

MEMORIU TEHNIC PUD

1. DATE GENERALE

1.1 Obiectul proiectului

Denumirea proiectului	PUD “ Construire locuinta unifamiliala imprejmuire si bransamente utilitati
Beneficiari:	Novac Georgiana-Livia si Novac Alexandru-Florin
Amplasament	str. Dascalu Costea, FN, Brasov, jud.Brasov, CF- 171567 Brasov , in suprafata totala de 775mp
Proiectant	S.C.CODE PROIECT S.R.L.
Faza de proiectare	P.U.D.
Nr.proiect	6/10.02.2025

Bilant Teritorial

Suprafata Teren: 775.00 mp

Suprafata teren propus a fi cedat
domeniului public - 15.0mp

Suprafata Construita: 224.50 mp

Suprafata Desfasurata: 224.50 mp

Suprafata Utila : 189.99 mp

Suprafata Terase: 40.05 mp

Suprafata Circulatii pietonale: 64.20mp

Suprafata Circulatii auto: 20.35 mp

Suprafata Spatii verzi: 410.9 mp

nr. locuri de parcare: 1

POT Admis: 30%

CUT Admis: 0.9

POT Propus: 29.54%

CUT Propus: 0.30

Regim de inaltime: P

Categorie de importanta: a IV-a

Clasa de importanta: D

Risc de incendiu: mic

1.2 Obiectul documentatiei

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa în zona studiata, în vederea avizarii acestora de catre organele abilitate și aprobarii în Consiliul Local Brasov.

P.U.D. -ul stabileste:

- dimensiunile, functiunile si aspectul arhitectural al obiectivelor;
- integrarea si armonizarea cu constructiile existente;
- rezolvarea circulatiei, accese, parcaje;
- circulatia terenurilor in functie de proprietari;
- echiparea edilitara.

Obiectivul documentatiei consta in:

- construirea unei locuinte unifamiliale, a unui loc locuri de parcare supraterana, garaj, amenajari exterioare – zone verzi amenajate, De asemenea prin prezenta tema de proiectare se urmareste racordarea la infrastructura existenta, drumurilor de acces existente – modernizarea lor.

1.3 Baza proiectarii

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar

Si Certificatul de urbanism nr. 1013/18.08.2023 emis de catre Primaria Municipiului Brasov,

- PUZ modificator – zona cuprinsa intre strada Targului, DN13, zona destinata functiunii de locuinte individuale si colective de mici dimensiuni

- Ridicare topografica, documentatii cadastrale - Steren: cf extr 171567 Brasov
, in suprafata totala de 775mp

LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;

- Codul Civil;
- Ghidul de proiectare si metodologia de elaborare si continutul cadru al "Planului Urbanistic de Detaliu
"- GM 009/2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Brasov, in zona nord estica , cartierul Stupini - strada Dascalu Costea , amplasata la cca 710m de intersectia cu str Albinelor si la cca 550 m de p.Ghimbasel

Amplasamentul este situat, conform PUZ anterior aprobat in zona – locuinte individuale mici , cu maximum P+2 niveluri , situate in afara zonei protejate , pe parcelari traditionale /spontane – in cazul de fata spontane(lotizari contemporane), cu interdictie de construire pana la intocmirea PUD.

Pentru zona studiata se aplica prevederile din Certificatul de Urbanism nr 2463 din 18.08.2023, eliberat de Primaria Municipiului Brasov, situate in afara zonei protejate , pe parcelari traditionale /spontane, respectiv POT max.= 30%, CUT max.=0.9, pentru regimul maxim de inaltime: P+2E,!

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie

Trama stradala existenta in zona este in dezvoltare, , inspre periferia PUZ -ului spre p. Ghiumbasel. Documentatia prezenta nu va modifica profilul strazilor existente, insa va modifica – moderniza profilul strazii de acces – aceasta avand un profil transversal existent de 7,50m – si se propune a se mari la 9,00m prin cedarea a cate 0,75m de a lungul frontului catre domeniul public – in cazul studiat a unei suprafete de 15mp . Prin P.U.D. se va studia accesul auto si pietonal la obiectivele propuse, parcarile, drumurile si platformele de incinta, infrastructura si punctele de bransare. De mentionat ca traficul in zona atat auto cat si pietonal este unul relativ scazut – zona studiata fiind amplasata in zona centrala a PUZ-ului, insa o data cu dezvoltarea cadrului construit invecinat ne vom astepta la un trafic normal mediu in zona .

