

S.C. SANNIS CONCEPT DESIGN S.R.L.
J08 / 739 / 2007
Str. Avram Iancu, nr. 48A, sc.B, et.1, ap.18, Brasov
mobil: 0721.379.925; 0721.379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com

**CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA, GARAJ, IMPREJMUIRE TEREN
STR. MERILOR, NR. FN, BRASOV,
IORDACHE SERGIU SI IORDACHE NATALIA-CARMEN**

1. INTRODUCERE:

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii
- 1.3. Surse documentare

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

- Situarea obiectului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei in care acesta este inclus;
- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectul studiat;
- Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior.

2.2. Concluziile din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

- Accesibilitate la caile de comunicatii;
- Suprafata ocupata, limite si vecinatati;
- Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere;
- Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic;
- Destinatia cladirilor;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate;
- Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare;
- Analiza fondului construit (inaltime, structura, stare);
- Echiparea edilitara existenta.

4. REGLEMENTARI

- Obiectivele noi solicitate prin tema-program;
- Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor;
- Capacitatea, suprafata desfasurata;
- Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingerea incendiilor etc.);
- Integritatea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente;
- Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale;

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptarea solutiilor de organizare la relieful zonei;**
- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii;**
- **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi;**
- **Profiluri transversale caracteristice;**
- **Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala;**
- **Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor)**
- **Indici de ocupare a terenului (procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului);**
- **Regimul juridic si circulatia terenurilor;**
- **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri);**
- **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).**

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

S.C. SANNIS CONCEPT DESIGN S.R.L.
J08 / 739 / 2007
Str. Avram Iancu, nr. 48A, sc.B, et.1, ap.18, Brasov
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **CONSTRUIRE LOCUINTA , GARAJ, IMPREJMUIRE TEREN**
Amplasament: **Str. MERILOR, Nr. FN, BRASOV, Jud. BRASOV, CF nr. 154409**
Beneficiar: **IORDACHE NATALIA-CARMEN si IORDACHE SERGIU**
Faza: **P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu)**
Proiectant: **S.C. SANNIS CONCEPT DESIGN S.R.L. Brasov**
arh.GEORGETA SANSEBES
Numar proiect: **11/2022**
Data: **03.2023**

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie un teren in suprafata de 500mp, situat pe strada Merilor, nr. FN, Brasov, cuprins in documentatia P.U.Z. aprobat cu HCL Brasov nr. 570 din 2007. Destinatia conform P.U.Z: - zona de locuinte.

Se propune:

- Construirea unei case de locuit in regim de inaltime parter si mansarda cu garaj inglobat in casa la nivelul parterului;
- Imprejmuire teren;
- Creare acces pietonal si auto dinspre strada Merilor;
- Asigurarea cu utilitati a constructiei;

Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor privind construirea unei case de locuit cu garaj la parter si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire dupa cum urmeaza:

- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- Integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a constructiei;
- Stabilirea indicilor de ocupare ai terenului.

In cadrul parcelei se vor rezolva urmatoarele:

- Amplasarea constructiei in teren luand in considerare vecinatatile, respectarea codului civil si a reglementarilor urbanistice pentru aceasta zona, inscrierea in teren si o buna orientare a casei fata de punctele cardinale;
- Amenajarea de alei pietonale si spatii verzi;

Pentru amplasarea si racordarea constructiei la retelele tehnico-edilitare s-au obtinut avize de amplasament de la companiile ce detin utilitatile urbane.

S-a intocmit planul topografic al zonei si studiul geotehnic pentru stabilirea datelor geotehnice si hidrologice cat si a conditiilor de fundare.

1.3. Surse documentare

Documentatia are la baza:

- Certificatul de Urbanism nr. 3219 din 29.11.2022 eliberat de Primaria Municipiului Brasov;
- Extras C.F. nr. 154409 cu nr. cad. 154409;
- P.U.Z. – aprobat prin Hotararea Consiliului Judetean/Local Brasov nr. 570 din 2007
- Documentare la fata locului;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Avize si acorduri cerute prin Certificatul de Urbanism;
- Discutiile cu beneficiarul.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Situarea obiectului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei in care acesta este inclus

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Brasov, – zona de case de locuit.

Terenul are forma regulata inscrisa intr-un dreptunghi cu dimensiunile generale de 20,53m la si 24,18m in suprafata de 500mp. Accesul carosabil se poate realiza numai pe latura dinspre sud-vest, din strada Merilor.

Imobilul compus din teren liber este proprietate particulara a familiei Iordache Natalia-Carmen si Iordache Sergiu si este inscris in CF nr. 154409, cu nr. cadastral al parcelei 154409.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectul studiat

Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

Regimul economic:

- Folosință actuală: teren arabil conform CF anexat.
- Destinația conform P.U.Z. (plan urbanistic zonal) Brașov la data prezentei: zonă de locuințe propuse cu interdicție de construire până la întocmirea documentației PUD si zonă de protecție sanitară cu interdicție de construire până la schimbarea activităților poluante a unităților agroindustriale din zona.
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (Titlul IX, Impozite și Taxe Locale) cu modificările și completările ulterioare.
- Zona 'D' conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicată conform HCL nr. 221/2016, municipiu categoria 1.

