

# Memoriu general

## 1. Introducere

---

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

<b>Denumirea proiectului:</b>	<b>Obținere A.C. pentru construire locuințe colective, sistematizare verticala, împrejmuire si organizare șantier- faza P.U.D.</b>
<b>Beneficiar:</b>	SC REDESIGN DRUMUL POIENII S.R.L. Județul Brașov, localitatea Brașov, Strada Bobâlna, nr. 14, ap.2, parter, telefon 0728224328
<b>Amplasament:</b>	Județul Brașov, localitatea Brașov, Strada Piscului f.n. sau identificat prin CF 110761, nr. cad. 110761
<b>Proiectant general:</b>	SC ADN Birou Arhitectura S.R.L. șef proiect complex: arh. Bogdan Bradateanu
<b>Proiectant urbanism:</b>	SC RIGHT ANGLE OFFICE S.R.L. Arh. urb. Radu Barota
<b>Număr proiect:</b>	P-138/2021
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.D.

### 1.2. Obiectul lucrării:

Prin prezentul proiect se propun următoarele:

- construirea unui număr de 11 imobile de locuințe colective si funcțiuni complementare
- construirea unei străzi reprezentând circulația interioara privata
- sistematizarea verticală a terenului ce însoțește întreaga amenajare
- racordul la utilități
- împrejmuirea
- amenajările exterioare.

Conform legii 350-1991 cu modificările și completările ulterioare, art. 32, prin "planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile față de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare al terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse in ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."

### **1.3. MODALITATEA DE INDEPLINIRE A CONDITIONARILOR DIN AVIZUL COMISIEI DE URBANISM PENTRU TEMA DE PROIECTARE NR.: AR 89293 /20.08.2021 c 64017/2021 / VI-B3**

- a. Soluția de sistematizare a fost modificată astfel încât Zonele de ziduri de sprijin au fost înlocuite cu taluzuri înierbate**
- b. În scopul corelării scopului CU 3227/2018 au fost excluse din soluție funcțiunile complementare, proiectul fiind compus doar din locuințe.**

## **2. Încadrarea în zonă**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

#### **Situarea obiectivului în cadrul localității**

Pentru zona studiată reglementările sunt stabilite de PUG-ul în vigoare și detaliate prin prezentul plan de urbanism de detaliu. Conform PUG-ului și certificatului de urbanism terenul se afla în zona L2a- zona locuințe individuale și colective cu maxim P+2.

Prin certificatul de urbanism sunt permisi următorii parametrii urbanistici

-POT max.: 40%

-CUT max.: pentru P+2 = 1,2 +0.24 =1.44 (în cazul mansardelor se admite o depășire a CUT proporțional de max. 0.6 din AC)

-regim de înălțime: S(parcare)+P+2E+M

-retragerea față de limitele laterale ale parcelei: H/2 minim 3 m.

-retragerea față de limita posterioară a parcelei: H/2 min. 5m.

#### **Concluziile studiilor de fundamentare**

##### **Studiul topografic:**

În vederea întocmirii prezentului proiect s-a realizat o ridicare topo actualizată. Între timp au fost dezmembrate terenurile în vederea lărgirii străzii Dealul Capelei și a str. Piscului la 8 m.

##### **Studiul geotehnic:**

-În vederea întocmirii prezentului proiect s-a realizat un studiu geotehnic format din două foraje. Din concluziile și recomandările acestuia rezultă că pe teren se pot construi în condiții normale imobilele propuse prin tema de proiectare, cu respectarea adâncimii de fundare, tehnologiei de săpătura și drenarea a apelor prevăzute de studiul geotehnic.

#### **Concluzii ale analizelor situației existente**

Înainte de aprobarea temei de proiectare au fost solicitate 2 analize ale zonei. Prima dintre ele se referă la modul de percepție al ansamblului dinspre oraș (studiu de imagine). A doua analiză se referă la analiza "specificului zonei".

