

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI	Arh. Urb. Ioana Daniel	342 12.06.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D	Arh. Urb. Ioana Daniel	PUD

MEMORIU GENERAL PUD

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.
Amplasament	Jud. Brasov, Municipiul Brasov, Aleea Dealul Spirii, Nr.17D CF 121359, nr.cad./top 121359
Beneficiar	RADU RĂZVAN-ANDREI
Proiectant urbanism	Stone Architecture SRL Sef proiect urbanism Arh. Urb. Ioana Daniel
Proiectant arhitectură	Singleart SRL Sef proiect arhitectura Arh. Stefan Cristian Vlad
Proiect numarul	342 12.06.2024
Faza de proiectare	PUD
Certificat de urbanism	707 18.03.2024 valabilitate 24 luni
Suprafata teren	1580 m²

- Capacitati proiectate:
Terenul care a generat PUD

CF	Adresa	Suprafata	Cat.de folosinta
121359	Loc. Brasov, Aleea Dealul Spirii, Nr. 17D teren liber de constructii	1580 m²	arabil

Funcțiuni conform PUG Brașov aprobat cu 144/2011, prelungit 117/2021, valabil până la 31.12.2025
L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici, lotizări urbane anterioare P-P+2E, în afara zonei protejate

- POTmax = 35%
- CUTmax = 0.70 pentru P+1E; 1.1 pentru P+2E;
- Rh maxim admis = P+2E
- spații verzi - minim 25% din suprafața terenului

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	mai.2025	1 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI	Arh. Urb. Ioana Daniel	342 12.06.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D	Arh. Urb. Ioana Daniel	PUD

Baza de proiectare:

- Tema de proiectare
- Certificatul de Urbanism 707 | 18.03.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov, valabil 24 luni.
- Documentație urbanism - PUG Brașov aprobat cu 144/2011, prelungit 117/2021, valabil până la 31.12.2025
- Ridicare topografică
- Studiu geologic

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 707 | 18.03.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov**, ca raspuns a solicitarii investitorului de valorificare a terenului prin construirea unei locuințe cu 2 apartamente.

Propunerea realizată este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei – **L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici, lotizări urbane anterioare P-P+2E**, în afara zonei protejate.

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitată prin regulamentul local de urbanism aferent PUG Brașov si Certificatul de Urbanism nr. 707 | 18.03.2024.

Documentatia PUD nu prevede modificari ale reglementarilor urbanistice în vigoare prevazute de PUZ mentionat anterior, ci vizeaza:

- stabilirea posibilitatilor de construire a lotului.
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției și amenajărilor.
- integrarea noilor construcții
- 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 707 | 18.03.2024 emis de Primaria Municipiului Brașov
- PUG Brașov aprobat cu HCL 144/2011, prelungit 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.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI	Arh. Urb. Ioana Daniel	342 12.06.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D	Arh. Urb. Ioana Daniel	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 urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism *PUG Brașov aprobat cu HCL 144/2011, prelungit 117/2021, valabil până la 31.12.2025.*

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Stejărișului, drum reglementat, înscris în domeniul public al municipiului Brașov. Accesul spe realizează din această arteră de circulație, prin Aleea Dealul Spirii.

Terenul studiat este delimitat la:

- NE: Aleea Dealul Spirii, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- NV, SE, SV: terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinatatilor

In mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții cu funcțiune de locuire, ce au la baza documentatii urbanistice aprobate - PUZ sau PUD.

Densitatea construcțiilor în zonă este medie, existând terenuri construite. Sunt prezente însă și terenuri libere de construcții.

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 suprafata de 1580 m², situat în pantă, iar forma in plan este regulată. Lățimea terenului este de aproximativ 25.00 m pe toată lungimea sa. Terenul prezintă o lungime maximă de aproximativ 66 m pe latura de N și 56 m pe latura dinspre S. Declivitatea sa este semnificativă, diferența de nivel între latura de NE și latura de SV fiind de aproximativ 15 m..

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de munte.

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic.

Monumente ale naturii

In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

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

Terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism *PUG Brașov*

Funcțiuni conform PUG Brașov aprobat cu 144/2011, prelungit 117/2021, valabil până la 31.12.2025

L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici, lotizări urbane anterioare P-P+2E, în afara zonei protejate

- POTmax = 35%
- CUTmax = 0.70 pentru P+1E; 1.1 pentru P+2E;
- Rh maxim admis = P+2E
- spații verzi - minim 25% din suprafața terenului

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	mai.2025	3 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI	Arh. Urb. Ioana Daniel	342 12.06.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D	Arh. Urb. Ioana Daniel	PUD

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

S-a elaborat studiul topografic ce constituie suportul grafic a documentatiei.