Regimul tehnic:

- Parcela studiata este parte componenta a documentatiei PUZ Modificator- zona cuprinsă între str. Târgului, DN 13, canal și stradă, aprobat cu HCL nr. 570/2007, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021, valabil până în 31.12. 2025.
- Notă: Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996.
- Emiterea autorizației de construire este condiționată de îndeplinirea prevederilor HCL nr. 276/30.05.2018, privind reglementari juridice si tehnice cu privire la infrastructura stradala

cuprinsa in documentatiile de urbanism.

Reglementari:

- P.O.T. (procent ocupare teren): S.construita / S.teren - max. 30%.
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren): S.desfasurata / S.teren: max. 0,9.
- Regim de înălțime: S+P+1÷2E.
- Acces carosabil: conform Adm. de Drum corelat cu PUZ aprobat si HCL 276/30.05.2018.
- Acces pietonal: conform Adm. de Drum corelat cu PUZ aprobat si HCL 276/30.05.2018.
- Regim de aliniere: conform tipologiei existente si conform PUD.
- Retrageri față de limitele de proprietate:
 - conform PUD.
 - conform Cod Civil: la 0,60 m pentru fatadele fara goluri.
 - la 2 m pentru fatadele cu goluri, coroborate cu prevederile Ordinului nr.119/2014.
 - se va evidentia la faza DTAC modul de realizare a accesului masinii de pompieri.
- Zone protejate: nu
- Echipare edilitară:
 - toate noile bransamente vor fi realizate îngropat
 - locuinta se va racorda la rețelele de apă canal prevăzute prin PUZ.
- Suprafața minimă a parcelei:
 - minim 300 mp pentru clădiri izolate sau cuplate
 - front la strada min. 12 m.
- Acoperișul și învelitoarea:
 - interzis azbocimentul, tabla și plasticul ondulat la învelitori
 - șarpantă sau terasă.
- Împrejmuire:
 - împrejmuiri opace împotriva intruziunilor
 - separarea unor servicii functionale, asigurarea protecției vizuale
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitări parcelelor.
 - Hmaxim 2,00 m.
- Parcare (garaje): locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietății conform H.C. L. nr.134/21.03.2018, la o distanță de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4.
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise: clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- Organizarea de șantier: se va autoriza împreună cu lucrările de bază.
- Spații libere și spații plantate: min. 25% din suprafata totală a terenului.

2.2. Concluziile din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru cunoasterea conditiilor de fundare ale constructiei, s-a elaborat studiul gotehnic pentru zona studiata. De asemenea s-au obtinut de la furnizorii de utilitati tehnico-edilitare, traseele si pozitia acestora.

S-a executat ridicarea topografica a zonei studiate si s-a obtinut viza Oficiului de Cadastru Brasov. Terenul este relativ orizontal cu usoara cadere de la sud la nord intre cotele 524,110 si 523,673.

3. SITUATIA EXISTENTA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Accesibilitate la caile de comunicatii

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Merilor, strada nemodernizata in prezent, in sensul ca nu are asigurat profilul prevazut in PUZ in vigoare, pe toata lungimea

starzii. Conform P.U.Z. aprobat strada modernizata va fi de categoria a III-a, cu doua benzi de circulatie de cate 3,50 m (cate o banda pe sens), cu imbracaminte asfaltica, cu trotuare bilaterale de cate 1,00m

Accesul auto si pietonal in incinta studiata se va realiza din strada Merilor. Accesul auto se realizeaza prin intermediul bordurii tesite.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul proprietatea lui Iordache Sergiu si Iordache Natalia-Carmen are suprafata de 500mp si este liber de sarcini.

Vecinatatile parcelei care a generat PUD-ul:

La nord-est: Pe latura dinspre nord-est se invecineaza cu o proprietate particulara cu nr. cadastral 120130, proprietari – Cosma Marcel si Cosma Maria, strada Merilor, nr. 5. Pe teren exista constructia unei locuinte in regim de inaltime P+M.

La sud-est: Pe latura dinspre sud-est se invecineaza cu o proprietate particulara cu nr. cadastral 580, nr. topografic 10504/1/1/2, proprietari – Andonie Decebal si Andonie Maria, strada Merilor nr. 5C1. Terenul este liber.

La sud-vest: Pe latura dinspre sud-vest se invecineaza cu strada Merilor, nr. cad. 589, nr. topografic 10504/1/1/1, proprietar – Municipiul Brasov.

La nord-vest: Pe latura dinspre nord-vest se invecineaza cu o proprietate particulara cu nr. cadastral 6006, nr. topografic 10504/1/1/4/1, proprietari – Arhilei Lucian-Bogdan si Arhilei Mihaela. Pe teren exista constructia unei locuinte in regim de inaltime P+M.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul studiat are suprafata 500,00mp si este 100% teren liber neamenajat.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In imediata vecinatate a amplasamentului studiat exista case de locuit cu regim mic de inaltime, P si P+E/M. Din punct de vedere arhitectural, zona are un aspect eterogen, fara o aliniere bine definita, fara o valoare arhitecturala de exceptie, constructii executate in ultimii 20 ani. Sunt constructii cu un aspect obisnuit ce nu poate fi luat ca referinta. Pentru amplasarea casei fata de aliniament a fost luata ca referinta amplasarea casei situate la nord-vest., pentru care a fost intocmit PUD aprobat cu HCL nr. 569 din 16.07.2007.