Studiul de imagine (vizibilitate) a fost făcut cu ajutorul fotografiilor. Printr-un număr de aproximativ 80 de fotografii au fost delimitate ariile de unde se vede și de unde nu se vede ansamblul propus spre construire. Concluziile studiului sunt următoarele:

-Sunt foarte puține zone de unde ansamblul este perceptibil. Acestea se reduc la zonele din imediata vecinătate, precum și la unele puncte mai înalte cum ar fi Tâmpa, drumul Poienii- Belvedere etc. (Din zone precum Piața Sfatului, Piața Unirii, Biserica Neagră, tot cartierul Schei, etc. nu se vede ansamblul).  
-Chiar și din zona de unde este vizibil ansamblul, impactul vizual al acestuia este minim.

Studiul tipologiei construcțiilor din zonă are următoarele concluzii:

Gabaritul și densitatea construcțiilor propuse nu reprezintă elemente disonante, care să realizeze contraste sau accente în peisaj sau în mediul construit. Din contră, proiectul se încadrează perfect în zona studiată, suprafețele și înălțimile fiind sub media zonei:

- Din clădirile fotografiate și studiate 40% sunt mai mari decât volumul propus de 273mp (C3,C4,C5,C6,C7,C8) și 30% sunt mai mari decât volumul propus de 408mp (C1,C2,C9, C10,C11).
- Media suprafeței construite a clădirilor existente este cu 17% mai mare decât suprafața medie a clădirilor pe care le propune proiectul.
- Media numărului nivelelor construite în zona este cu 6% mai mare decât regimul de înălțime propus (P+2E+M).

• Studiul indică și o percepție generală idealistă asupra "specificului" zonei. În realitate, zona este caracterizată de un puternic eclecticism arhitectural și de o scară a construcțiilor și a înălțimilor extrem de variată, fiind dificil de identificat o "unitate în (asemenea) diversitate".

Locuințele nu au în general o scară mică, nu sunt rezultatul unui mod de construire omogen și nu sunt foarte bine integrate în natură.

Elementele care conturează specificul unei zone nu au, în această situație, un caracter unitar. Mediul construit a fost radiografiat în detaliu prin studiu, dar nu a fost posibilă stabilirea unei specificități a zonei, din punct de vedere a tipologiei formelor și proporțiilor, sau evidențierea anumitor elemente de specific ale părților constructive ale clădirilor (e.g. acoperiș, balcoane și terase, goluri, etc.). Zona a fost amenajată organic, în funcție de nevoile imediate ale proprietarilor privați, fără să fi existat planuri care să genereze un urbanism și o arhitectură coerente și de valoare.

### 3. Situația existentă

---

#### a) Accesibilitatea la căile de comunicație.

Accesul la teren se face dinspre strada Piscului, strada racordată la Str. Stejerisului/Drumul Poienii(DN1E). În acest scop, **prin grija SC REDESIGN DRUMUL POIENII SRL au fost cedate următoarele parcele de teren având numerele CF: 161154, 149845 148311**. În același timp tot prin grija S.C. REDESIGN DRUMUL POIENII au fost atribuite numere de carte funciară pentru unele din accesele publice adiacente parcelei studiate. Astfel a fost realizat accesul din punct de vedere juridic.

Amenajarea drumului-str. Piscului, str. Capelei și parțial str. Dealul Spirii- se face în baza Certificatului de urbanism nr.621/11.03.2019 și a proiectului nr.77/2019 având ca obiect Realizare str.Piscului și racord la DN1, întocmit de SC „Predus Proiect” S.R.L., **proiect pentru care s-a emis AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE Nr. 02/04.01.2022**.

Proiectul a fost autorizat prin grija S.C. REDESIGN DRUMUL Poienii SRL pentru MUNICIPIUL BRASOV iar limitele modernizării au fost stabilite de beneficiar prin AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE-AC 02/04.01.2022.

