

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ UNIFAMILIALĂ ȘI  
ÎMPREJMUIRE TEREN”

Jud. Brașov, municipiul Brașov, str. Fagurului, nr.22 C11,  
Nr. cad. 135661

## Borderou

### URBANISM

---

#### A. PIESE SCRISE

Memoriu General – 7 pag.

#### B. PIESE DESENATE

2.1 Incadrare in P.U.G. Brașov – U01  
2.2 Incadrare in P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 570/2007 – U02  
2.3 Incadrare in zona – U03  
2.4 Situatie existenta – U04  
2.5 Reglementari urbanistice – U05  
2.6 Regim juridic – U06  
2.7 Mobilare urbanistică – U07  
2.8 Ilustrare foto existent – U08  
2.9 Ilustrare arhitectură -planuri – U09  
3.0 Ilustrare arhitectură -volumetrie – U10

### COLECTIV PROIECTARE

---

Șef proiect:

urb. Dan Simion

Proiectat:

urb. Ana-Gabriela Zarișcu



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”

Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Fagurului, nr. 22 C11, Nr. Cad. 135661

### Memoriu General

#### 1 Introducere

##### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”
Amplasament:	Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Fagurului, nr. 22 C11, Nr. Cad. 135661
Suprafata teren:	658 mp
Beneficiari:	GRITU IOAN-OCTAVIAN SI GRITU IOANA;
Proiectant:	SC. SPECIFIC URBAN S.R.L.
Proiect Nr. :	884/2023
Data:	iunie 2024

## 1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Ordinul 34/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin M.D.R.T. Nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare METODOLOGIE din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și asigurarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

## 1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, care servește la reglementarea obiectului de investiție „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN”, pe terenul din Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Fagurului, nr. 22 C11, Nr. Cad. 135661 în suprafață totală de 658 mp proprietate privată a domnilor GRITU IOAN-OVIDIU și GRITU IOANA.

### **Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă**

Investiția se propune a se realiza în zona nord a municipiului Brașov, care, conform P.U.G. Brașov are funcțiunea predominantă de locuire, turism și funcțiuni complementare acestora. Conform P.U.Z. modificator, aprobat cu HCL nr. 570/2007 terenul reglementat se află în „zona locuințe propuse”. Întrucât există atât un context de locuire al zonei, cât și facilități care susțin această funcțiune, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, făcând parte astfel din tendința de dezvoltare generală.

### **Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT**

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

## **Categoriile de Costuri care vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri care vor cadea in sarcina autorității**

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat atât pentru realizarea investiției/locuinței cât și pentru racordarea la rețelele edilitare.

### **1.4 Surse documentare**

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.:

- P.U.G. municipiul Brașov;
- P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 570/2007;

## **2 Situația existentă**

### **2.1 Încadrare în teritoriu și localitate**

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Fagurului, nr. 22 C11, Nr. Cad. 135661.

- **Conform P.U.G.: 144/2011, imobilul teren se încadrează în UTR\_M3- Subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu clădiri și înălțimi maxime de P+2M sau P+2-3E; funcțiune- locuire, turism, comerț și servicii.**
- **Conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 570/2007, imobilul teren se încadrează în: Zonă de locuințe propuse cu interdicție de construire până la întocmire P.U.D.**

Terenul care a generat documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, are o suprafață totală 658 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform extrasului de carte funciară nr. 999 din 22/07/2022 emis de Dutu Carmen-Anca, domnii GRITU IOAN-OVIDIU și GRITU IOANA dețin imobilul situat la adresa Jud. Brașov, Mun. Brașov, str. Fagurului, nr. 22 C11, Nr. Cad. 135661.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la nord-est – Strada Fagurului, identificată cu Nr. Cad 126894 și CAD: 714/5; Nr. Top: 10511/2/9/1/5 pe o lungime de 40,49 m;
- la sud-est – proprietate privată, identificată cu Nr. Cad.: 109735, pe o lungime de 16,14 m;
- la sud-vest – proprietate privată identificată cu Nr. Cad.: 167790, pe o lungime de 40,74 m;
- la nord-vest – proprietati privată identificată cu Nr. Cad. 104879, pe o lungime de 16,28 m;

### **2.2 Elemente ale cadrului natural**

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta funcția pe care o au elementele de cadru natural existente în reglementările privind terenul studiat prin documentația de tip P.U.D.

#### **Condiții climatice:**

Clima Brasovului este temperat-continentala, mai precis caracterizata de nota de tranzitie intre clima temperata de tip oceanic si cea temperata de tip continental; mai umeda si racoroasa in zonele montane, cu precipitații relativ reduse si temperaturi usor scazute in zonele mai joase. Pe varful Omul se inregistreaza cea mai joasa temperatura medie anuala (-2,6 grade C) si cea mai ridicata medie de precipitatii anuale din tara (1.346 mm).

Temperatura medie anuala in judet este de 8 grade C. Temperatura minima absoluta pe tara a fost inregistrata la 25 ianuarie 1942 in localitatea Bod (-38,5 grade C). Vanturile nu prea strabat depresiunile, dar pe culmile muntilor ajung chiar si la 25-30 m/s. Vanturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord si nord-est concura la pastrarea timpului frumos.