Destinatia cladirilor

Parcela este amplasata intr-o zona cu locuinte.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Suprafata terenului studiat este de 500 mp, din care terenurile proprietate particulara a persoanelor fizice reprezenta 100%.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

I. Date geomorfologice si litologice

Amplasamentul în studiu este situat în zona nordică a localității, în cartierul Stupini, pe un teren intravilan, cu suprafața uniformă, identificat prin CF nr. 154409 Brașov, nr. cad./top. 154409.

Amplasamentul în studiu este situat pe treapta joasă a depresiunii tectonice intramontane a Brașovului, la altitudini cuprinse în jurul cotei altimetrice de 523.50 m.

Formele de relief sunt reprezentate, în această zonă, de șesuri aluviale, de acumulare fluvio-

lacustră, cu suprafața relativ plană.

În succesiunea formațiunilor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brașovului, spre suprafața terenului se află un orizont petrografic dezvoltat predominant în facies detritic (pietriș și nisip), a cărui grosime depășește 60 m.

Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului, pe alocuri, în masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate și pământuri cu umiditate, porozitate și compresibilitate ridicată.

Forajele executate pe amplasamentul în studiu au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- Sub pătura de sol vegetal, de 0.50 m grosime, a fost întâlnit un strat de praf argilos, de culoare cafenie, aflat în stare consistentă, umed.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru prafuri consistente sunt următoarele: greutatea volumică (γ) = 19.5 kN/m³, unghiul de frecare internă (φ) = 24°, coeziunea (c) = 10 kPa.

Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformație liniară E sunt cuprinse între 11.000 și 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

- În continuare, de la adâncimea de 1.60 m față de cota terenului natural, s-a întâlnit un strat de nisip prăfos, de culoare cenușie, saturat.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistență pentru nisipuri prăfoase sunt următoarele: unghiul de frecare internă (φ) = 25°.

Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformație liniară E sunt cuprinse între 7.000 și 11.000 kPa (terenuri cu compresibilitate mare).

II. Date hidrologice și hidrogeologice

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de nisip și pietriș se află la mică adâncime – forajele executate au întâlnit nivelul ei la 1.60 m adâncime față de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent nivelul ei crescând de regulă, după perioade cu exces de umiditate, cu aprox. 0.50–0.80 m.

III. Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

IV. Zonarea seismică

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate I=71 pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $a_g = 0.20g$, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 de ani; valoarea perioadei de colț este: $T_c = 0.7s$, conform P100/2013.

V. Stabilitatea terenului

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico-geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

VI. Sarcini climatice

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6°C.
Temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august.
Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%.
Precipitațiile atmosferice au valori de 600-700 mm/an.
Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord-vest și viteze medii cuprinse între 1,5 și 3,2 m/s.
Durata medie anuală a stratului de zăpadă: 70,8 zile la Brașov.

Incarcari date din zapada:

Municipiul Brasov, conform STAS 10101/21-1992, se afla in zona B: $g_z=1,2\text{kN/m}^2$.

Incarcari date de vant:

Municipiul Brasov, conform STAS 10101/20-1992, se afla in zona A: $g_v=0,30\text{kN/m}^2$.

VII. Conditii de fundare

În vederea stabilirii condițiilor geotehnice de proiectare, au fost executate două foraje geotehnice conform STAS 1242/4-85. Forajele au fost executate în ianuarie 2023. Adâncimea de investigare este de 4.00 m. Fișele sintetice ale forajelor cuprinzând descrierea straturilor sunt anexate (vezi anexele G3- G4).

Poziționarea forajelor se regăsește în planul de situație anexat prezentului studiu geotehnic.

Recomandări privind adâncimea și sistemul de fundare

Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

Se poate funda în stratul format din praf argilos, cafeniu, consistent, umed, începând de la adâncimea de 1,10 m față de cota terenului.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Evaluarea presiunii convenționale și a capacității portante

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii $B=1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D= 2,00\text{ m}$.

Valoarea de bază a presiunii convenționale = 200 kPa.

Pentru D_f minim = 1,10 m, presiunea convențională = 150 kPa. La stabilirea valorii presiunii convenționale s- a luat în calcul și capacitatea portantă a stratului de nisip prăfos saturat, aflat în zona activă.

În cazul calculului terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie respectate următoarele condiții:

- la încărcări centrice: presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea fundamentală $p_{ef} \leq p_{conv}$ și presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcările de calcul din gruparea specială $p'_{ef} \leq 1.2 p_{conv}$.
- la încărcări cu excentricități după o singură direcție: $p_{ef\ max} \leq 1.2 p_{conv}$ în gruparea fundamentală și $p'_{ef\ max} \leq 1.4 p_{conv}$ în gruparea specială.
- la încărcări cu excentricități după ambele direcții: $p_{ef\ max.} \leq 1.4 p_{conv}$ în gruparea fundamentală și $p'_{ef\ max.} \leq 1.6 p_{conv}$ în gruparea specială.

Corecția de lățime se determină cu relația:

$$C_B = p_{conv} K_1 (B-1) \text{ unde:}$$

- K_1 - coeficient - pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive, $K_1 = 0.05$;
- B - lățimea fundației.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

- Condițiile hidrogeologice existente nu sunt favorabile amplasării subsolurilor adânci în zonă. Acestea se pot executa numai dacă se vor lua măsuri complexe de hidroizolare – sistem cuvă.
- Se recomandă ca la executarea fundațiilor în zonele cu nivel ridicat al apei subterane să se utilizeze betoane cu permeabilitate scăzută și cota $\pm 0,00$ a construcțiilor să se realizeze cu minim 0,30- 0,40 m deasupra cotei terenului natural.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Menționăm că acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.