Proiectul autorizat cu AC 2/04.01.2022 cuprinde amenajarea strazilor:

- str. Piscului L=388,40m
- str. Dealul Spirii L=79,37 m
- str. Capelei (str. Dealul Capelei) L-108,00 m,
- cât și amenajarea intersecției cu DN1E( Drumul Poienii).

Declivitatea maximă proiectată pe str. Piscului, conform proiect autorizat, este de 16,94% și cu sectoare ce au 9,54%, 13,14%, 13,54%, 14,95%

Prin intermediul Drumului Poienii- DN1E - zona este legată de centrul municipiului și de Poiana Brașov

#### **b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului.**

În momentul de față pe teren nu există construcții.

Vecinătățile terenului

-In partea de **Nord și Nord Est:**

-domeniu public- Strada drumul Capelei (fără contur înscris în sistemul Eterra) care se continua cu o „potecă” greu accesibilă pietonal din cauza pantei accentuate în anumite segmente. În această zonă s-a construit canalizarea pentru ansamblul Stejeriș 1.

-proprietate privată RIAL – se afla ruina arsă.

-In partea de **Sud și Sud Est:**

-domeniul public: “potecă prin pădure”

-In partea de **Nord Vest:** str. Piscului

-In partea de **Sud Vest:** Proprietăți private.

#### **c) Suprafețele de teren construite și pe cele libere.**

În prezent pe teren nu există construcții.

#### **d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic.**

Prin studiul de tipologie urbană s-a arătat că zona nu are un caracter unitar, bine definit. Concluzia studiului este că ansamblul și clădirile prezentate la tema de proiectare se încadrează în tipologia zonei.

#### **e) Funcțiunile clădirilor.**

Prin tema program au fost solicitate construirea unui ansamblu de locuințe. Acestea se încadrează în ceea ce este prevăzut în documentele de urbanism în vigoare.

#### **f) Regimul juridic al terenurilor.**

Terenurile sunt proprietate privată. În vederea lărgirii drumurilor deja au fost cedate parcele de teren.

#### **g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.**

Conform studiului geotehnic se propun următoarele condiții de fundare:

*“Pe amplasament se propun următoarele condiții de fundare (CF) definite de adâncimi de fundare (Df) și terenuri de fundare (TF):*

▶ *zone fara subsol definit de adâncimea de fundare  $D_f = 1.2$  m (CTN) pe straturile de TF = argile prfoase nisipoase consistente – vârtoase cu rar pietriș marunt reprezentând condiția 1 = CF1;*

▶ *zone cu subsol adânc definit de adâncimea de fundare  $D_f = 2.5 - 5.0$  m (CTN) pe straturile de TF = nisipuri cimentate cu pietriș marunt, conglomerat alterat și masiv reprezentând condiția 2 = CF2;*

*Adâncimile de fundare ale construcțiilor propuse la DTAC trebuie sa respecte adâncimea de înghet. (respecta NP 112/2014, anexa C, tabelul C1, respectiv sa fie mai mari decât adâncimea minima de fundare de 1.2 m ( $H_i + 0.1$  m, unde  $H_i$  este adâncimea de înghet definita la cap. 5.1)).”*

#### **h) Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi).**

Nu este cazul.

#### **i) Adâncimea apei subterane.**

*Conform studiului geotehnic: „Lucrarile de prospectiuni geotehnice nu au semnalat prezenta apei subterane (perioada de executie a lucrarilor de teren a corespuns unei perioade cu deficit de umiditate). Apa subterana este legata de infiltratiile apelor pluviale care în anumite perioade ale anului pot avea valori semnificative. „*

#### **j) Parametrii seismici ai zonei.**

*Conform studiu geotehnic, zona are urmatorii parametri seismici: „ În conformitate cu Codul de proiectare seismica P100-1/2013, amplasamentul este determinat de urmatorii parametri ai proiectarii antiseismice:*

- perioada de control (colt) a spectrului de raspuns  $T_c=0.7$  s;*
- valori de vârf ale acceleratiei terenului pentru proiectare ag, pentru cutremure având intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, de 0.2g”*

#### **k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare).**

Pe teren nu există construcții.

