

# **TEMĂ PUD**

## **LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ şi împrejmuire**

**Strada Mălinului FN  
Mun. Braşov, Jud. Braşov**

**Foai de capăt**

Denumirea proiectului: **Construire locuință unifamilială P+E**  
Adresă: **Strada Mălinului nr. f.n., loc. Brașov, jud. Brașov**  
Beneficiar: **Kovacs Sandor Csongor  
Santa Kovacs Maria Flavia**  
Proiectant: **Exhibit Arhitectura SRL  
str. Neagoe Basarab 59, Brașov, jud. Brașov, România**  
Șef proiect: **arh. Alice Dimofte**  
Urbanist: **urb. Tudor Stoica**  
Fază de proiectare: **PUD**  
Proiect nr. : **266 / 2020**  
Data întocmirii proiectului: **Martie 2023**  
Categorie de importanță: **D, redusă**

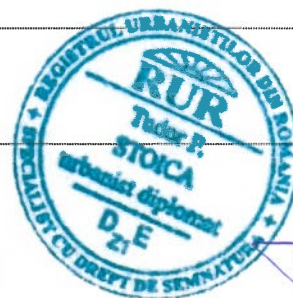
## Foaie de semnături

Construire locuință unifamilială P+E

## Semnături

Șef proiect  
 arh. Alice Dimofte:

urb. Tudor Stoica



## Arhitectură

arh. Alice Dimofte:



arh. Beatrice Bucur:

**Borderou****Construire locuință unifamilială P+E****1. Piese scrise**

- 1.1 Foaie de capăt
- 1.2 Foaie de semnături
- 1.3 Borderou
- 1.4 Memoriu tehnic

**2. Piese desenate**

- |      |                                        |       |
|------|----------------------------------------|-------|
| 2.01 | Plan de încadrare în zonă, sc. 1:1 000 | A0-01 |
| 2.02 | Plan de încadrare în PUG, sc. 1:50 000 | A0-02 |
| 2.03 | Plan de încadrare în PUZ, sc. 1:5 000  | A0-03 |
| 2.04 | Plan de situație existentă, sc. 1:500  | A0-04 |
| 2.05 | Reglementări urbanistice, sc. 1:100    | A0-05 |
| 2.06 | Perspectiva principală                 | A0-06 |
| 2.07 | Perspectiva secundară                  | A0-07 |

Întocmit,  
arh. Beatrice Bucur




Șef proiect,  
arb. Alice Dimofte



Șef proiect de urbanism  
urb. Tudor Stoica




**Memoriu justificativ****Construire locuință unifamilială****1. Introducere****Obiectul lucrării**

Prezenta documentație a fost elaborată pornind de la intenția de a construi pe terenul proprietate privată, situat în Brașov, strada Mălinului, F.N., CF.123847, o **locuință unifamilială**.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1981 din 11.08.2021 eliberat de Primăria Municipiului Brașov este solicitată elaborarea unei documentații de urbanism de tip **Temă de proiectare pentru PUD**, în concordanță cu prevederile **Planului Urbanistic Zonal – Modificator zona Str. Târgului, DN 13, canal aprobat prin HLC 570/2007** și cu legislația în vigoare.

**2. Încadrare în zonă****2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate.****-situarea obiectivului în cadrul localității**

Conform certificatului de urbanism, zona aparține intravilanului municipiului Brașov. Destinația conform PUZ - Modificator zona Str. Târgului, DN 13, canal – zona de locuințe.

**- concluziile studiilor de fundamentare**

Supportul topografic indică faptul că terenul e care urmează a se construi este format dintr-o parcelă având nr. cad. 123847, înscrisă în Cf nr. 123847, și suprafața de 441 mp. Pe amplasamentul studiat nu există construcții.

Terenul nu prezintă declivități.