Concomitent cu elaborarea PUD sunt în elaborare urmatoarele studii:

Studiu geotehnic

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Cai de comunicare si CIRCULATIA in zona

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada Stejărișului, drum reglementat, înscris în domeniul public al municipiului Brașov. Accesul se realizează din această arteră de circulație, prin Aleea Dealul Spirii, drum aflat în domeniul public, asfaltat, cu profil variabil.

Terenul studiat este delimitat la:

- NE: Aleea Dealul Spirii, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- NV, SE, SV: terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

3.2. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situatiei existente

Destinatia constructiilor

În mare parte, fondul construit al zonei este reprezentat de construcții cu funcțiunea de locuință.

Densitatea construcțiilor în zonă este medie, iar terenurile alăturate dinspre S și V sunt neconstruite.

Terenul pentru care urmează a se realiza prezenta investiție este proprietatea privată a beneficiarului RADU RĂZVAN-ANDREI, conform extrasului de carte funciară.

Categoria de folosință este *arabil*.

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

Vecinatati:

Terenul este delimitat la

- NE: Aleea Dealul Spirii, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- NV, SE, SV: terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate

Terenul pentru care urmeaza a se realiza investitia se afla in intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic de *PUG Brașov aprobat cu 144/2011, prelungit 117/2021, valabil până la 31.12.2025.*

Conform PUG Brașov zona studiată se află în L2a - subzona locuințelor individuale și colective mici, lotizări urbane anterioare P-P+2E, în afara zonei protejate

Modul de ocupare și utilizare a terenului, conform PUG

- POTmax = 35%
- CUTmax = 0.70 pentru P+1E; 1.1 pentru P+2E;
- Rh maxim admis = P+2E
- spații verzi - minim 25% din suprafața terenului

3.3. Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

În momentul actual terenul studiat, în suprafață de 1580 m², este liber de construcții.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu tehnic PUD	mai.2025	4 12

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI	Arh. Urb. Ioana Daniel	342 12.06.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D	Arh. Urb. Ioana Daniel	PUD

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

In mare parte fondul construit al zonei este reprezentat de construcții de locuințe.
Căile de circulație au fost reglementate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentei documentații, iar profilul drumurilor se va prelua prin documentația de față.
Calitatea fondului construit este medie și bună.

3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Fondul construit al zonei este reprezentat in cea mai mare parte de construcții de locuințe, organizate în fronturi discountinue, cu regim de construire deschis și regim de înălțime mic.
Tesutul parcelar în zonă este neregulat. Loturile sunt mici și medii.
Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire.

3.6. Regimul juridic al terenurilor

Zona studiată este compusă din terenuri și construcții aflate în proprietatea persoanelor private și căi de circulație aflată în domeniul public al Municipiului Brașov

- NE: Aleea Dealul Spirii, aflată în domeniul public al Municipiului Brașov
- NV, SE, SV: terenuri și construcții aflate în proprietate privată.

Terenul pe care urmează a se amplasa construcția este proprietatea privată a beneficiarului RADU RĂZVAN-ANDREI, conform extrasului CF.
Categorია de folosință este *arabil*.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).
Terenul nu prezinta probleme de fundare.

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

In zona sudiata exista retele edilitare (apa potabila, canalizare menajera, retele electrice), la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectând condițiile impuse prin avizele de amplasament și legislatia specifica in vigoare.

3.9. Optiuni ale populatiei

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUD si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUD, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Mun.Brașov si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiata vor fi instiintati, luand la cunostinta dezvoltarea viitoare.

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

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program

La cererea beneficiarilor s-a întocmit prezenta documentație tehnică, în vederea realizării unei locuințe cu 2 apartamente, cu regim de înălțime maxim D+P, suprafață construită de 506.63 m² și suprafață desfășurată de 880.91 m².

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții în tesutul existent, prin corelarea construcțiilor cu cele existente învecinate.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unei locuințe cu două apartamente, cu regim de înălțime maxim D+P, suprafață construită de 506.63 m² și suprafață desfășurată de 880.91 m². Prin tema de proiectare s-a realizat o locuință modernă, cu un apartament dispus în demisol și un apartament dispus la nivelul parterului.

