

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA

OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejmuire

ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN

Intocmit

Arh. Daniel Ioana

Verificat

Arh. Daniel Ioana

Proiect nr | data

293 | 25.05.2023

Faza proiect

PUD

MEMORIU GENERAL PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUCȚIE MULTIFAMILIALĂ P+3E-4E, ÎMPREJMUIRE

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrării	Elaborare PUD Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejmuire
Amplasament	Jud. Brașov, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN CF 180059 top 180059
Proprietar Beneficiar	CĂȚOI NATALIA-KARINA SERV TECHNOLOGY S.R.L.
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	SC STONE ARCHITECTURE S.R.L. 293 25.05.2023 PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD
Certificat de urbanism	2789 27.09.2023
Suprafata teren	1000 m ²

Capacitati proiectate:

- S terenuri care au generat PUD
 - CF 5325 top 9514/1/2/2/2/5 – are o suprafata de 500 m²
 - CF 5325 top 9514/1/2/2/2/6 – are o suprafata de 500 m²

In urma documentatiei tehnice realizate de ing. Prigore Ghe. Ionut, terenurile au fost alipite, rezultand terenul inregistrat in CF sub numarul 180059, în suprafată de 1000 m².

Funcțiune conform PUG, doc urbanism 17g din 2005, aprobată cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la 31.12.2025

L3a - subzona locuinte colective medii cu P+3E-4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonelor protejate.

- POT_{max} = 30%
- CUT_{max} = 0.9 pentru P+2E, 1.20 pentru P+3E, 1.50 pentru P+4E.
- Rh=(S)+P+2-4E.

Baza de proiectare:

- Solicitarea beneficiarului
- Certificatul de Urbanism 2789 | 27.09.2023 emis de Primaria Municipiului Brașov
- PUG 17g din 2005, aprobat cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la 31.12.2025

Tip document

Memoriu tehnic PUD

Data editare

01.04.2024

Pagina

1 | 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA	Arh. Daniel Ioana	293 25.05.2023
OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejmuire	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

- Ridicare topografică
- Studiu geologic

1.2. Obiectul documentatiei PUD

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 2789 | 27.09.2023 emis de Primaria Municipiului Brașov**, ca raspuns a solicitarii investitorului de valorificare a terenului prin construirea unei locuințe colective cu regim de înălțime mic.

Zona studiată se dezvoltă în acest sens, fiind deja dezvoltate locuinte colective în imediata vecinătate.

Propunerea realizată este compatibila cu functiunea dominanta a zonei – **L3a - subzona locuinte colective medii cu P+3E-4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonelor protejate.**

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** se soluționează în detaliu:

- modul de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT).
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției și amenajărilor.
- integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate.
- intervenția, prin efectul reabilitării asupra construcțiilor și amenajărilor existente învecinate, în scopul armonizării cu construcțiile și amenajările propuse.
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesele pietonale și auto.
- parcaje, spații de recreere și de joacă.
- echipare edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă.
- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulația acestora.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior PUD

- Certificatul de Urbanism 2789 | 27.09.2023 emis de Primaria Municipiului Brașov
- PUG 17g din 2005, aprobat cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la 31.12.2025

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUD

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	01.04.2024	2 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA	Arh. Daniel Ioana	293 25.05.2023
OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejmuire	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pentru care urmează să se realizeze investiția se află în intravilanul Municipiului Brașov, la N localității. Circulația principală a zonei o reprezintă Strada 13 Decembrie. Accesul se realizează prin partea de nord, din această arteră de circulație (13 Decembrie), prin strada Nicolae Labiș și apoi Strada George Bacovia – circulații reglementate conform documentației de urbanism emise anterior.

Din strada Strada George Bacovia, la N terenului studiat, accesul se realizează pe drumul înscris în CF 108812 CAD 5320 TOP 9514/1/2/2/2/1, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor parcelelor pe care îl deservește (din care beneficiarul detine cota de 428/2000).

