

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

BENEFICIAR: BANCIU CIPRIAN

OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire.
Montare panouri solare. Realizare branșamente.

ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței FN

Intocmit

Arh. Daniel Ioana

Verificat

Arh. Daniel Ioana

Proiect nr | data

314 | 31.10.2023

Faza proiect

PUD

MEMORIU GENERAL PUD

**Elaborare PUD Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire.
Montare panouri solare. Realizare branșamente.**

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrării	Elaborare PUD Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire. Montare panouri solare. Realizare branșamente.
Amplasament	Jud. Brașov, Municipiul Brașov, Griviței FN CF 182553 top 182553
Beneficiar	BANCIU CIPRIAN
Proiectant Proiect numărul Faza de proiectare	SC STONE ARCHITECTURE S.R.L. 314 31.10.2023 PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD
Certificat de urbanism	1561 04.06.2024 valabilitate 24 luni
Suprafata teren	8672 m²

Capacitati proiectate:

- S teren care au generat PUD
 - **CF 182553 top 182553**– are o suprafata de 8672 m²

Funcțiune conform PUZ, aprobat cu HCL 344/2008, preluat în PUG aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la data de 31.12.2025

Zpp - zonă construcții pentru prestări servicii, mică industrie, sedii firmă, depozite, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD, zonă protecție SNCFR.

- POTmax = 50%
- CUTmax = 1.3
- Rh=(S)+P+E
- spații libere și plantate - minim 20%
- retragere minimă față de aliniament - 15.00 m față de ax drum
- retrageri laterale și posterioare - conform cod civil

Baza de proiectare:

- Solicitarea beneficiarului
- Certificatul de Urbanism 1561 | 04.06.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov

Tip document

Memoriu tehnic PUD

Data editare

28.06.2023

Pagina

1 | 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: BANCIU CIPRIAN	Arh. Daniel Ioana	314 31.10.2023
OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire. Montare panouri solare. Realizare branșamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

- PUZ, aprobat cu HCL 344/2008, preluat în PUG 17g din 2005, aprobat cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la 31.12.2025
- Ridicare topografică
- Studiu geologic

1.2. Obiectul documentatiei PUD

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 1561 | 04.06.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov**, ca raspuns a solicitarii investitorului de valorificare a terenului prin construirea unei hale de producție și depozitare.

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

Propunerea realizată este compatibila cu functiunea dominanta a zonei – **Zpp - zonă construcții pentru prestări servicii, mică industrie, sedii firmă, depozite, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD, zonă protecție SNCFR.**

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 și documentatiilor elaborate anterior P.U.D.

- Certificatul de Urbanism 483 | 24.02.2023 emis de Primaria Municipiului Brașov
- PUZ, aprobat cu HCL 344/2008, preluat în 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 și 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	28.06.2023	2 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: BANCIU CIPRIAN	Arh. Daniel Ioana	314 31.10.2023
OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire. Montare panouri solare. Realizare bransamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situatia 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 Griviței. Accesul se realizează din această arteră de circulație, spre E, pe un drum existent în PUZ – rezultat în urma unor operațiuni de dezmembrare, care a fost parțial cedat municipiului Brașov.

Terenul este delimitat la

- S: drum și teren în proprietate privată – zona funcțională Zcc din aceeași documentație PUZ.
- E: teren în proprietate privată – liber de construcții - zona funcțională Zpp, apoi cale ferată
- N: teren în proprietate privată – liber de construcții - zona funcțională Zpp
- V: teren în proprietate privată – liber de construcții - zona funcțională Zpp

Fondul construit al zonei este reprezentat în mare parte de hale industriale.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

În mare parte fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de hale industriale, construcții noi, realizate în ultimii 15-20 ani, ce au la baza documentații urbanistice aprobate - PUZ sau PUD.

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 8672 m² iar forma în plan este relativ regulată. Lățimea terenului este de aproximativ 34-36 m și prezintă o lungime de aproximativ 248 m.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal, spre S.