3.2 Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul in suprafata de 775,0mp este inregistrat in Extrasul C.F. nr. 171567, nr.Cad 171563 si se afla in zona nord estica a municipiului la cca 714m de str. Albinelor in dreptul strazii Plugarilor.

Vecinatatiile sunt la:

- N, teren proprietate privata nr.CAD 171566 – prop Ghimbasanu Catalin-Ioan si Ghimbasanu Radu Silvestru; fata de care se continua practic alinierea, retragerile posterioare , iar - retragere laterala va fi propusa de 1.00m!
- E, teren proprietate privata nr.CAD 180147 – prop. Puscas Ioan si Puscas Viorica ; fata de care se - retrage posterior cu 12.55m!
- S, teren proprietate privata nr.CAD 171568- prop. Ghimbasan Octavia, Ghimbasanu Catalin-Ioan si Ghimbasanu Radu Silvestru; fata de care se - retragere laterala cu 3.22m!
- V- strada de acces fata de care se va retrage la 5.00m fata de noul aliniament (dupa cedarea catre domeniul public)! Nr cad 106814 Prop Haineala Toader-Claudiu si Haineala Maria-Georgiana si Municipiul Brasov

3.3 Suprafete de teren construite, tip de proprietate si suprafete de teren liberle

Terenul cu Extrasul C.F. nr171567, nr.Cad 171567 este proprietate privata a persoanelor fizice mai sus enumerate, este in suprafata de 775.00m actulamente este teren arabil intravilan si este liber de constructii.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafata de 775 mp este situata pe str. Dascalu Costea , FN, intr-o zona de locuinte cu regim de inaltime variabil; P- P+1+M – preponderente fiind cele de mici dimensiuni similare propunerii studiate prin prezenta tema de proiectare.

3.5 Conditii de clima

Conform STAS 6472/2 - 83 „ Higrotermica”, localitatea Brasov este situata in zona a-II-a climatica . Temperatura exterioara de calcul pe timp de vara este +25°C, calcul pe timp de iarna este -15°C.

Conform STAS 10101/20 - 90 „ Actiunea vantului”, localitatea Brasov este situata in zona „A” cu presiunea dinamica de baza a vantului de 30 daN/mp pana la o inaltime de 10,0 m deasupra terenului.

Conform STAS 10101/21 -92 „Incercari date de zapada”, Brasovul este situat in zona „B” cu o greutate de rezistenta de 120 daN/mp perioada de revenire 10 ani, 160 daN/mp perioada de revenire 25 de ani si 200 daN/mp perioada de revenire de 50 de ani.

3.6 Zona seismica de calcul

Din punct de vedere al zonei seismice, Brasovul este amplasat în zona D și se caracterizează, conform Normativului P100/92, prin coeficienți $k_s = 0.16$ și $T_c = 1.0$, iar conform STAS 11.100/77 în zona cu intensitate seismică de grad 7.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Zona amplasamentului in studiu se gaseste pe treapta joasa a depresiunii Braşov. Formele de relief sunt reprezentate prin campuri acumulative pe alocuri cu exces de umiditate.

Conform STAS 6054-77 adancimea maxima de inghet este de -1,00m fata de cota terenului natural. Nivelul panzei de apa subterana se afla la adancimi mai mari de 5.00 m (permite astfel amplasarea de subsoluri – generale sau partiale)

Adancimea maxima de inghet este de 1.00 m.

Presiunea conventionala este cuprinsa intre 260kPa cu posibilitatea fundarii conform recomandarilor cuprinse in studiul geotehnic anexat documentatiei; stratificatie : pana la 0,40m sol vegetal ; -0,40--1,00m praf argilos in amestec cu elemente organice ; -1,00m si -2,50m praf argilos galbui, iar dupa -2,50m -pietris cu nisip

3.8 Modul de asigurare a utilitatilor

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate

In zona exista retele de apa si canalizare cf avizului de principiu favorabil nr. 1108 din 19.05.2025 emis de Compania Apa Brasov sa , retele amplasate pe str Dascal Costea de unde se vor extinde cu cca 75m prin programul PDD derulat de Compania Apa Brasov sa , Presiunea in reseaua propusa a se extinde HDPE De 110 mm este de 4,5atm

Evacuarea apelor uzate se va realiza in extinderea propusa cf aceluiasi program PDD in reseaua de canalizare propusa a se extinde cu cca 75m PVC – KG 250mm.