Recomandări pentru execuția săpăturilor și încadrarea terenului de fundare după tăria la excavare

Săpături cu pereți verticali nesprîjiți se pot executa în cazul terenurilor existente pe amplasament, cu adâncime de până la 1,25 m (normativ C169-88).

În cazul în care săpăturile se vor executa într-o perioadă cu exces de umiditate, se vor prevedea lucrări normale de epuizmente directe (normativ C169-88).

Săpătura la cota de fundare trebuie executată cu puțin timp înainte avizării terenului de fundare. Se recomandă ca ultima porțiune de deasupra cotei de fundare, pe o grosime de 10- 20 cm, să fie săpată cu puțin timp înainte de avizare - turnare beton. Această măsură se impune a fi respectată mai ales în timpul iernii și în anotimpul ploios pentru a proteja terenul de fundare.

Proiectantul geotehnician va fi chemat pe șantier la terminarea săpăturilor, pentru avizarea terenului de fundare și rezolvarea situațiilor particulare ce survin.

Analiza fondului construit (inaltime, structura, stare)

Analiza fondului construit existent

Toate construcțiile din zona învecinată sunt executate din caramida și beton, cu acoperis tip sarpanta din lemn și învelitoare din tigla metalică în marea majoritate. Finisajele exterioare sunt executate cu tencuieli obișnuite, zugraveli în culori deschise, placaje din piatra naturală, placaje cu lemn sau materiale compozite care imită lemnul.

Regimul de înaltime variază între P și P+E/M.

Amplasarea construcțiilor existente față de aliniament nu este bine definită.

Imaginea de ansamblu este de cartier nou de locuințe amplasate aleatoriu în terenul, dar retrase de la aliniament, cu puțină vegetație înaltă.

În zonă, la o distanță de cca 475m se află o unitate agroindustrială – SC. Verba Trans S.R.L.

Se va întocmi studiu de impact.

Terenul pe care se vor amplasa noile construcții este liber de sarcini, este împrejmuit pe limitele laterale. Împrejmuirile spre stradă și limita posterioară sunt cu gard provizoriu din plasa de sarma și stalpi metalici, inestetice și degradate.

Echiparea tehnico-edilitară existentă

Alimentarea cu apă-canalizare

Aviz nr. 286 / 13.02.2023 – Compania APA Brașov.

Sursa de apă potabilă o constituie rețeaua de apă existentă pe strada Merilor, din conductă HDPE De 110mm, conform avizului. Presiunea de serviciu în conductă de apă este de aproximativ

4,5atm.

Exista colectorul de canalizare menajera din PVC De 250 mm, pe strada Merilor.

Aviz de amplasament nr. 7010230330773/01.03.2023

Distributie Energie Electrica Romania – Sucursala Brasov

Alimentarea cu energie electrica a imobilului – a incintei – se va realiza conform Avizului Tehnic de Racordare, eliberat de furnizorul de utilitate publica – energie electrica – care opereaza in zona. La cerinta beneficiarului s-au prevazut si panouri fotovoltaice, sistemul adoptat fiind “ON-GRID”, panourile fotovoltaice fiind amplasate pe acoperisul cladirii, echipamentele conexe instalatiei de panouri fotovoltaice amplasandu-se in spatiul tehnic din parter.

Precizări (extrase din aviz):

- Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
- În zonă exista rețea electrică de distribuție de joasa tensiune.
- Sapaturile in zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistenta tehnica din partea operatorului de distributie.
- Executarea lucrailor in apropierea instalatiilor operatorului de distributie se vor face cu respectarea stricta a conditiilor din aviz, precum si a normelor tehnice de protectia muncii specifice.

Incalzire-Gaze naturale

Aviz favorabil nr. 25040/318487222/13.02.2023

In zona exista retea de gaze naturale de presiune medie.

Retele electrice

Aviz nr. 7010230330773/01.03.2023

In zona exista retele de energie electrica LES de joasa tensiune.

Retele telecomunicatii

In zona nu exista retele si echipamente de comunicatii.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se doreste:

- Construirea unei locuinte in regim de inaltime P+M, cu garaj inglobat la parter pentru un autoturism. Beneficiarii doresc sa renunte la construirea foisorului solicitat prin Certificatul de Urbanism;
- Executare imprejmuire la strada si creare acces pietonal si auto din strada Merilori;
- Executare imprejmuire pe limita de proprietate dinspre nord-est;
- Sistemizarea terenului;
- Asigurarea cu utilitati a noii constructii.