#### **l) Echiparea existentă**

În prezent în zona terenului sunt următoarele utilități:

**-Canalizare:** în prezent în zona de continuare pietonala a străzii Dealul Capelei s-a executat canalizarea pentru ansamblul Stejeriș 1. Canalizarea pentru ansamblul ce se va construi (Stejeriș 2) se va racorda la aceasta canalizare nou executata.

**-Apa:** exista rețea de apa pe strada Piscului dn200

**-Gaz:** ansamblul Stejeriș 2 va fi racordat la extinderea rețelei de gaz ce s-a executa pentru ansamblul Stejeriș 1

**-Electricitate:** ansamblul Stejeriș 2 va fi racordat la extinderea rețelei de electricitate ce s-a execută pentru ansamblul Stejeriș 1 la PT avizat cu SF nr. 217/2019 elaborat de către Sectia Proiectare SDEE TS avizat de OD cu avizul CTE nr. 17/15.01.2020

## 4. Reglementări.

---

### a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

Prin tema program se propun următoarele:

- construirea unui număr de 11 imobile de locuințe colective
- construirea unei străzi reprezentând circulația interioară privată
- sistematizarea verticală a terenului ce însoțește întreaga amenajare
- racordul la utilități
- împrejmuirea
- amenajările exterioare.

În cele 11 clădiri sunt prevăzute un număr de 81 de apartamente. (Prin tema de proiectare s-au solicitat și spații comune de tip SPA, sala de forță etc. însă, având în vedere că nu erau specificate în certificatul de urbanism, acestea nu au fost acceptate).

### b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Clădirile sunt de locuințe colective mici și parcare. În principal clădirile sunt de 2 feluri: cu și fără parcare la subsol. În clădirile fără parcare la subsol sunt câte 6 apartamente. În clădirile cu parcare la subsol sunt câte 9 apartamente. Pentru a satisface numărul de parcări cerut de normele în vigoare o parte dintre clădiri au 2 subsoluri. Clădirile fără parcare vor avea parcajele asigurate în celelalte clădiri.

Clădirile de 9 apartamente sunt așezate în partea superioară a terenului. În principiu accesul în ele se face în zona subsolurilor și a parterului. Clădirile cu 6 apartamente, fără subsol sunt amplasate în partea inferioară a terenului. Acestea au o tipologie specială: accesul la ele se face în zona etajului 1 și a etajului 2. Cotele parterului au fost stabilite astfel încât să fie cât mai aproape de cota terenului natural în ideea în care sistematizarea verticală să fie cât mai redusă.

Clădirile din partea inferioară a terenului sunt poziționate la o distanță aproximativ egală între ele (11,8 m.). Această organizare este dictată și de rațiunea de a susține drumul din incintă.

Clădirile din partea superioară a terenului sunt poziționate ținând cont de orientare și de panta terenului unde sunt amplasate, totodată respectând-se regula de a micșora cât mai mult sistematizarea verticală.

### c) Capacitatea, suprafața desfășurată

Ansamblul propus este unul de locuințe și funcțiuni complementare. Astfel, sunt estimate ca se vor construi:

- un număr de: 0 garsoniere
- un număr de: 12 apartamente 2 camere;
- un număr de: 36 apartamente 3 camere;
- un număr de: 33 apartamente de 4 camere și mai mari;
- total număr apartamente: 81
- parcări: 141 la subsol și 21 la sol. Total= 162

Numărul de apartamente este unul maximal. În funcție de cerințele clienților și eventualilor cumpărători, acesta va putea să scadă.