Terenul este delimitat la

- SE: teren în proprietate privată și construcții – locuințe colective P+2E+M aflate în curs de execuție.
- NV: teren CF 108812 CAD 5320 TOP 9514/1/2/2/2/1 - drum, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor parcelelor pe care îl deservește.
- NE: teren în proprietate privată – liber de construcții
- SV: teren în proprietate privată – liber de construcții

Fondul construit al zonei este reprezentat în mare parte de locuințe colective.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

În mare parte fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de locuințe colective, construcții noi, realizate în ultimii 10-15 ani, ce au la baza documentații urbanistice aprobate - PUG sau PUZ.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față.

Spre latura de sud, peisajul este specific zonelor de deal și de munte.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

Date geomorfologice și litologice

Terenul are o suprafață de 1000 m² iar forma în plan este relativ regulată. Lățimea terenului este de aproximativ 24.00 m și prezintă o lungime de aproximativ 41.00 m.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Terenul nu prezintă probleme de fundare conform studiului geotehnic.

Monumente ale naturii

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

La această dată este în vigoare documentația PUG Brașov, 17g din 2005, aprobat cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la 31.12.2025. Conform PUG Brașov zona studiată se află în zona **L3a - subzona locuințe colective medii cu P+3E-4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonelor protejate.**

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	01.04.2024	3 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA	Arh. Daniel Ioana	293 25.05.2023
OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejmuire	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Modul de ocupare și utilizare a terenului, conform PUG:

- POT_{max} = 30%
- CUT_{max} = 0.9 pentru P+2E, 1.20 pentru P+3E, 1.50 pentru P+4E.
- Rh=(S)+P+2-4E.

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

Nu este cazul

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Cai de comunicație și CIRCULATIA în zona

Amplasamentul studiat se află în V drumului principal în zona (Strada 13 Decembrie), la aproximativ 950 m de acesta.

Accesul se realizează prin partea de nord, din această arteră de circulație (13 Decembrie), prin strada Nicolae Labiș și apoi Strada George Bacovia – circulații reglementate conform documentații de urbanism emise anterior. Accesul se realizează prin căi de circulație reglementate, asfaltate.

Din strada Strada George Bacovia, la N terenului studiat, accesul se realizează pe drumul înscris în CF 108812 CAD 5320 TOP 9514/1/2/2/2/1. Terenul studiat prezintă front de aprox. 41.00 m spre acest drum privat din care beneficiarul detine cota de 428/2000.

Zona este deservită de transport în comun, respectiv:

- RATBv – linia 2B (Rulmentul – Livada Poștei) și linia 9 (Rulmentul – Stradionul Municipal)
- Gara CFR Brașov – la aproximativ 2.5 km de amplasamentul studiat.

3.2. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

Fondul construit al zonei este reprezentat în cea mai mare parte de locuințe colective, ansambluri rezidențiale construite recent.

Terenul pe care urmează a se amplasa construcția este proprietatea privată a beneficiarului, conform extrasului CF 180059.

Categoria de folosință este *teren arabil*.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinatati:

- SE: teren în proprietate privată și construcții – locuințe colective P+2E+M aflate în curs de execuție.
- NV: teren CF 108812 CAD 5320 TOP 9514/1/2/2/2/1 - drum, aflat în proprietatea privată a beneficiarilor parcelelor pe care îl deserveste.
- NE: teren în proprietate privată – liber de construcții
- SV: teren în proprietate privată – liber de construcții

Reglementări existente conform documentațiilor de urbanism deja elaborate

La această dată este în vigoare documentația PUG Brașov, 17g din 2005, aprobat cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la 31.12.2025. Conform PUG Brașov zona studiată se află în zona

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	01.04.2024	4 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA	Arh. Daniel Ioana	293 25.05.2023
OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejurire	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

L3a - subzona locuinte colective medii cu P+3E-4E, formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonelor protejate.

Modul de ocupare și utilizare a terenului, conform PUG (L3a):

- POT_{max} = 30%
- CUT_{max} = 0.9 pentru P+2E, 1.20 pentru P+3E, 1.50 pentru P+4E.
- Rh=(S)+P+2-4E.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

În momentul actual terenul studiat, în suprafață de 1000 m², este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Fondul construit al zonei este reprezentat în cea mai mare parte de locuinte colective, construite recent.