**-prescripții și reglementări din documentațiile de urbanism elaborate anterior**

Terenul studiat beneficiază de următoarele reglementări urbanistice stabilite prin Planul urbanistic zonal adoptat prin **HLC 570/2007**:

**L1a** - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelari tradiționale, spontane, dezvoltate în timp prin refaceri succesive. Acestea prezintă o diversitate de situații din punctul de vedere al calității și viabilității; pe de altă parte loturile incluse în această subzonă funcțională prezintă o mare diversitate din punctul de vedere al dimensiunii parcelei și frontului la strada, variind de la loturi cu dimensiuni modeste și fronturi înguste în imediata apropiere a zonei istorice, la parcele supradimensionate, pe terenuri repuse în posesie;

**UTILIZARI ADMISE:**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- pensiuni, cazare turistică, în construcții mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- se admite înglobarea locuințelor și comerțului/serviciilor în același volum- locuințe cu parter destinat altei funcțiuni decât locuire;
- scururi publice.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:**

Parcela trebuie să îndeplinească următoarele condiții minime în funcție de regimul de construire:

- înșiruit: 150 mp, front de 6 m
- cuplat: 200 mp, front de 10 m
- izolat: 200 mp, front de 12 m

Adâncimea parcelei trebuie să fie mai mare sau egală cu lățimea acesteia.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

-în cazul regimului de construire discontinuu (cuplat, izolat) clădirile se dispun față de aliniament:

# EXHIBIT™

- pe aliniament sau cu respectarea retragerii caracteristice străzii respective;
- retras față de aliniament cu minim 4,0 metri pe străzi de categoria III și 5.0 metri pe străzi de categoria II și I;
- retras față de aliniament cu minim 3,0 metri în cazul lotizărilor existente cu parcele care îndeplinesc în majoritate condițiile de constructibilitate și echipare edilitare, iar străzile au profile minime de 6,0 metri carosabil cu trotuare de 1,5 metri;
- distanțele se pot majora în cazul protejării unor arbori sau în cazul alipirii la o clădire existentă situată mai retras, pentru a nu se crea noi calcane;
- în fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile izolate: se vor retrace față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.0 metri.

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- 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;
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcele

## **CIRCULAII ȘI ACCESE**

- parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 m. 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;
- se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;
- numărul și configurația acceselor se vor încadra în prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- locuințele înșiruite vor avea asigurat un acces în partea posterioară a parcelei de minim 2,5 metri.
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;

## **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, respectiv a domeniului public;

## **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează să se realizeze în baza PUZ „Zona aeroportuară – Ghimbav”, încurs de aprobare;
- în perimetrul zonelor de servitute aeronautică instituite de prezența Aeroportului Internațional, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită prin avizul Autorității Aeronautice Civile Române;
- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 (10 metri); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (P+2E+M);
- se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț în cazul intersecțiilor în care cel puțin una dintre străzi este de categoria a II-a (14 metri)
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;
- se interzice realizarea unor mansarde false;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)

# EXHIBIT™

- orice intervenții în zona protejată se vor aviza în condițiile legii.

## **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile brânșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;
- până la echiparea zonei cu utilități prin investiții ale municipalității se admit în mod provizoriu soluții locale, cu asigurarea posibilității de racordare la viitoarele rețele de apă și canalizare și cu condiția respectării normelor de protecție sanitară;

## **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și 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;
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde

## **ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0,60 metri și o parte transparentă dublată cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2.50 metri;

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT maxim = 40%

## **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0,8 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim pentru înălțimi P+2 = 1,2 mp. ADC/mp. teren
- în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC.

## **Posibilitati de depasire a CUT**

Coeficientul de utilizare a terenului poate fi majorat prin cumulare dar fara a depasi 1,6 in zonele L1 si in urmatoarele situatii:

- cu 0,4 pentru parcelele situate la intersectia a doua strazi (parcelele de colt, sau in cazul intersectiei in T parcela situata in dreptul strazii care nu se mai continua)
- cu 0,4 pentru terenuri amplasate spre pietele importante sau situate la o distanta mai mica de 500 m. de un spatiu public plantat cu o suprafata de min. 1,0 ha;
- autorizarea constructiilor acest caz va fi conditionata de Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov pentru ilustrarea de arhitectura;
- proprietarii parcelelor din care prin PUZ sunt propuse fragmente spre transfer catre domeniul public beneficiaza de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public atunci cand acest transfer este facut pe baza de act notarial si fara despagubiri din partea Primariei municipiului Brasov. In acest caz (care implica majorarea CUT) este necesar Avizul Comisiei Tehnice de Urbanism din Primaria municipiului Brasov pentru ilustrarea de arhitectura;
- pentru a permite modernizarea patrimoniului construit existent pentru parcelele pe care este permisa si recomandata demolarea constructiilor existente avand un CUT superior celui permis prin prezentul Regulament, noile constructii vor putea mentine CUT-ul existent cu incadrarea in celelalte prevederi ale regulamentului;

## **2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD**

Nu este cazul.