Suprafața construită estimată: 4296 mp. Aceasta suprafață include terase la nivelul parterului, spații îngropate, aflate la parterul și etajul 1 al imobilelor C3-C8. Fără aceste spații suprafața construită ar fi fost de 3791.

Suprafața desfășurată: 14078 mp. Aceasta suprafață include și spații tehnice situate în spatele clădirilor.

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

Pe teren și pe parcelele din jur nu există construcții existente. Accesul în ansamblu se face pe drumul de incintă ce se va construi odată cu clădirile. Circulația pietonală în incintă este prevăzută doar pe partea dreaptă a drumului din incintă, unde nu sunt accese în parcuri.

**e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.**

Nu este cazul- pe teren și în limita PUD-ului nu există construcții existente.

**f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.**

Nu este cazul- pe teren și în limita PUD-ului nu există construcții existente.

**g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.**

Accesul carosabil în ansamblu se face pe strada Piscului și pe str. Dealul Capelei. Accesul la imobilul C1 este direct de pe str. Dealul Capelei. Ulterior, toate celelalte imobile au acces carosabil dintr-o circulație de incintă, care va rămâne privată. La capătul acestei circulații de incintă există un parcaj și un loc pentru întoarcerea autovehiculelor.

Accesul pietonal în incintă se face pe

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

Primul element care se raportează la relieful zonei este drumul de acces. Acesta a fost proiectat astfel încât să fie circulabil și să necesite cât mai puține lucrări de sistematizare verticală. Al doilea element care se raportează la relieful zonei sunt clădirile. Acestea sunt detașate de drum, astfel încât sistematizarea verticală la nivelul ansamblului să fie cât mai mult redusă. Cotele 0,00 ale fiecărei clădiri sunt stabilite astfel încât să fie pe terenul natural din zona parterului fiecărei clădiri.

Clădirile sunt orientate astfel încât fiecare să beneficieze de priveliștea spectaculoasă de pe sit spre elementele naturale înconjurătoare. Imobilele au fost aranjate astfel încât, cel puțin din zonele de zi, priveliștea să nu fie obturată de celelalte clădiri. La această organizare contribuie și diferența de nivel de aproape 40 de m. dintre punctul cel mai înalt al terenului și punctul cel mai jos al terenului.

**i) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.**

Nu este cazul.

**j) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz).**

Prin proiect sunt abordate 2 aspecte legate de ecologie. Primul dintre ele vizează tăierea copacilor de valoare. Astfel, clădirile au fost amplasate și conformate astfel încât să fie tăiați cât mai puțini copaci cu valoare.

Spre exemplu, terasele clădirilor aflate în partea inferioară a terenului vor fi proiectate ca niște console, astfel încât taluzul din față să nu trebuiască excavat și să nu fie nevoie de tăieri de copaci în acea zonă.

Al doilea aspect este legat de plantarea de copaci cu valoare. Pe sit vor fi plantați un număr cel puțin egal de copaci cu copacii valoroși tăiați.

k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz).

Nu este cazul.

### **l) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.**

Din bilanțul teritorial rezultă ca o suprafață de 7635 (49.5%) va fi spațiu verde. Acesta va fi plantat cu copaci de valoare.

### **m) Profiluri transversale caracteristice.**

Prin cedările de teren făcute pentru strada Piscului și str. Dealul Capelei se realizează un profil de 8 m. la fiecare stradă. Circulația interioară are o lățime de 7 m., cu un trotuar pe o singură parte.