Căile de circulație au fost reglementate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentei documentații.

Calitatea fondului construit este medie și bună.

3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Fondul construit al zonei este reprezentat în cea mai mare parte de locuinte colective, organizate în fronturi discountinue, cu regim de construire deschis și regim de înălțime mic P+3-4E

Tesutul parcellar este ordonat, dispus rectangular și în insule repetitive. Loturile sunt medii spre mari.

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

Starea fizică a clădirilor este medie și bună.

3.6. Regimul juridic al terenurilor

Zona studiată este compusă din terenuri și construcții aflate în proprietatea persoanelor private.

La S – strada Nicolae Labiș este parțial domeniu public de interes local. La N – strada George Bacovia este domeniu public de interes local

Terenul pe care urmează a se amplasa construcția este proprietatea privată a beneficiarului, conform extrasului CF180059.

Categoria de folosință este *teren arabil*.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Terenul nu prezintă probleme de fundare conform studiului geotehnic atasat.

Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Nu este cazul

Adâncimea apei subterane

Nu este cazul

Parametrii seismici ai zonei

Nu este cazul

3.8. Echipare edilitara

În zona studiată există rețele edilitare (apa potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice), la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectând condițiile impuse prin avizele de amplasament și legislația specifică în vigoare.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	01.04.2024	5 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA	Arh. Daniel Ioana	293 25.05.2023
OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejmuire	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

3.9. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUD și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUD, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Mun. Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi instiintati, luând la cunostință dezvoltarea viitoare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este de locuințe colective.

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

La cererea beneficiarilor s-a întocmit documentația tehnică în vederea edificării unei locuințe colective cu înălțime mică.

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime mic (P+3+ER).

Construcția va fi de formă dreptunghiulară, cu latura mică amplasată spre NNV.

Structura funcțională:

- Parter – 2 apartamente de 2 camere, spații tehnice: spălătorie/uscătorie, CT, camera biciclete. Deservite de un hol de acces și casa scării și spațiu lift
- Etajele 1,2 și 3 prezintă câte 3 apartamente, 2 cu 2 camere și unul cu 3 camere.
- Etajul retras prezintă 2 apartamente, 1 cu 2 camere și unul cu 3 camere.

Total apartamente: 13 apartamente, din care:

3 camere – 4 apartamente, 2 camere – 9 apartamente

Regimul de înălțime al construcției va fi P+3+ER, iar învelitoarea se va realiza în terasă.

Structura va fi realizată din cadre de beton, iar închiderile se vor realiza cu caramidă. Tâmplăria va fi realizată din PVC sau Al, cu geam tip termopan.

Finisajele exterioare: tencuială decorativă de exterior, culoare alb și gri.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită va fi de 232.58 m², suprafața desfășurată 1292.68 m².

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

Construcția se va amplasa retras de la carosabil – 4.00 m (conform aliniament zona L3a)

Față de limitele laterale și posterioare construcția va fi amplasată astfel:

- 5.30 m pe latura de E
- 13.80 m pe latura de N
- 6.00 m pe latura de S

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	01.04.2024	6 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA	Arh. Daniel Ioana	293 25.05.2023
OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejmuire	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Cea mai apropiată construcție se află la 11.30 m, pe latura de E

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Parcela studiată nu prezintă construcții, însă construcția propusă va fi armonizată cu construcțiile din zona.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pe parcelă și în construcția proiectată se va realiza retras de la carosabil, 4.00 m, cf prevederilor PUG pt zona L3a.

În jurul construcției proiectate este propus un trotuar de gardă cu lățimea de 1.00 m.

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

Nu este cazul

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas liber în urma construirii va fi plantat cu gazon și arbuști ornamentali. De asemenea se propune amenajarea unui loc de joacă pentru copii.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilul caracteristic existent al drumului privat.

Profilul stradal existent este prezentat în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor, conform aviz de gospodărire a apelor nr. 353 / 06.12.2021.

Rigolele de pe suprafața terenului vor fi preluate de rigola stradală.

Profilul stradal existent este prezentat în planșa U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.