Prin P.U.D. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele propuse;
- rezolvarea circulatiei auto si pietonale prin crearea unui acces auto si pietonal din str. Merilor.
- rezolvarea circulatiei auto si a parcarii in interiorul parcelei. Se vor asigura 2 locuri de parcare, un loc de parcare in garajul inglobat in constructia locuintei si un loc de parcare in

- curte;
- prevederea de zone verzi amenajate;
- integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor. Pentru asigurarea profilului stradal propuse in documentatia PUZ aprobat, o fasie de teren va fi deslipita si cedata domeniului public;
- echiparea cu utilitati edilitare a imobilului;
- respectarea indicilor de utilizarea terenului prevazuti in PUZ aprobat;
- respectarea aliniamentului si alinierii la strada prevazuti in PUZ aprobat;
- stabilirea retragerilor fata de vecinatati.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Proiectul trateaza doua obiecte si anume:

- **Obiectul 1: LOCUINTA**
- **Obiectul 2: IMPREJMUIREA**

Obiectul 1: LOCUINTA

Caracteristici dimensionale si volumetrice:

Se propune executarea unei locuinte in regim de inaltime parter si mansarda. Constructia va avea in plan forma rectangulara, inscrisa intr-un dreptunghi cu dimensiunile generale de 12,80m si 11,45m. Inaltimea parterului va fi de 3,15 m, inaltimea mansardei este de minim 1,50 m si spatiul liber de sub sarpanata. Inaltimea la coama este 8,05 m, inaltimea la streasina va fi de 3,45m, respectiv 4,15 m, raportate la cota $\pm 0,00 = 524,20$ m, care este cota pardoselii finite de la parter.

Criterii de amplasare a constructiei in teren:

- asigurarea accesului mijloacelor de interventie in caz de incendiu pe cel putin trei fatade;
- respectarea Codului Civil cu privire la amplasarea cladirilor fata de vecinatati: minim 2,00m fata de limita de proprietate pentru fatada cu ferestre;
- orientarea spre sud, est si vest a camerelor de locuit;

Locuinta va fi amplasata la:

- 2,00 m fata de limita proprietatii dinspre nord-est;
- 3,50m fata de limita proprietatii dinspre sud-est;
- 5,58m fata de limita proprietatii dinspre nord-vest;
- 8,17m fata de aliniament.

Locuinta se va compune din urmatoarele spatii, repartizate pe nivele astfel:

PARTER (cota de nivel $\pm 0,00$): terasa acoperita la intrarea principala dinspre strada, hol acces, hol si scara, camera de zi, bucatarie si camera, garaj, o baie echipata complet, sas, spatiu tehnic pentru amplasarea centralei termice cu acces si din exterior, o magazie cu acces din exterior si terasa descoperita accesibila din camera de zi.

MANSARSA (cota de nivel +3,15): un dormitor cu dresing, un dormitor cu baie proprie echipata complet si dresing, un birou cu spatiu de depozitare, o baie echipata complet, hol si scara, un dresing.

Sistem constructiv:

- Fundatii continue din beton sub peretii portanti;
- Placa din beton slab armat in pardoseala parterului;
- Pereti din zidarie portanta la interior si exterior, consolidata cu samburi si centuri, la parter si mansarda. Peretii exteriori sunt prevazuti cu termosistem cu vata minerala si tencuieli subtiri decorative in combinatie cu placaj din piatra;
- Planseu din beton armat monolit peste parter;

- Acoperis tip sarpanta din lemn ecarisat, tratat ignifug, hidrofug si antifungic si invelitoare din tigla ceramica pe astereala din scanduri de lemn.
- Scara de acces la mansarda este cu rampe drepte din beton armat si trepte din beton simplu, placate cu gresie antiderapanta.
- Peretii despartitori neportanti sunt proiectati din panouri gips-carton pe schelet metalic si fonoizolatie din vata minerala. Spre spatiile cu umiditate, panourile din gips-caton sunt panouri speciale rezistente la umezeala;
Evacuarea apelor pluviale de pe acoperis se face la sol prin sistemul de jgheaburi si burlane/lant. Prin sistematizarea verticala apele pluviale de pe acoperis, teoretic curate, sunt dirijate spre zonele verzi.

Finisaje:

In camera de zi, dormitoare, birou, dressing s-au prevazut pardoseli din parchet laminat.

In bucatarie si camara, spatiile de circulatie si scara, in bai, spatiul tehnic, magazie se vor executa pardoseli din gresie antiderapanta. In spatiile cu umiditate gresia va fi antiderapanta. Treptele si contratreptele scarii de acces in locuinta si podestul si terasa vor fi placate cu gresii antiderapanta si rezistenta la intemperii. In bai, sub stratul de uzura al pardoselii, se va executa hidroizolatie dintr-o membrana fara strat de acoperire protejata cu sapa din mortar slab armata.

La peretii bailor si pe frontul de lucru in bucatarie se executa placaje cu faianta pana la inaltimea minima de 1,80m de la pardoseala.

Tencuielile interioare pe suprafetele din caramida si beton sunt tencuieli driscuite si gletuite peste care se aplica vopsitorii lavabile.

La exterior se vor executa tencuieli subtiri decorative culoare crem in combinatie cu placaje din piatra. La soclu se executa placaje cu piatra.

Tamplaria interioara va fi din PVC imitatie lemn si geam termopan.

Elementele aparente din lemn ale sarpantei si balustradele sunt vopsite in culoarea maro.

Toate elementele din lemn ale sarpantei vor fi ignifugate si tratate impotriva insectelor.

Mansarda va fi termoizolata cu saltele din vata minerala prevazuta cu bariera de vapori la partea dinspre interior.