### **n) Lucrări de sistematizare verticală necesare.**

Abordarea lucrărilor de sistematizare verticală are în vedere câteva obiective. Primul dintre ele este reducerea la minimum a acestora. Al doilea este ca în urma lucrărilor de sistematizare verticală a terenului să rezulte cât mai puține ziduri de sprijin și suprafețe de beton vizibile. Pe teren nu vor exista ziduri de beton de sprijin cu înălțimea mai mare de 1,50 m. ce se vor limita și în lungime la 3m. În locurile unde sunt necesare sistematizări cu ziduri de sprijin înalte, acestea se vor acoperi cu taluzuri de pământ sau se va terasa terenul din jur astfel încât amenajările să nu aibă un aspect agresiv. De asemenea, în jurul subsolurilor zidurilor clădirilor se va umple cu pământ și se vor cerea taluzuri, astfel încât aceste ziduri să nu rămână vizibile pe o înălțime mai mare de 1,5 m.

### **o) Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor).**

Construcțiile vor fi izolate. Regimul de înălțime propus este:

-S2(partial)+S(Parcare)+P+2+Mansarda clădirile C1,C9 – subsolul parcare și spații tehnice

-S+P+2+Mansarda clădirile C3,C4,C5,C6,C7,C8

-S2(Parcare)+S(Parcare)+P+2+Mansarda pentru C2,C10,C1 – ambele subsoluri parcare și spații tehnice

În regulamentul de urbanism este menționat că regimul de înălțime este P+2 și este posibilă mansardarea clădirilor cu acoperiș cu pantă max. 45% având S.max. de 60% din suprafața nivelului curent. Proiectul propus respectă ambele condiționări:

-Mansardele vor respecta procentului maxim de 60% a etajului retras din suprafața nivelului curent

-Volumetria mansardelor respectă înscrierea volumului etajului retras în panta max. de 45%, în toate cazurile înălțimea coamei fiind mult sub limita definită de panta de 45%.

### **Amplasarea față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

În zona singurul ansamblu construit este Stejeriș 1. Acesta a fost autorizat respectând condițiile de retragere jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m. față de limitele laterale. Având în vedere topografia terenului, principalul criteriu de amplasare al clădirilor este în funcție de declivitatea terenului.

Alinierea clădirilor față de str. Dealul Capeli și str. Piscului este de 10 m. din axul drumului.



Caracteristicile principale ale terenului sunt forma neregulată și declivitatea. Astfel vom considera ca limite posteriore ale terenului sunt latura sudică și estică a terenului, deoarece acestea corespund cu fundurile de lot ale vecinilor. De asemenea, criteriul principal de amplasare a clădirilor este un raport optim cu terenul adiacent. Clădirile vor fi amplasate astfel încât impactul asupra vecinătăților să fie minime. Astfel, în cazul clădirilor se propune o retragere de jumătate de la limita de proprietate egală cu din înălțimea clădirii (coama sau cornișă), dar nu mai puțin de 3 m.

### Amplasarea clădirilor unele față de altele:

Conform PUG Brașov, pentru zona L2a se aplică regulamentul de la L1a:

-distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte pentru fațadele cu camere locuibile; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de **4,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;

Datele sintetice ale ansamblului sunt următoarele:

Suprafața teren	15741	mp.
Suprafața construită clădiri	3756	mp.
Suprafața construită clădiri, terase acoperite, spații tehnice îngropate	4260	mp.
P.O.T. clădiri	23.86	
P.O.T. total (clădiri, terase acoperite, spații tehnice îngropate)	27.07	
Suprafața desfasurată clădiri	13329.6	mp.
Suprafața desfasurată clădiri (inclusiv spații în subteran)	14049.6	mp.
Suprafața desfasurată totală cu subsoluri	19671.6	mp.
CUT clădiri	0.85	mp.
CUT total	0.89255	mp.