Suprafata / apartament (fara terase si spatiu garaj/depozitare):

S.U. AP 1 (demisol) = 176.35 mp

S.U. AP 2 (parter fara terasa) = 249.86 mp

Structura funcțională propusă:

• Demisol

apartament: camera de zi, bucatarie, sufragerie, 3 dormitoare, 2 bai, garderoba, un grup sanitar, antreu si spatiu tehnic/spalatorie.

spații tehnice: garaj cu 4 locuri de parcare, camera tehnica, 2 depozite, un depozit pentru deseuri, sala de sport (cu iluminare prin curte de lumina), sala de masaj, o baie si liftul spre parter.

Dormitorul din partea de sud-est va avea lumina directa prin fereastra. Restul dormitoarelor fiind ingropate, vor fi iluminate cu ajutorul curtilor de lumina tip inchise. Curte de lumina tip inchisa este realizata prin adaugarea unui capac din sticla.

• **Parter** - spatiu de zi (care include zona de sufragerie, bucatarie si bar), 2 dormitoare, o biblioteca, 2 bai, un grup sanitar, debara, dressing si spatiu tehnic/spalatorie si o terasa cu zona de barbeque.

Regimul de înălțime al construcției va fi D+P, iar învelitoarea se va realiza în terasă, cu acoperiș plantat - green roof.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită va fi de 506.63 m², suprafața desfășurată 880.91 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.)

A doua parcelă dinspre latura de N este construită, pe suprafața ei fiind edificată o locuință unifamilială cu regim de înălțime mic. Distanța minimă până la această construcție este de 7.69 m. Cea mai apropiată construcție pe latura de S se află la mai mult de 45m.

Construcțiile se vor amplasa retras de la aliniament, față de drumul prevăzut prin PUG se propune păstrarea distanței de minim 6.00 m de la ax drum. Construcția propusă se aliniază limitelor laterale ale terenului, adaptându-se pantei terenului natural. Dată fiind forma parcelei și modalitatea de amplasare a construcției propuse, retragerea de la aliniament este variabilă, între 6.04 - 10.70 m.

Din strada principală se realizează accesul pietonal spre parter (pe latura de E) precum și accesul

auto (prin rampă auto) și pietonal spre demisol.

Accesul pentru mașina de pompieri se realizează pe latura de E, rampa auto servind ca posibilitate de accesare a celei de-a doua fațade (în afară de fațada principală).

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

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții în tesutul existent, prin corelarea construcțiilor cu cele existente învecinate. Aspectul exterior va respecta prevederile regulamentului PUG

Parcela studiată nu prezintă construcții.

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

Se va realiza accesul cu autovehiculele în interiorul terenului reglementat prin PUD spre garajul pentru 4 autovehicule realizat la nivelul demisolului. Spre acesta se accede din zona cea mai joasă a amplasamentului studiat (latura de S) prin coborâre ușoară și acces lateral.

Accesul pietonal se realizează de la nivelul trotuarului, direct sau prin trepte de acces.

