unitate funciara.

##### **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:**

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor este de P+2E (H=14,0 m), conform articolul 11 aferent RLU.

#### **CAPITOLUL VI : CIRCULATII**

Accesul , la teren , se face prin Strada De Mijloc, drum existent cu profil stradal de 15m– conform P.U.Z. ZIR 8 - Zona istorica “Brasovul Vechi”

Linia de aliniere, existenta a imobilelor nu se modifica , trotuarul existent are 2 m, intrarea pe teren se face din strada principala ( strada De Mijloc), fara a se modifica in vreun fel calea de acces existent. – se va pastra accesul pietonal si accesul auto.

La nivelul incintei, datorita formei inguste a terenului studiat, se propune ca circulatia pietonala sa fie la acelasi nivel cu carosabilul destinat circulatiei auto si va fi delimitata printr-un marcaj pietonal rutier.

Fluxul circulatiei auto este mic si este generat de numarul de unitati locative propusa – 10 apartamente. Se propun 10 locuri de parcare ce vor deservi unitatile locative, respectiv un 1 loc de parcare suplimentar pentru vizitatori.

Pe latura vestica a edificabilului propus se va amenaja o zona destinata exclusiv accesului masinilor de pompieri in situatii de urgenta, respectiv o zona pietonala ce va deservi accesul in imobil. Se va asigura o zona destinata accesului masinilor de interventie , respective pentru manevre, zona delimitata vizual prin marcaj rutier. In aceasta zona nu se vor parca masini.

## **CAPITOLUL VII : ECHIPARE TEHNICO – EDILITARA**

Zona studiata prin P.U.D. este echipata din punct de vedere tehnic – edilitar cu: -traseu distributie apa potabila

- traseu canalizare
- traseu alimentare energie electrica
- traseu distributie gaze naturale
- traseu cablu telefonic si fibra optica

### **DOTARI HIDROEDILITARE**

Alimentare cu apa potabila : reseaua existenta a distribuirii cu apa a municipiului Brasov.

Alimentarea cu apa pentru stingerea incendiilor se va face din sursa existenta a municipiului Brasov.

Deficitul de apa potabila: se considera ca necesarul de apa poate fi asigurat integral din sursa mentionata pentru toate activitatiile propuse prin P.U.D.

Alimentarea constructiei propuse - imobil de locuinte colective cu 10 apartamente se va face cu un debit  $Q_c = 1,331/s$  apa potabila din conducta PE De 160 mm existenta pe Strada De Mijloc.

Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE)-Pn 10 atm.

Presiunea de serviciu in conducta de apa este de aprox. 3.5 atm.

Evacuarea apelor uzate menajare se va face in colectorul de canalizare Dn 400mm existent pe Strada De Mijloc.

- apele pluviale de la nivelul carosabilului si aleilor pietonale vor fi colectate printr-o rigola intr-un bazin de retentie ; apa pluviala va fi utilizata pentru irigarea spatiului verde amenajat

### **GAZE NATURALE**

Pentru racordarea zonei la reseaua de distributie a gazelor naturale, se vor intocmi studii si documentatii de specialitate.

### **TELEFONIE**

Abonatii vor fi racordati la reseaua existenta de telefonie TELEKOM

### **ENERGIA ELECTRICA**

Racordarea la sistemul energetic national se va face pe baza unor studii intocmite de ENEL.

De asemenea, realizarea posturilor de transformare precum si a traseelor electrice aeriene sau subterane, se vor face pe baza unor documentatii de specialitate.

Iluminatul public este realizat prin stalpi metalici conform reglementarilor zonei istorice.

## **CAPITOLUL VIII ASPECTE PRIVIND PLASTICA ARHITECTURALA SI PEISAGISTICA**

### **Situatia existent:**

Pe terenul studiat exista un imobil cu un regim Spartial + P cu suprafata construita de 116,10mp ce se va mentine. Acest imobil este aliniat la frontal stradal si din punct de vedere arhitectural si volumetric nu se intervine asupra acestuia.

### **Situatia propusa :**

Pe suprafata terenului studiat se propune construire unui imobil de locuinte colective, cu un regim de inaltime P+1E+M de mici dimensiuni.

Regimul maxim de inaltime va fi de maxim de 14 m.

Constructia va avea aspect arhitectural ce se va incadra in peisajul specific zonei studiate.

## **CAPITOLUL IX PRESCRIPTII GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE**

**1.1.** Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile, etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatului de urbanism si autorizatiei de construire, conform prezentului P.U.D.