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, aprobat cu HCL 344/2008, preluat în PUG Brașov, 17g din 2005, aprobat cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la 31.12.2025. Conform PUZ, aprobat cu HCL 344/2008, preluat în PUG Brașov zona studiată se află în zona **Zpp - zonă construcții pentru prestări servicii, mică industrie, sedii firmă, depozite, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD, zonă protecție SNCFR.**

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	28.06.2023	3 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: BANCIU CIPRIAN	Arh. Daniel Ioana	314 31.10.2023
OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire. Montare panouri solare. Realizare branșamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Modul de ocupare și utilizare a terenului, conform PUZ 344/2008:

- POT_{max} = 50%
- CUT_{max} = 1.3
- Rh=(S)+P+E
- spații libere și plantate - minim 20%
- retragere minimă față de aliniament - 15.00 m față de ax drum
- retrageri laterale și posterioare - conform cod civil

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

Nu este cazul

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Cai de comunicație și CIRCULAȚIA în zona

Amplasamentul studiat se afla în E drumului principal în zona (Strada Griviței), la aproximativ 570 m de acesta. Din aceasta și până la terenul studiat, este prevăzut în PUZ un drum. În fapt el este format din mai multe numere top, având parțial categoria de folosință drum, aflându-se parțial în proprietatea persoanelor fizice și/sau juridice și parțial aparținând domeniului public al Municipiului Brașov.

Profilul stradal, conform documentației PUZ are lățimea de 10.00 m, din care 7.00 m carosabil, trotuare bilaterale de 1.50m, reglementat prin PUZ-ul ÎN CURS DE APROBARE ("MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 198/2015 ȘI PRELUNGIT CU HCL 378/2020"), inițiat de către CTPark Brașov SRL.

Zona este deservită de transport în comun, respectiv:

- RATBv – linia 18 (Fundaturii - Bariera Bartolomeu) și linia 40 (Terminal Gara - Lujerului)
- Gara CFR Brașov – la aproximativ 4.5 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 hale industriale construite recent.

Terenul pe care urmează a se amplasa construcția este proprietatea privată a beneficiarului, conform extrasului CF 182553.

Categoria de folosință este *teren arabil*.

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

Vecinatati:

- S: drum și teren în proprietate privată – zona funcțională Zcc din aceeași documentație PUZ.
- E: teren în proprietate privată – liber de construcții - zona funcțională Zpp, apoi cale ferată
- N: teren în proprietate privată – liber de construcții - zona funcțională Zpp
- V: teren în proprietate privată – liber de construcții - zona funcțională Zpp

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 PUZ zona studiată se află în zona **Zpp - zonă construcții pentru prestări servicii, mică industrie, sedii firmă, depozite, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUD, zonă protecție SNCFR.**

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	28.06.2023	4 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: BANCUIU CIPRIAN	Arh. Daniel Ioana	314 31.10.2023
OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire. Montare panouri solare. Realizare branșamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

Modul de ocupare și utilizare a terenului, conform PUZ, aprobat cu HCL 344/2008 (Zpp):

- POT_{max} = 50%
- CUT_{max} = 1.3
- Rh=(S)+P+E
- spații libere și plantate - minim 20%
- retragere minimă față de aliniament - 15.00 m față de ax drum
- retrageri laterale și posterioare - conform cod civil

3.3. Suprafete de teren construite și suprafețe de teren libere

În momentul actual terenul studiat, în suprafață de 8672 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 hale industriale, 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 hale industriale, organizate în fronturi discountinue, cu regim de construire deschis și regim de înălțime mic P - P+E

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

Funcțiunea dominantă a zonei este industrială.

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 de la S este parțial domeniu public de interes local.

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

Categoria de folosință este *teren arabil, în intravilan*.

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	28.06.2023	5 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: BANCIU CIPRIAN	Arh. Daniel Ioana	314 31.10.2023
OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire. Montare panouri solare. Realizare bransamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței 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 hală industrială.

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

La solicitarea beneficiarilor s-a întocmit documentația tehnică în vederea edificării unei hale industriale cu regim de înălțime mic.

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 unei hale industriale cu regim de înălțime mic (P+E), cu dimensiunile în plan de 22.50 x 192.70 m, având o suprafață totală de 4336 mp

Construcția va fi de forma dreptunghiulară, cu latura mică amplasată spre SV, urmând linia terenului spre NE.

