

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

MEMORIU GENERAL PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUINTA UNIFAMILIALA, ÎMPREJMUIRE

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrării	Elaborare PUD LOCUINTA UNIFAMILIALA, anexa, împrejmuire
Amplasament	Jud. Braşov, Municipiul Braşov, Strada BRADETULUI FN CF 174048
Beneficiar	TUDOR ANDREEA SI TOMA ANDREI
Proiectant	SC ATELIER ARHIDEEA S.R.L.
Proiect numarul	206 19.02.2024
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD
Certificat de urbanism	1603 08.06.2023 valabilitate 24 luni
Suprafata terenuri	750 m²

Capacitati proiectate:

- S terenuri care au generat PUD
 - **CF 174048 top 174048** – are o suprafata de 750 m²

- Folosinta actuală: teren arabil conform CF anexat

- Destinatia conform P.U.Z. (plan urbanistic zonal) Brasov al data prezentei: zonă de constructii cu interdictie de construire până la întocmire PUD

-PUZ Modificator - Construire ansamblu de locuințe str. Plugarilor, Braşov, aprobat cu HCL nr. 4/2009, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Braşov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021, valabil până în 31.12.2025;

- P.O.T. (procent ocupare teren) - S.construita / S.teren - max.: 40%

- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) - S.desfasurata / S.teren - max.: 1,20

- Regim de inaltime: S+P+E+M

- Acces carosabil: - conform Comisia de Circulație corelat cu PUZ și HCL 276/30.05.2018

- Acces pietonal: - conform Comisia de Circulație corelat cu PUZ și HCL 276/30.05.2018

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	1 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Baza de proiectare:

- Solicitarea beneficiarului
- Certificatul de Urbanism 1603 | 08.06.2023 emis de Primaria Municipiului Braşov
- PUZ Modificator - Construire ansamblu de locuințe str. Plugarilor, Braşov, aprobat cu HCL nr. 4/2009, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Braşov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021, valabil până în 31.12.2025;
- Ridicare topografică

1.2. Obiectul documentatiei PUD

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 1603 | 08.06.2023 emis de Primaria Municipiului Braşov**, ca raspuns a solicitarii investitorului de valorificare a terenului prin construirea unei locuințe individuale cu regim de înălțime mic.

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

- Propunerea realizată este compatibila cu functiunea dominanta a zonei – **zonă de construcții cu interdicție de construire până la întocmire PUD**

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 P.U.D.

- Certificatul de Urbanism 1603 | 08.06.2023 emis de Primaria Municipiului Braşov
- 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 P.U.D.

- 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	19.02.2024	2 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejurimi	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

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

Terenul pentru care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul Municipiului Braşov, la N localității. Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Calea Feldioarei. Accesul se realizează din această arteră de circulație, prin strada Bradetului – circulație reglementată

Terenul este delimitat la

- N: strada Bradetului CAD 131900
- E: teren în proprietate privată – liber de construcții CAD 141717 – Toma Andrei/Tudor Andreea
- S: terenuri în proprietate privată – construcție locuințe P+M (CAD 161721, 161722, 161723)
- V: teren în proprietate privată – liber de construcții CAD 174047

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

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

În mare parte fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de locuințe individuale, 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 750 m² iar forma în plan este relativ regulată. Lățimea terenului este de aproximativ 28.20 m și prezintă o lungime de aproximativ 26.70 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 PUZ Modificator - Construire ansamblu de locuințe str. Plugariilor, Braşov, aprobat cu HCL nr. 4/2009, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Braşov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021, valabil până în 31.12.2025

- P.O.T. (procent ocupare teren) - S.construită / S.teren - max.: 40%
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) - S.desfasurata / S.teren - max.: 1,20
- Regim de înălțime: S+P+E+M
- Acces carosabil: - conform Comisia de Circulație corelat cu PUZ și HCL 276/30.05.2018
- Acces pietonal: - conform Comisia de Circulație corelat cu PUZ și HCL 276/30.05.2018

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	3 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

Nu este cazul

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Cai de comunicare si CIRCULATIA in zona

Amplasamentul studiat se afla in V drumului principal in zona (Calea Feldioarei), la aproximativ 400 m de acesta.

Accesul se realizeaza din strada Strada Calea Feldioarei, care face legatura intre Cartierul Bartolomeu Nord si Cartierul Stupini, spre Vest prin Strada Bradetului. Accesul se realizează prin căi de circulație reglementate, asfaltate.

La N - terenul studiat prezintă front de aprox. 28 m spre drumul cu numar cad 131900 – Strada Bradetului
Zona este deservita de transport in comun, respectiv:

- RATBv – linia 18
- Gara CFR Braşov – la aproximativ 2.5 km de amplasamentul studiat.

3.2. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente

Destinatia constructiilor

Fondul construit al zonei este reprezentat in cea mai mare parte de locuinte individuale, ansambluri rezidențiale construite recent.

Terenul pe care urmează a se amplasa construcția este proprietatea privată a beneficiarului, conform extrasului CF 174048.

Categoria de folosință este *teren arabil*.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar.