Obiectul 2: IMPREJMUIREA

Imprejmuire spre strada:

- fundatii izolate sub stalpi la interax de 2,00 m;
- soclu cu inaltimea de 0,50 m de la cota terenului, din grinda de fundatie din beton preturnat.
- stalpi din beton armat la interax de ~2,00 m;
- soclul si stalpii vor fi placati cu piatra naturala;
- rigle din lemn;
- panouri scanduri de lemn;
- poarta pietonala va fi din lemn;
- poarta de acces auto va fi in doua canate batante din panouri scanduri de lemn.
Inaltimea gardului la strada va fi 1,80m si va fi amplasat pe limita de proprietate la partea interioara a acesteia.

Imprejmuire spre vecini (pe limita dinspre nord-est):

- fundatii izolate sub stalpi la interax de 2,00 m;
- stalpi din teava metalica la interax de 2,00 m;
- panouri bordurate din sarma.
Inaltimea gardului spre vecini va fi 2,00m si va fi amplasat 5cm de limita de proprietate, la nivelul fundatiilor, la partea interioara a acesteia.

Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta este compusa din 3 camere (camera de zi, 2 dormitoare si un birou), si dependinte, pentru o familie compusa din 3 persoane. Va fi o locuinta permanenta ce respecta prevederile Legii nr. 114/1996 actualizata, cu privire la exigentele minimale.

Suprafata terenului (ST)	= 500,00 mp
S. teren ce va fi cedat domeniului public	= 24,40 mp
S. teren ramas	= 475,60 mp

Constructie proiectata

Suprafata construita la sol (SC)	= 141,53 mp
Suprafata construita mansarda	= 138,64 mp
Suprafata desfasurata (SD)	= 280,17 mp

$$P.O.T. = S.C./S.T. \times 100 = 141,53 \text{ mp} / 475,60 \text{ mp} \times 100 = 29,76\%$$

$$C.U.T. = S.D./S.T. = 280,17 \text{ mp} / 475,60 \text{ mp} = 0.59$$

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto)

Pentru amplasarea locuintei s-a avut in vedere respectarea prescriptiilor si reglementarilor din PUZ aprobat, evidentiate in capitolul „2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate” din prezenta documentatie .

Criterii ce au stat la baza amplasarii constructiilor:

- orientarea principalelor functiuni ale casei spre sud, est si vest pentru a beneficia de insorire si totodata de privelistea frumoasa;
- cotele pardoselii din parterul casei permit inscrierea in teren si accesul carosabil cu pante normale, racordat la strada;
- exploatarea judicioasa a terenului;
- organizarea circulatiilor auto si pietonale astfel incat sa fie posibil accesul mijloacelor de interventie in caz de incendiu pe minim trei fatade;
- stabilirea regimului de aliniere in concordanta cu alinierea constructiilor existente in zona si prevederile din Regulamentul P.U.Z. cu privire la aceasta zona;

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Amenajare accese auto si pietonal

a). Accesul rutier:

La stabilirea accesului rutier s-au avut in vedere gabaritul si profilul tip al strazii Merilor prevazute in PUZ-ul aprobat.

Accesul rutier se va realiza din strada Merilor prin intermediul bordurii tesite. Strada Merilor va fi strada de categoria aIII-a cu doua benzi de circulatie de cate 3,50m fiecare cu trotuare bilaterale de cate 1,00m.

- structura accesului rutier este tip SR 1-Normativ 116-04, din imbracaminte din beton rutier de 20cm cu ancore din fier-beton Ø30mm, pe fundatie din balast de 25cm.

- trotuarul adiacent strazii va avea imbracaminte din betot asfaltic pe pe fundatie din balast, incadrat cu borduri tip B12(500 x 120 x 250).

b). Accesul pietonal:

Accesul pitonal la imobil se realizeaza intre trotuarul prevazut in PUZ si aleea pitonala interioara incintei (platforma semicarosabila), realizata din pavele carosabile din beton pozate pe un pat de balast marunt. In jurul constructiei s-a prevazut trotuar de protectie cu latimea 1,00m si este alcatuit din dale din beton de 8cm grosime pozate pe fundatie din balast de 10cm grosime.

Trotuarul va fi incadrat cu borduri pentru trotuare tip B10 (1000 x 250 x 70mm).

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptarea solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasamentul în studiu este situat pe treapta joasă a depresiunii tectonice intramontane a Braşovului, la altitudini cuprinse în jurul cotei altimetrice de 523,50 m.

Formele de relief sunt reprezentate, în această zonă, de şesuri aluviale, de acumulare fluvio- lacustră, cu suprafaţa relativ plană. Singurul element natural în zona este raul Ghimbasel care nu este amenajat spre a fi exploatat în scopuri de agrement, relaxare. Amplasamentul este un teren arabil care aparţinea fostei comune Stupini, transformat într-un cartier al Braşovului.

Terenul relativ plat, nu pune probleme deosebite de amplasare. Criteriile principale de amplasare si integrare în zona fiind orientarea locuintei fata de punctele cardinale si respectare a alinierei generale în zona.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Terenul fiind liber nu exista surse de poluare. Exista, însă, pericolul exploatării necontrolate, a depozitării de gunoaie si a degradării în condiţiile neutilizării. Construcţia casei va fi racordată obligatoriu la reţelele de apă si canalizare din zona.

Sursele de poluanti si protectia factorilor de mediu:

În prezent, zona studiată nu prezintă surse de poluare, terenul fiind liber.