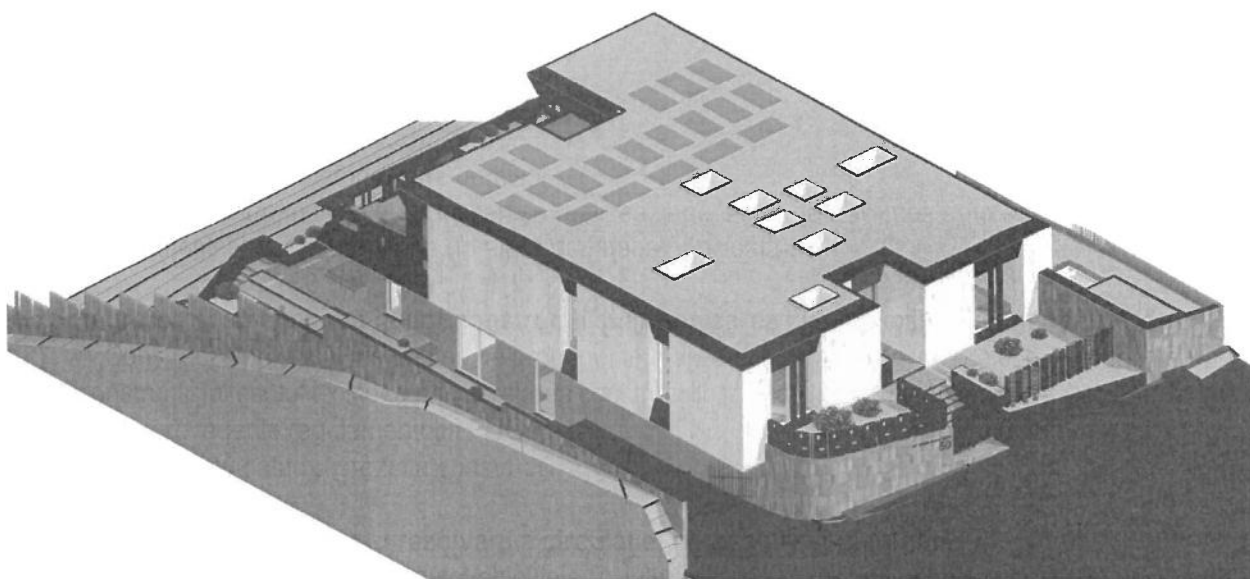


Fig.1 vedere fatada sud - acces garaj.

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

Construcția se va adapta terenul natural.

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

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI	Arh. Urb. Ioana Daniel	342 12.06.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D	Arh. Urb. Ioana Daniel	PUD

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Pe terenul rămas liber urmează a se realiza spații verzi plantate, în suprafață minimă de 25% din terenul existent, conform prevederilor PUG Brașov pentru zona funcțională L2a.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Prin documentația de urbanism PUG, profilul stradal propus spre pentru Aleea Dealul Spirii are lățimea de 8.00 m, prezentând 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.00 m și trotuare bilaterale cu lățimea de 1.00m. Profilul transversal caracteristic este prezentat în partea desenată a prezentei documentații.

Suprafața de teren afectată de circulații, în vederea realizării profilului stradal caracteristic este de 10.17 m².

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.

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

Profilele stradale existente se păstrează.

4.14. Regimul de construire

Alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor.

	maxim admis cf. PUZ zona locuințe	propus cf. documentației PUD
Regim de înălțime	P+2E	D+P
POT	35 % (549.44 m²)	32.27 % (506.63 m²)
CUT	0.7 pentru P+1E (1098.88 m²) 1.1 pentru P+2E	0.56 (880.91 m²)

REGIMUL DE CONSTRUIRE

- Se propune un regim de construire *izolat*.

Pe terenul studiat este propusă o construcție - locuință cu 2 apartamente.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Retrageri minime față de caile de circulație

Prin prezenta documentație se propune ca imobilul proiectat se fie amplasate retras de la aliniament.

Față de drumul prevăzut prin PUG se propune păstrarea distanței de minim 6.00 m de la ax drum.

Construcția propusă se aliniază limitelor laterale ale terenului, adaptându-se pantei terenului natural. Dată fiind forma parcelei, retragerea de la aliniament este variabilă, între 6.04 - 10.70 m.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.**BENEFICIAR:** RADU RĂZVAN-ANDREI**OBIECTIV:** Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.**ADRESA:** Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D**Intocmit**

Arh. Urb. Ioana Daniel

Verificat

Arh. Urb. Ioana Daniel

Proiect nr | data

342 | 12.06.2024

Faza proiect

PUD

Retrageri minime fata de limitele de proprietate

Prin prezenta documentație sunt prevazute următoarele distanțe față de vecinătăți:

NE - 6.04 m de la ax drum, respectiv 2.04 m față de aliniament

SE - 4.14 m (mai puțin de h/2 construcție, minim 3.00 m)

NV - 3.07 m (mai puțin de h/2 construcție, minim 3.00 m)

SV - 27.51 m (mai puțin de h/2 construcție, minim 5.00 m)

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

Se va realiza bransament de apă și canalizare la rețeaua publică de apă și canalizare aflată în zona.

Evacuarea apelor uzate

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

- pentru construcția propusă se păstrează bransamentul existent, 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

Noua construcție va fi racordată la sistemul energetic național, prin rețelele din zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Noua construcție va fi racordată la rețeaua existentă în zona. 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 pentru toate construcțiile propuse, recomandarea fiind de a se opta pe cât posibil pentru surse de încălzire verzi – pompe de caldura, panouri solare etc.