## **3. Situația existentă**

### **-accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul beneficiază pe latura de nord est deschidere la Strada Mălinului.

# EXHIBIT™

## **-suprafață ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul cu o suprafață totală de 441 mp este delimitat pe 3 laturi de terenuri proprietate privată având destinație similară.

## **-suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe terenul pe care se va construi nu există construcții, iar pe terenurile învecinate există construcții locuințe unifamiliale..

## **-caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Fondul construit al zonei studiate susține caracterul zonal ca fiind o zonă dedicată locuirii.

## **-destinația clădirilor**

Clădirile existente în zonă au generat destinația de locuințe.

## **-tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Terenul înscris în CF 123847 cad. 123847 este proprietate privată a Kovacs Sandor Csongor și Santa Kovacs Maria Flavia. Majoritatea terenurilor din zonă sunt proprietate private a persoanelor fizice/ juridice.

## **-analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc.)**

Fondul construit al zonei este constituit din clădiri cu destinația de locuințe unifamiliale, având regim de înălțime P+M / P+1+M., cu structură din beton armat sau din lemn, aflate în general în stare bună.

## **4. Reglementări**

### **-Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

Inițiatorul temei de proiectare pentru PUD a pornit acest demers cu intenția de a construi pe amplasamentul studiat o clădire, în limita reglementărilor urbanistice existente în zonă.

### **-Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției**

Construcția propusă reprezintă o locuință unifamilială, în regim de înălțime P+1.

### **-Capacitatea, suprafața desfășurată**

Construcția va ocupa o suprafață de teren de 441 mp și va avea suprafața construită desfășurată de 241,60 mp.

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

Zona edificabilă propusă respectă retragerile impuse față de strada Mălinului și se respecta aliniamentul existent.

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

Nu este cazul.

### **-Modalitatea de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

În interiorul parcelei se vor amenaja căile de acces auto și pietonale. Locurile de parcare vor fi prevăzute la parterul locuinței, în garaj.

### **-principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

Terenul este unul relativ plat, construcția nefiind condiționat de relief.

### **-condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Nu este cazul.

### **-soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare.

Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției.

### **-prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**



# EXHIBIT™

Nu este cazul

## - soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pe amplasament se vor asigura spații verzi pe o suprafață de 186 mp (minimumul impus fiind de 88 mp), reprezentând 42% din suprafața parcelei (minimumul impus fiind de 20%).

## - lucrări necesare de sistematizare verticală

Având în vedere că amplasamentul nu prezintă declivități, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

## - regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Construcția va avea o retragere de 3,5 m față de limita laterală nord vestică, 5,40 m față de limita laterală sud-estică, 5,80 m față de limita posterioară a parcelei în sud vest și 3,00 m față de limita la strada, cea nord estică, conform planșelor desenate. Construcțiile vor avea înălțimea maximă la cornișă de maxim 7,50 m.

Procentul de ocupare a terenului maxim este de 30 % (maximumul permis fiind de 30%).

## - coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare a terenului este 0,55 (maximumul permis fiind de 0,9).

## - asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Pentru asigurarea utilităților, construcția se va racorda la rețelele din zonă.

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de către investitor sau beneficiar.

## - bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Suprafața parcelei – 441 mp

P.O.T. max = 30%

C.U.T. max = 0,9

| Utilizarea terenului      | Existent |      | Propus    |      |
|---------------------------|----------|------|-----------|------|
|                           | mp       | %    | mp        | %    |
| Construcții               | 0 mp     | 0%   | 132,40 mp | 30%  |
| Circulații                | 0 mp     | 0%   | 114,80 mp | 26%  |
| Spații libere și plantate | 441 mp   | 100% | 193,80 mp | 44%  |
| Total                     | 441 mp   | 100% | 441 mp    | 100% |

## 5. Concluzii

Realizarea investiției propuse prin acest proiect se încadrează în peisajul urbanistic ale zonei atât prin funcțiune cât și prin modul de conformare a construcțiilor, contribuind la dezvoltarea coerentă a zonei de locuințe cuprinsă între arterele de circulație DN 13 - Calea Feldioarei – Strada Târgului. Din aceste motive, considerăm oportună implementarea proiectului.

Întocmit,  
arh. Beatrice Bucur




Șef proiect,  
arh. Alice Dimofte

Șef proiect de urbanism  
urb. Tudor Stoica