Surse de poluanţi pentru sol si subsol nu vor exista, toate construcţiile fiind obligatoriu racordate la reţeaua de canalizare la care se va executa bransament.

Evacuarea gazelor arse provenite de la centrala termică proprie se face în atmosferă, noxele continute de gazele de ardere după patrunderea în atmosferă si dispersia lor încadrându-se în limitele admise pentru concentraţiile din aer si de la sol.

Viitorii investitori au obligaţia sa ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecţiei Mediului.

Investitorii au următoarele obligaţii:

- sa nu desfăşoare activităţi poluante în zona;
- sa ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare;
- apele uzate sunt evacuate în canalizarea menajeră. Toate construcţiile vor fi obligatoriu racordate la reţelele de canalizare;
- depozitarea deşeurilor se va face selectiv, în containere îngropate, respectând toate normele sanitare;

Se vor organiza suprafeţe pentru spaţii verzi prin plantarea de copaci, arbuşti, gard viu, înierbare si aliniamente plantate de protecţie pe minim 25% din suprafaţa terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maximă a terenului existent.

Toată suprafaţa de teren rămasă liberă după amplasarea construcţiilor si a circulaţiilor va fi amenajată ca zonă verde.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsurile P.S.I.:

Amplasarea construcţiilor si a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care sa determine condiţiile de amplasare si fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Încadrarea construcţiei în prevederi normative:

- Gradul de rezistenţă la foc al construcţiei conform normativ P 118/1999 este IV si adaposteste spaţii cu risc mic de incendiu.
 - Clasa de importanţă a construcţiei este IV (importanţă redusă) conform normativ P100/2006.
 - Categoria de importanţă a construcţiei este "D (importanţă redusă) conform HGR766/1997.
- Proiectul va fi supus verificării pentru exigenta „A” rezistenţă si stabilitate de către un verificator atestat MLPAT, prin grija beneficiarului.

Proiectarea si executia instalatiilor vor respecta prevederile si prescriptiile tehnice de specialitate, astfel incit sa fie exclusa initierea de incendiu datorita instalatiilor:

- instalatiile de apa – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;
- instalatiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulatia si interventia masinilor speciale in caz de incendiu, pe cel putin trei fatade, sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie sa se desfasoare fara obstacole, pe distante cat mai scurte.

Construciile vor fi astfel executate incat sa corespunda nivelurilor criteriilor de performanta stabilite in proiect: riscului de incendiu, rezistenta la foc, preintimpinarea propagarii incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

Gospodarirea deseurilor:

Generarea deeurilor face referire la cele doua perioade distincte de realizare a obiectivului:

A. Deșeurile rezultate în perioadele de executare a noilor obiective

B. Deșeurile rezultate în perioada de exploatare a obiectivelor

A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

B. Exploatarea constructiilor propuse va genera următoarele categorii de deșeuri: - deșeuri menajere și comerciale care vor fi colectate selectiv, în containere ingropate, și eliminate periodic prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Intreaga suprafata de teren ramasa libera, dupa sistematizarea verticala propusa, va fi considerata zona verde si va fi insamantata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator. Suprafata spatiilor verzi amenajate va fi de minim 120mp reprezentand minim 25% din suprafata terenului luat in calcul.

Prin amplasarea unei case de locuit si prin sistematizarea terenului se urmareste punerea in valoare si imbogatirea aspectului zonei.

Profiluri transversale caracteristice

Pentru racordarea accesului auto la drumul existent s-a luat in calcul trofilul stradal prevazut in PUZ aprobat, strada de categoria a III-a cu doua benzi de cate 3,50m fiecare (cate o banda pe sens), cu trotuare bilaterale de cate 1,00 m.

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor)

Constructia locuintei in regim de inaltime P+M va fi retrasa cu 8,17 m de la limita proprietatii dinspre stada, cu 3,50 m fata de limita de proprietate dinspre sud-est si cu 5,58m fata de limita dinspre nord-vest. Amplasarea constructiei fata de aliniament de 8,17m respecta reglementarea prevazuta in PUZ aprobat de minim 3,00m (minim 7,50m din axul strazii).

Edificabilul parcelei este suprafata de teren delimitata la nord-est de reitagerea la 2,00m fata limita de proprietate, retragerea de 3,50m fata de limita d proprietate din sud-est, retragerea de 5,58m fata de limita de la nord-vest si alinierea fata de aliniament de 3,00m (7,50m din axul strazii).

Inaltimea maxima a casei nu va depasi cota de 8,50 m raportata la cota $\pm 0,00 = 534,20$ (cota pardoselii finite din parter care va fi cu $0,45 \div 0,60m$ peste cota terenului amenajat.

Amplasarea altor constructii in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii.

Indici de ocuparea terenului propusi conform PUZ aprobat:

Suprafata teren = 500,00 mp
Suprafat de teren ce va fi cedata domeniului public pentru modernizare drum= 24,40mp
Suprafat terenului dupa dezmembrare (ST) = 475 60mp (suprafata la care se voe raporta indicii de ocupare ai terenului)
Indici de ocuparea terenului propusi conform PUZ aprobat:
POT max.= 30%;
CUT max. = 0,9

Regimul juridic si circulatia terenurilor

Prin propunerile facute in prezenta documentatie, situatia juridica a terenurilor se va schimba in sensul ca o suprafata de teren de 24,40mp va trece din proprietatea privata a persoanelor fizice in domeniul public.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Constructia va fi racordata la retelele existente in zona si anume: apa, canal, energie electrica si gaz metan. Bransamentele vor fi executate ingopat.