**1.2.** La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice :

- dreptul de proprietate asupra terenului ;
- inscrierea functiunilor solicitate in functiunea dominantă a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile ;
- respectarea conditiilor impuse prin certificatul de urbanism ;
- existenta pieselor scrise si desenate prevazute in Legea 50/1991 in documentatia de executie;
- respectarea regimului de aliniere, pe principalele categorii stabilite ;
- respectarea regimului de inaltime - maxim pentru fiecare zona in parte – maxim 14,00m
- respectarea executării constructiilor din materiale durabile ;
- asigurarea bransării cladirilor la retelele edilitare.

**1.3.** Cladirile cu sau fara subsol vor tine seama de avizul geotehnic anexat , la stabilirea adancimii de fundare.

**1.4.** Cladirile pot avea subsol avand cota +/- 0.00 la minim + 0,30 m deasupra terenului sistematizat.

**1.5.** Cladirile vor fi acoperite, conform proiectului de arhitectura cu sarpanta.

**1.6.** Se vor respecta distantele minime ale cladirilor fata de limitele proprietatilor conform Codului Civil, in functie de tratatarea fatadei dinspre parcela invecinata (calcan sau perete cu goluri).

**1.7.** Cladirile de orice natura, drumurile, retelele edilitare, amenajarile exterioare,

## **CAPITOLUL X - SURSE DOCUMENTARE**

**Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior sau concomitent cu P.U.D.-ul :**

- Plan Urbanistic General Municipiul Brasov;
- Studiul topografic

**Surse de informatii utilizate, date statistice:**

Documentatia cadastrala a terenului studiat;

- Informatii obtinute de proiectant de la OCPI Brasov;
- Date culese de proiectant in teren.

## **Baza topografica**

Planul topografic a fost realizat in sistem de referinta Stereo 70 nivel de referinta Marea Neagra.

## **Metodologia utilizata**

Metodologia utilizata este in conformitate cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal" aprobat cu Ordinul M.LP.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

## **Proiectul are la baza:**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- O.G. 69/ 2004; Legea nr. 289/2006;
- Codul Civil;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar; legea nr. 247/2005;
- Legea nr.50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare privind autorizarea executarii constructiilor ;legea nr. 376/ 2006.
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraventiilor la normele legale de igiena si sanatate publica; legea nr. 316/ 2004;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- O.U.G. nr. 195/ 2005;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara; modificata prin legea nr. 78/2002;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor abrogate prin Legea 247/2005;
- O.G. nr. 43-1997 privind regimul juridic al drumurilor aprobata prin legea 82/ 1998, modificata prin O.G. 38/2006;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National -Sețiunea a IV-a: Reteaua de localitati, modificata prin legea nr. 308/2006;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat in M.O. nr. 856/ 27.11.2002;
- HGR nr. 349 / 2005 privind depozitarea deseurilor;
- Ordinul nr. 34/ 30/3422/4221 din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea constructiilor;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, modificat prin O.M.S. nr. 1028/ 2004;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 45/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 2264/2004;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 46/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 47/1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale.

Intocmit de  
arh. Nechita Iuliana



**P. U. D. – Municipiul Brasov**

**Strada De Mijloc, nr 50**

*Beneficiar : LUCAN ADRIAN*

*Initiator PUD : LUCAN ADRIAN*

**BILANT TERITORIAL -FEREASTRA PUD-Conform tabel 1 plansa 3**

<b>Suprafata teren studiat</b>	<b>Mp.</b>	<b>S%</b>
Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2E	3740,29	72%
Domeniu public definit prin circulatii auto si pietonale	829,25	16,15%
Spatii verzi pentu agreement –baza sportiva	564,60	11,00%
Total suprafata P.U.D.	5134,14	100,00

**BILANT TERITORIAL -TEREN STUDIAT -Conform tabel 1 plansa 6**

<b>Suprafata teren studiat</b>	<b>Mp.</b>	<b>S%</b>
Suprafata ocupata de cladiri <i>clădire existentă + clădire propusă</i>	422.60	26.29
S circulatie auto si pietonala <i>Alei, trotuare de garda</i>	641.91	39.94
Suprafata parcare auto- dale inierbate	126.34	7.86
Suprafata ocupata de zona verde amenajata	416.15	25.90
Total suprafata proprietate	1607	100,00

**ELEMENTE DE REGULAMENT-Conform tabel 2 plansa 6**

	<b>Coeficientii urbanistici conf PUZ</b>	<b>Coeficientii urbanistici propusi faza P.U.D.</b>
Steren studiat	<b>1607</b>	
S zona edificabilă <i>Edificabil propus – 523.90 mp + construcție existent – 116,10mp</i>	<b>600</b>	
<b>P.O.T. maxim</b>	50 %	
<b>P.O.T. propus</b>		30.2 %
<b>C.U.T. maxim</b>	2.0	
<b>C.U.T. propus</b>		0.67
<b>Sverde amenajata</b>	Min. 25%	Min 25 %
<b>Hmax</b>	<b>P+2; 14,00m</b>	<b>P+1E+M; 14,00m</b>