### 2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din Strada Fagurului, conform Certificatului de nomenclatură stradală și adresă Nr. 112528 din 20.09.2022, care este situată în nord-estul terenului care a generat PUD și este identificată cu Nr. Cad.126894 și Nr. Cad. 135658 , Nr.Cad. 714/5; Nr. Top: 10511/2/9/1/5. Strada Fagurului are un gabarit care variază între 7,01 și 7,38 m si este in domeniul public al Primariei Municipiului Brasov. Strada Fagurului se conectează la nord-vest cu Strada Fagurului care asigură accesul către artera Calea Feldioarei cu legătură directă spre Centrul Nou, municipiul Brașov, județul Brasov.

### 2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, conform studiului geotenic, au rezultat următoarele:

#### Date privind zona seismică:

Conform Normativului P100-1/2013, municipiul Brașov prezintă următoarele caracteristici seismice:

- accelerația terenului pentru proiectare:  $a_g = 0.20g$ ;
- perioada de control (colț):  $TC = 0.7s$ .

Amplasamentul viitorului imobil nu este supus la riscuri naturale previzibile.

### 2.5 Echipare edilitara

Imobilul teren poate fi racordat la rețelele edilitare publice existente, respectiv alimentare cu apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telefonie.

### 2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

## 3 Propuneri de dezvoltare urbanistică

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

### 3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

- Conform PUG Brașov, imobilul teren se încadrează în UTR\_M3- Zonă mixtă în afara zonei protejate cu regim de înălțime P+2E-3E și se încadrează în intravilan.

#### Funcțiuni admise:

- Locuințe; Obiective precum spații pentru turism, comerț și servicii;
- P.O.T.: 30%
- C.U.T.: 0,9
- Regim de înălțime: P-P+1-2,

#### Acces carosabil:

- Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban, trebuie păstrate în permanență libere;

#### Acces pietonal:

- Se vor asigura accese pietonale potrivit destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permit și circulația persoanelor cu handicap;

**Regim de aliniere:** Noile construcții se vor alina la frontal existent al construcțiilor;

**Retrageri:** Conform Codului Civil;

#### Echipare edilitară:

- Se vor executa mai întâi extinderile de rețele de apă, canal, curent electric;
- Construcția va fi racordată la utilități edilitare, iar consturile vor fi suportate de investitor, conform prevederilor legale în vigoare;

#### Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise:

- Materiale care nu vor deprecia aspectul general al zonei;
- Șarpantă cu învelitoare în nuanțe brun-cărămiziu sau terasă;

**Împrejmuire:** existent

**Parcaje:** Parcajele necesare se vor amplasa în incinta proprietății;

**Organizarea de șantier:** Se va autoriza împreună cu lucrările de bază;

**Spații libere și plantate:** Este necesară o suprafață de minim 20% din suprafața totală a terenului;

### 3.3 DESCRIERE SOLUȚIE

Domnii GRITU IOAN-OVIDIU și GRITU IOANA solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei. Astfel, se propune construirea unei locuințe individuale unifamiliale, care se va încadra în suprafața construită totală propusă de 184,24 mp (P.O.T. = 28%), suprafața desfășurată totală propusă de 296,1 mp (C.U.T. = 0,45) și regimul de înălțime propus de P+1E (H max. cornișă= 4,6 m; H max. coama= 9m).

Construcția propusă este proiectată cu o aliniere de 4 m, retragere laterală pe direcția nord-vest de 3 m și retragere posterioară cuprinsă între 2,59 și 2,64 m.

### Circulații și accese:

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează dinspre Strada Fagurului care este situată în nord-estul terenului care a generat PUD și identificată cu Nr. Cad. 126894 și CAD: 714/5; Nr. Top: 10511/2/9/1/5. Strada Fagurului are un gabarit care variază între 7,01 și 7,38 m.

Strada Fagurului de gabarit de 7m se conectează la nord-vest cu Strada Fagurului cu gabaritul de 14m, care asigură accesul către artera Calea Feldioarei cu legătură directă spre Centrul Nou al Municipiului Brașov.

### Spații verzi

Suprafața de spații verzi depășește normele minime de 20 % din teren, conform Certificatului de Urbanism. Soluția prevede 55% din teren pentru procentul de spații verzi cu 361,9 mp

### Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în incinta parcelei, în afara circulațiilor carosabile. Sunt asigurate 2 locuri de parcare.

### Indici și indicatori urbanistici propuși:

Suprafață teren = 658 mp

Suprafață alei pietonale = 71,32 mp

Suprafață alei carosabile = 40,5 mp

Suprafață construită max. = 184,24 mp

Suprafață construită desfășurată max. = 296,1 mp

Suprafață zona verde = 361,9 mp (55%)

P.O.T. max. propus = 28%

C.U.T. max. propus = 0,45

RH max. propus = P+1E ( H coama = 9 m)

Indici și indicatori urbanistici				
	EXISTENT	Conform PUG Brașov	PROPUȘ	
Funcțiune	Arabil	UTR -M3 Subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu clădiri și înălțimi maxime de P+2M sau P+1E-2E	Locuință unifamilială P+1E	U.M.
S teren	658	658	658	mp
POT	-	30%	28%	
CUT	-	0,9	0,45	
Rh	-	P-P+1-2	P+1E (H. max cornisa = 4,6 m; H. max coama = 9 m)	m
SC max	-	197,4	184,24	mp
SCD max	-	592,2	296,1	mp
S circulații carosabile	-	-	40,5	mp
S circulații pietonale	-	-	71,32	mp
Locuri de parcare	-	-	2 locuri de parcare în incinta parcelei	loc
S spații verzi	-	min. 20%	55% = 361,9 mp (spațiu verde la sol)	mp



Intocmit  
urb. Ana-Gabriela Zarif