Structura funcțională:

se va stabili la DTAC

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

Structura va fi realizată din cadre de beton precomprimat și metal, iar închiderile se vor realiza cu panouri termoizolante. Tâmplăria va fi realizată din PVC sau Al, cu geam tip termopan.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită va fi de 4336 m², suprafața desfășurată maximă 8672 m².

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

Construcția se va amplasa retras de la carosabil 10.00 m, respectiv 15.00 m față de ax drum (conform aliniament zona Zpp). Față de limitele laterale și posterioare construcția va fi amplasată astfel: 10.27 m pe latura de E, 2.00 m pe latura de V, 33.03 m pe latura de S și 15.72 m pe latura de N

Cea mai apropiată construcție se află la 53.50 m, pe latura de V

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

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, 15.00 m față de axul străzilor cu 2 benzi de circulație, cf prevederilor PUZ pt zona Zpp.

În jurul construcției proiectate este propus un trotuar de gardă cu lățimea de 0.80 m.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	28.06.2023	6 11

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: BANCIU CIPRIAN	Arh. Daniel Ioana	314 31.10.2023
OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire. Montare panouri solare. Realizare branșamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

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 și realizării de platforme auto și parcări va fi plantat cu gazon și arbuști ornamentali.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilul caracteristic existent al drumului propus prin PUZ, respectiv drum cu 2 benzi de circulație și trotuare bilaterale de 1.50m, prezentând un profil total de 10.00 m.

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. PUZ zona Zpp	propus cf. documentației PUD
Regim de înălțime	P+E <i>P - parter, E - etaj</i>	P+E <i>P - parter, E - etaj</i>
H maxim		11.00 m
POT	50%	50%
CUT	1.30	1.30

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: BANCUIU CIPRIAN	Arh. Daniel Ioana	314 31.10.2023
OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire. Montare panouri solare. Realizare bransamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței FN	Arh. Daniel Ioana	PUD

REGIMUL DE CONSTRUIRE

- Se propune un regim de construire izolat.

Pe terenul studiat este propusa o constructie – hală industrială, cu o suprafața construită de 232.58 m² și o suprafața desfășurată 1292.68 m².

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Retrageri minime fata de caile de circulatie

Prin prezenta documentație se propune ca imobilele proiectate se fie amplasate retras de la aliniament 10.00 m (respectiv 15.00 m de la axul drumului reglementat)

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Prin prezenta documentație sunt prevazute următoarele distanțe față de vecinătăți:

- 10.27 m pe latura de E
- 2.00 m pe latura de V
- 33.03 m pe latura de S
- 15.72 m pe latura de N

4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică

Rețelele 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 apa

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 căldură, 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.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	28.06.2023	8 11

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.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

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	8672 m ²	100 %
CONSTRUCTII		
S construita	4336 m ²	
S construita (pentru calcul POT)	4336 m ²	50.00 %
S desfasurata	8672 m ²	
S desfasurata (pentru calcul CUT)	8672 m ²	
CIRCULATII		
CIRCULATIE carosabila / parcaje	2601.6 m ²	30.00 %
CIRCULATIE pietonala / pavaje / trotuare		
ZONE VERZI		
ZONA VERDE	1734.4 m ²	20.00 %

4.17. Monitorizarea factorilor de mediu

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind neconstruită.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de hală industrială, există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantatii de aliniament de protecție, conform HG 525/1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Intocmit	Proiect nr data
Arh. Daniel Ioana	314 31.10.2023
Verificat	Faza proiect
Arh. Daniel Ioana	PUD

- **Protectia calitatii apelor**

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in rețeaua 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 etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanșe.

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

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deșeurile, inclusiv deșeurile 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 deșeurilor 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 productie a gunoierului 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.

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

BENEFICIAR: BANCIU CIPRIAN

OBIECTIV: Construire hală, organizare de șantier, împrejmuire.

Montare panouri solare. Realizare bransamente.

ADRESA: Jud. Bv, Municipiul Brașov, Strada Griviței FN

Intocmit

Arh. Daniel Ioana

Verificat

Arh. Daniel Ioana

Proiect nr | data

314 | 31.10.2023

Faza proiect

PUD

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 concordanța 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 PUZ, aprobat cu HCL 344/2008, preluat în PUG Brașov, RGU și Codul Civil și legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.

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 municipiului Brașov, Județul Brașov.

Documentația PUD prezintă ajutor 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