4.14. Regimul de construire**Alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor.**

	maxim admis cf. PUG zona L3a	propus cf. documentației PUD
Regim de înălțime	P+2E-4E <i>P – parter, E - etaj</i>	P+3E+ER <i>P - parter</i>
H maxim		15.60 m
POT	30%	26.52%
CUT	1.50	1.29

REGIMUL DE CONSTRUIRE

○ Se propune un regim de construire izolat.

Pe terenul studiat este propusa o constructie – locuinta colectiva, cu o suprafata construita de 232.58 m² si o suprafata desfasurata 1292.68 m².

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**Retrageri minime fata de caile de circulatie**

Prin prezenta documentatie se propune ca imobilul de locuinte proiectat se fie amplasat retras de la aliniament, 4.00 m.

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Prin prezenta documentatie sunt prevazute urmatoarele distante fata de vecinatati:

- 5.30 m pe latura de E
- 13.80 m pe latura de N
- 6.00 m pe latura de S

4.15 Echiparea edilitara corelata cu echiparea urbanistica

Retelele vor fi dimensionate pentru a deservi constructia proiectata.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico - edilitara, extinderi retele si bransamente retele, vor fi suportate de catre initiatorii prezentei documentatii.

Alimentare cu apa

Conform aviz

Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

- noua constructie se va racorda la instalatiile proiectate pe amplasament, cu descarcare in colectorul de canalizare, conform aviz
- apele pluviale convențional curate de pe acoperisurile constructiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Energie electrica

Viitoarele constructii vor fi bransate la rețeaua de energie electrică existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Solutia definitiva de alimentare cu gaze naturale a viitorilor consumatori se va stabili documentatie tehnica de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererii de racordare depuse de beneficiari.

Incalzirea si agentul termic se vor realiza individual pentru fiecare unitate, recomandarea fiind de a se opta pe cat posibil pentru surse de incalzire verzi – pompe de caldura, panouri solare etc.

Colectarea si depozitarea deseurilor:

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește pozitionarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

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

BILANT TERITORIAL		
	suprafata	procent
S teren	1000 m²	100 %
CONSTRUCTII		
S construita	237.75 m²	
S construita (pentru calcul POT)	265.18 m²	26.52 %
S desfasurata	1259.01 m²	
S desfasurata (pentru calcul CUT)	1286.44 m²	
CIRCULATII		
CIRCULATIE carosabila / parcaje	346.41 m²	36.20 %
CIRCULATIE pietonala / pavaje / trotuare	15.59 m²	
ZONE VERZI		
ZONA VERDE	372.82 m²	37.28 %

4.17. Monitorizarea factorilor de mediu

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu, fiind neconstruita.

Deoarece zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire si functiuni complementare (comert, servicii) nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA	Arh. Daniel Ioana	293 25.05.2023
OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejmuire	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
 - Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
 - Depozitarea deseurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectand toate normele sanitare.
 - Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/1996, in cadrul fiecărei parcele.
 - Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.
- Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

- Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

- Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu.

Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile.

Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

- Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

- Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

- Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

- Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar/ asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoii și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	01.04.2024	10 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.

BENEFICIAR: CĂȚOI NATALIA-KARINA

OBIECTIV: Elaborare PUD – Construcție multifamilială P+3E-4E, împrejurire

ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș FN

Intocmit

Arh. Daniel Ioana

Verificat

Arh. Daniel Ioana

Proiect nr | data

293 | 25.05.2023

Faza proiect

PUD

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

V. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Structurarea construcției propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PUD permite realizarea obiectivului, având drept consecințe în plan urbanistic:

- Particularizarea unui spațiu amorf și neamenajat în prezent;
- Susținerea urbanistică a profilului stradal, fără a afecta traficul în zonă;

Măsurile ce decurg în continuarea PUD

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, realizate în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

De asemenea, s-au respectat prevederile PUG Brașov, RGU și Codul Civil.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipamentelor și serviciilor necesare funcționării.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarilor de realizare a investiției propuse prin PUD, situat în intravilanul localității Cristian, Județul Brașov.

Documentația PUD prezintă ajutoră ca rezultatul transformărilor survenite să fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Sef proiect | Intocmit

Urb. Arh. Ioana Daniel