Vecinatati:

- N: strada Bradetului CAD 131900
- E: teren în proprietate privată – liber de construcții CAD 141717 – Toma Andrei/Tudor Andreea
- S: terenuri în proprietate privată – construcție locuinte P+M (CAD 161721, 161722, 161723)
- V: teren în proprietate privată – liber de construcții CAD 174047

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate

La această dată este în vigoare documentatia PUZ Modificator - Construire ansamblu de locuințe str. Plugariilor, Braşov, aprobat cu HCL nr. 4/2009, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Braşov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021, valabil până în 31.12.2025

- P.O.T. (procent ocupare teren) - S.construita / S.teren - max.: 40%
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) - S.desfasurata / S.teren - max.: 1,20
- Regim de inaltime: S+P+E+M
- Acces carosabil: - conform Comisia de Circulație corelat cu PUZ și HCL 276/30.05.2018
- Acces pietonal: - conform Comisia de Circulație corelat cu PUZ și HCL 276/30.05.2018

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	4 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

3.3. Suprafete de teren construite și suprafețe de teren libere

În momentul actual terenul studiat, în suprafață de 750 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 locuințe individuale, 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 locuințe individuale, organizate în fronturi discountinue, cu regim de construire deschis și regim de înălțime mic P+1/P+2

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 N – strada Bradetului este domeniu public de interes local.

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

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 atașat.

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.

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. Braşov și pe amplasament.

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

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	5 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejurire	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

In sensul directiei de dezvoltare initiate in zona, cea mai potrivita functiune a terenului studiat este de locuinte colective.

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

La cererea beneficiarilor s-a întocmit documentația tehnică în vederea edificării unei locuințe individuale 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 individuale cu regim de înălțime mic (P), cu dimensiunile în plan de 13.9*13.9

Construcția va fi de forma patrata

Structura funcționala:

- Parter – 2 dormitoare, 2 bai, Living si bucatarie, garaj

Regimul de înălțime al construcției va fi P, iar învelitoarea se va realiza în sarpanta.

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 decorativa de exterior, culoare alb si gri.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită va fi de 206 m², suprafața desfășurată 206 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 – 5 m (conform aliniament zona)

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

- 4.7 m pe latura de E
- 9.5 m pe latura de N
- 5 m pe latura de S

Cea mai apropiată construcție se afla la 6.5 m, pe latura de S

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, 1 m conform profil drum

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

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	6 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

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

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilul caracteristic existent al strazii Bradetului.

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	propus cf. documentației PUD
Regim de înălțime	S+P+E+M P – parter, E - etaj	P P - parter
H maxim		7 m
POT	40%	28%
CUT	1.2	0.28

REGIMUL DE CONSTRUIRE

- Se propune un regim de construire izolat.

Pe terenul studiat este propusă o construcție – locuința individuală, cu o suprafață construită de 206 m² și o suprafață desfășurată 206 m².

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	7 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejurimi	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Retrageri minime fata de caile de circulatie

Prin prezenta documentație se propune ca imobilul de locuinte proiectat se fie amplasat retras de la aliniament, 5 m.

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Prin prezenta documentație sunt prevazute următoarele distanțe față de vecinătăți:

- 4.7 m pe latura de E
- 9.5 m pe latura de N
- 5 m pe latura de S

4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică

Retelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcția proiectată.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind conditionată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile de echipare tehnico - edilitară, extinderi rețele și bransamente rețele, vor fi suportate de către initiatorii prezentei documentații.

Alimentare cu apă

Conform aviz

Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- noua construcție se va racorda la instalațiile proiectate pe amplasament, cu descărcare în colectorul de canalizare, conform aviz
- 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.

Energie electrica

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

Alimentarea cu gaze naturale

Soluția definitivă de alimentare cu gaze naturale a viitorilor consumatori se va stabili documentație tehnică de racordare, care se va întocmi la faza DTAC în baza cererii de racordare depuse de beneficiari.

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

Colectarea și depozitarea deșeurilor:

Deșeurile 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 poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	8 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejurimi	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

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 deşeurilor în mod diferenţiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

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

BILANT TERITORIAL		
	suprafata	procent
S teren	750 m²	100 %
CONSTRUCTII		
S construita	206 m²	
S construita (pentru calcul POT)	206 m²	28 %
S desfasurata	206 m²	
S desfasurata (pentru calcul CUT)	206 m²	
CIRCULATII		
CIRCULATIE carosabila / parcaje	25 m²	15.62 %
CIRCULATIE pietonala / pavaje / trotuare	92.7 m²	
ZONE VERZI		
ZONA VERDE	426.30 m²	56.92 %

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:

- 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 fiecarei 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.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	9 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

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, aprobată cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobată 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 deseurilor 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 gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

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 si dezvoltare urbanistica, realizate în prezenta documentație pentru zona studiata, se inscriu in prevederile HG 525/1996.

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

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	19.02.2024	10 11

S.C. ATELIER ARHIDEEA S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: Tudor Andreea si Toma Andrei	Arh. Cristian Oprea	206 19.02.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD – Locuinta unifamiliala, anexa si imprejmuire	Sef Proiect	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Braşov, Strada Bradetului FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluţiei

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

Documentatia PUD prezentă ajută ca rezultatul transformărilor survenite să fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Sef proiect |

Urb. Arh. Ioana Daniel

Intocmit
Arh. Cristian Oprea