Colectarea și depozitarea deșeurilor:

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate în locuri special amenajate 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 deșeurilor 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.

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 deșeurilor în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI	Arh. Urb. Ioana Daniel	342 12.06.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D	Arh. Urb. Ioana Daniel	PUD

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

Soluția propusă prevede colectarea deșeurilor în 2 zone amenajate, în apropierea accesului, cu accese separate din exterior, respectiv:

- o zonă amplasată pe latura de NE, la nivelul parterului, cu suprafața de 5.66 mp, acces din curtea interioară (pentru depozitare) și din exterior (pentru ridicare deșeuri). Aceasta zonă este prevăzută cu 6 containere (inclusiv containere pentru colectare selectivă)
- o a doua zonă amplasată pe latura de SE, la nivelul demisolului, cu suprafața de 3.40 mp, acces din interiorul camerei tehnice (pentru depozitare) și din exterior (pentru ridicare deșeuri). Aceasta zonă este prevăzută cu 2 containere.

Colectarea selectivă a deșeurilor se va realiza centralizat, în zona de pe latura nord-est, având în vedere numărul redus de utilizatori și volumul scăzut de deșeuri generat.

Ritmul de generare a deșeurilor este estimat a fi redus și urmează a fi dimensionat și justificat detaliat în etapa de proiectare DTAC.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANȚ TERITORIAL		
REGIM DE ÎNĂLȚIME	D+P	
	Suprafață	Procent
S teren	1580 m ²	
S teren pentru realizarea profilului stradal	1580 m ²	
S teren rămasă	1569.83 m ²	100 %
CONSTRUCȚII		
S construită (maxim admis)	549.44 m ²	35.00 %
S construită - calcul POT (propus)	506.63 m ²	32.27 %
S desfasurată (maxim admis)	1098.88 m ²	
S desfasurată totală - calcul CUT (propus)	880.91 m ²	
CIRCULAȚII		
CIRCULAȚIE carosabilă / parcaje	64.83 m ²	
CIRCULAȚIE pietonală / pavaje / trotuare	240.39 m ²	
ZONE VERZI		
Spații verzi amenajate naturale (minim)	392.45 m ²	25.00 %
Spații verzi amenajate naturale (propus)	829.82 m ²	52.86 %

categoria de importanță,
conform HGR 261/1994

clasa de importanță,
cf normativul P100-1-2013

LOCUINȚA	D	III
-----------------	----------	------------

POT		CUT	
propus	maxim admis	propus	maxim admis
32.27 %	35.00 %	0.56	0.70

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI	Arh. Urb. Ioana Daniel	342 12.06.2024
OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D	Arh. Urb. Ioana Daniel	PUD

4.17. Monitorizarea factorilor de mediu

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu, fiind în principal zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, nu 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 zonă
 - Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă
 - Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
 - Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații 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.

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu.

Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile.

Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea a două zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate. Soluția propusă prevede colectarea deșeurilor în 2 zone amenajate, în apropierea accesului, cu accese separate din exterior, respectiv:

- o zonă amplasată pe latura de NE, la nivelul parterului, cu suprafața de 5.66 mp, acces din curtea interioară (pentru depozitare) și din exterior (pentru ridicare deșeuri). Această zonă este prevăzută cu 6 containere (inclusiv containere pentru colectare selectivă)
- o a doua zonă amplasată pe latura de SE, la nivelul demisolului, cu suprafața de 3.40 mp, acces din interiorul camerei tehnice (pentru depozitare) și din exterior (pentru ridicare deșeuri). Această zonă este prevăzută cu 2 containere.

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

BENEFICIAR: RADU RĂZVAN-ANDREI

OBIECTIV: Elaborare PUD și obținere AC pentru construire locuință cu 2 apartamente.

ADRESA: Mun. Brașov, Aleea Dealul Spirii Nr. 17D

Intocmit

Arh. Urb. Ioana Daniel

Verificat

Arh. Urb. Ioana Daniel

Proiect nr | data

342 | 12.06.2024

Faza proiect

PUD

Colectarea selectivă a deșeurilor se va realiza centralizat, în zona de pe latura nord-est, având în vedere numărul redus de utilizatori și volumul scăzut de deșeuri generat.

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 deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora în zonele special amenajate, 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 gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia calculat la faza DTAC 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 obiectivelor, 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 Finalizare PUZ Poiana Brașov (prelungit), 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 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