Agentul termic pentru apa calda menajera si incalzire este asigurat de o centrala termica proprie amplasata intr-o incapere amplasata la parterul locuintei, agentul termic va fi gazul metan si va functiona in regin de tiraj fortat.

Se vor respecta situatiile existente si solutiile impuse in avizele solicitate prin certificatul de urbanism in ceea ce priveste vecinatatile cu retelele existente si racordurile proiectate.

Aviz nr. 286/13.02.2023

Compania APA Brasov - Serviciul Tehnic-Productie-Investitii

pentru (extras din aviz):

- alimentarea cu un debit $Q_c = 0,5$ l/s apa potabila din conducta HDPE De 110 mm existenta pe str. Merilor. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE);
- presiunea de serviciu in conducta de apa este de aprox. 4,5 atm;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul de canalizare menajera PVC De 250 mm existent pe str. Merilor. **Este strict interzisa deversarea apelor pluviale in retea de canalizare menajera;**
- caminele de vizitare aferente bransamentelor de apa si canalizare se vor amplasa la distanta de 1,0 m de limita proprietatii, in incinta;
- traseul conductelor de apa si canalizare este orientativ. Pentru stabilirea exacta a acestuia in teren se vor efectua sondaje prin grija si pe cheltuiala beneficiarului;
- documentatia tehnica (faza PT si DDE) pentru bransamente se va intocmi in conformitate cu legislatia in vigoare (Legea 10/1995 actualizata [A], HGR 273/1994 [A], STAS-uri, Legea 50/1991 republicata si actualizata, OUG 195/2005 [A], Legea Apelor nr.1 07/1996 [A], HG 188/2002 [A], etc.), a avizelor detinatorilor de retele edilitare, de un proiectant autorizat agreeat de Compania APA Brasov;

Aviz de amplasament nr. 25040/318487222/13.02.2023

Distrigaz Sud Retele

cu urmatoarele precizări (extras din aviz):

Constructiile si/sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa / poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus există posibilitati de racordare la sistemul de distributie a gazelor

naturale existent in zona de amplasament, in baza solutiei tehnice de racordare la sistemul de distributie emisa de DGSR, in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

FUNCTIUNI		EXISTENT		PROIECTAT		INDICI URBANISTICI					
		POT		POT		Conf. PUZ		Proiectati		Propusi	
		mp	%	mp	%	POT	CUT	POT	CUT	POT	CUT
1	CONSTRUCTII Locuinta P+M	0,00	0,00	141,53	29,76	30%	0,90	29,76%	0,59	30%	0,90
2	CIRCULATII AUTO PLATFORME	0,00	0,00	39,75	8,36						
3	CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	79,30	16,67						
4	TEREN LIBER ZONA VERDE	1.111	100	215,02	45,21	conf PUZ minim 25%		Proiectata 45,21%		Proppus minim 25%	
5	SUPRAFATA TEREN	500	100	475,60							
	Teren ce va fi cedat pentru modernizare drum			24,40							
6	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	500	100	500	100						

P.O.T. propus = 30%

C.U.T. Propus = 0,9

Regim de inaltime: P+M

H maxim la coama: 8,50m

H maxim la streasina: 4,50m

Teren liber amenajat - zona verde = minim 25% din suprafata lotului

5. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Suprafata studiata este proprietate privata a familiei Iordache Sergiu si Iordache Natalia-Carmen conform extrasului CF. Pentru realizarea profilului stradal conform prevederilor din PUZ, sunt necesare lucrari de dezlipirea si cedarea unei suprafate de 24,40mp domeniului public.

Aliniamentul (limita dinte proprietatea privata si domeniul public) se va retrage cu 1,21m de la limita actuala a terenului dinspre strada.

Tipul de proprietate a terenurilor in situatia propusa este următorul:

- teren proprietate particulara a persoanelor fizice: S = 475,60mp;
- teren ce va trece in domeniului public necesar realizarii profilului dtradal: S =24,40mp.

Amenajarile si reglementarile urbanistice propuse in prezentu PUD se inscriu si continua prevederile din PUZ aprobat cu HCL nr. 570/2007.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- reglementarea circulatiei;
- echiparea cu utilitati;
- executare de constructii si amenajari.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentatie Tehnica in vederea eliberarii avizelor, acordurilor si a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație in faza P.U.D.

Dupa aprobarea prezentului P.U.D. si a Autorizatieie de Construire se va solicita

Judecatoriei Brasov, sector Carte Funciara, intabularea constructiilor.

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul de urbanism conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.

Etapizarea lucrarilor de implementare a investitiei dupa aprobare PUD:

- lucrari de racordare a circulatiilor interioare la circulatiile majore din zona pe baza unor documentatii tehnice avizate conform legislatiei in vigoare;
- lucrari de extindere a retelelor edilitare din zona pana la amplasamentul in studiu pe baza unor documentatii tehnice avizate conform legislatiei in vigoare;
- lucrari de proiectare, avizare, autorizare si executie a obiectivelor de investitii propuse.

Terenu studiat fiind proprietatea particulara a persoanelor fizice, intreaga investitie este sustinuta financiar de catre proprietarii tabulari ai terenului.

Întocmit,
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