Concluzie:

POT propus = 27.07% (față de POT max.: 40%)

CUT propus = 0.89 (față de CUT 1.44 pentru clădirile P+2 și mansarda)

### Elemente de delimitare și împrejmuire față de vecinătăți:

Spre strada Dealul Capelei și Piscului se propune o împrejmuire respectând H max. 2 m. -transparent și soclu opac, dublat de un gard viu. Spre celelalte limite de proprietate (poteci sau proprietăți private) se propune o împrejmuire de H. max. 2 m. **Se propune păstrarea vegetației pe aceste limite de proprietate.**

### p) Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent în zona terenului sunt următoarele utilități:

**-Canalizare:** în prezent în zona de continuare pietonală a străzii Dealul Capelei s-a executat canalizarea pentru ansamblul Stejeriș 1. Canalizarea pentru ansamblul ce se va construi (Stejeriș 2) se va racorda la această canalizare nou executată.

**-Apa:** există rețeaua de apă pe strada Piscului dn200

**-Gaz:** ansamblul Stejeriș 2 va fi racordat la extinderea rețelei de gaz ce s-a executat pentru ansamblul Stejeriș 1

**-Electricitate:** ansamblul Stejeriș 2 va fi racordat la extinderea rețelei de electricitate ce s-a execută pentru ansamblul Stejeriș 1 la PT avizat cu SF nr. 217/2019 elaborat de către Sectia Proiectare SDEE TS avizat de OD cu avizul CTE nr. 17/15.01.2020

**q) Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).**

<b>Bilanț teritorial la nivelul parcelei care a generat P.U.D.</b>				
	Existent		Propus	
	Suprafata	Procente	Suprafata	Procente
Suprafete cedate pentru circulatii publice	410	2.60	410	2.60
Arie construita la sol	0	0.00	4260	27.06
Circulatii carosabile private si parcare	0	0.00	2085	13.25
Circulatii carosabile private si parcare	0	0.00	467	2.97
Terase peste subsoluri	0	0.00	726	4.61
Spatii verzi plantate si amenajate	15331	97.40	7793	49.51
Total	15741	100.00	15741	100.00

**5. Concluzii:**

**a) Consecințele realizării obiectivelor propuse.**

În urma construirii clădirilor reglementate de prezentul PUD se va construi ansamblul de locuințe colective mici Stejeriș 2. Datorită calității arhitecturale preconizate, acesta va avea un standard ridicat de locuire pentru ocupanții acestuia. El se adresează unei pătri sociale cu venituri peste medie. Având în vedere clientela de la ansamblul Stejeriș 1, putem afirma că clienții de la Stejeriș 2 vor fi în special de tineri, cu profesii liberale sau angajați în zona de informatică, cu venituri peste medie. De asemenea, o parte din apartamente vor fi privite ca “investiții imobiliare” de către familii de romani din străinătate, străini sau, de ce nu, personalități din România. În acest context investiția realizată nu va avea doar valoare monetară, dar va avea și efecte sociale pozitive, prin prezența unei comunități de locuitori ce pot contribui la dezvoltarea orașului din mai multe puncte de vedere.

**b) Masurile ce decurg în continuarea PUD.**

În urma aprobării PUD-ului se vor putea emite autorizații de construire pentru imobilele și lucrările prevăzute în proiect.

**c) Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.**

Soluția prezentată este rezultatul unui efort desfășurat pe o perioadă de aprox. 3 ani de zile a unei echipe de arhitectură și urbanism formată în mod constant de 3 persoane care se ocupă de proiectare. La această echipă se

Proiectant general: S.C. ADN Birou Arhitectura | București, str. Ion Voicu nr. 3, sector 2 | [office@adnba.ro](mailto:office@adnba.ro) | +40 213267954  
Proiectant de urbanism: S.C. RIGHT ANGLE OFFICE S.R.L. | Brașov, Str. Calea București nr. 83, ap. 9 | 0723.544.928

mai adaugă si se vor mai adaugă si alți specialiști – ingineri de structura, de instalații, peisagiști etc. Biroul de arhitectură care se va ocupa de realizare ulterioară a proiectului este unul de renume. În concluzie putem afirma că soluția are toate premisele să se transforme într-o realizare cu o calitate arhitecturala incontestabilă.

Întocmit:

Arh. Urb. Radu Barota

Aprilie 2022