De mentionat ca extinderrile de retele se vor realiza prin grija si cheltuiala beneficiarilor, respectiv a dlui Novac Alexandru-Florin si a Novac Georgiana-Livia .

Alimentarea cu energie electrica : In zona exista retea electrica subterana la care obiectivul poate fi bransat,! Pinst – 15.5kW , Pnec – 10.2kW De mentionat ca beneficiarul va aduce un spor de energie electrica prin montarea de panouri fotovoltaice – pe invelitoarea locuintei propuse !

Termice – In zona exista retele de gaze naturale amplasate pe strada Fagurului –cf avizului de principiu favorabil nr.71212 din 21.05.2025 emis de sc Distrigaz Rețele Sud Brasov sa de la care se poate extinde , insa pana la extinderea lor – incalzirea se va realiza prin intermediul unei CT – comb solid cu un aport din panourile solare fotovoltaice amplasate pe locuinta!

- **Gestionarea deseurilor** - depozitarea deșeurilor se face în zona imobilului prin europubele (sau containere specializate pe tipuri de reziduri – sticla. metal, mat.plastice, carton/lemn si gunoi menajer) amplasate in partea dinspre domeniul public , colectarea lor facându-se în baza unui contract incheiat cu firme specializate in domeniu;

Masuri de prevenire a deversarilor accidentale:

Pentru monitorizare se vor intreprinde urmatoarele masuri :

- Instruirea personalului , in privinta respectarii normelor de protectie a mediului la manipularea si transportul produselor.
- Instruirea personalului in privinta gestionarii deseurilor.
- - Verificarea periodica de catre personalul abilitat a instalatiilor de apa- canal , iluminat , gaz metan , precum si a modului de depozitare a deseurilor.

3.9 Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu: Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape, etc.

Destinatia constructiei propuse de locuinta unifamiliala nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane. Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico- sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Apele meteorice de pe acoperis si din incinta vor fi deversate liber pe pamant, conduse spre spatiile verzi amenajate!

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

Lucrarile necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, Daca lucrarile de construire nu debuteaza cu circulatiile auto si parcajele aferente , atunci se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii. Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovizionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

Se propune construirea unei locuinte unifamiliale de mici dimensiuni si realizarea imprejmuirii proprietatii!

4.2 Functionabilitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Imobilul propus a fi edificat va avea inchideri de fatada din materiale moderne, usoare culori deschise precum pe edificabilul limitrof. Centrala termica va fi amplasata la parter in cadrul aceluiasi volum de incalzire! Se va urmari incadrarea armonioasa in zona – avand aceeasi functiune, gabarite medii precum edificabilul existent .Numarul de locuri parcare va fi de 1 de loc de parcare si un loc garaj!

4.3 Capacitatea, suprafata desfasurata, bilant teritorial

Suprafata Teren: 775.00 mp

Suprafata teren propus a fi cedat

domeniului public - 15.0mp

Teren residual – 760mp – 100%

Suprafata Construita: 224.50 mp -29.54%

Suprafata Desfasurata: 224.50 mp

Suprafata Utila : 189.99 mp

Suprafata Terase: 40.05 mp

Suprafata Circulatii pietonale: 64.20mp

Suprafata Circulatii auto: 20.35 mp

Suprafata Spatii verzi: 410.9 mp – 54.07%

nr. locuri de parcare: 1

POT Admis: 30%

CUT Admis: 0.9

POT Propus: 29.54%
 CUT Propus: 0.30

Regim de inaltime: P
 Categorie de importanta: a IV-a
 Clasa de importanta: D
 Risc de incendiu: mic

BILANT TERITORIAL

EXISTENT

PROPUS

functiune	supraf. mp.	supraf. %	functiune	supraf. mp.	%	supraf. %
curti constructii	775.0	100	curti constructii	760.0	100.0	98.06
constructii	0.00	0.00	constructii	224.5	29.54	28.97
circulatii si locuri de	0.00	0.00	circulatii si locuri de	124.6	16.39	16.07
parcare			parcare			
terase/platforme	0.00	0.00	terase/platforme	410.9	54.07	53.02
spatii verzi			spatii verzi			
prop.privata propusa a fi			prop.privata propusa a fi	15.00		1.94
cedata catre dom. public	0.00	0.00	cedata catre dom. public			
TOTAL	775.0	100.0		775.0		100.0

POT -29.54%

CUT -0.3

4.4 Modalități de organizare si rezolvare a circulatiei

In prezentul P.U.D. s-a analizat modalitatea de realizare a acceselor auto si pietonale, avandu-se in vedere urmatoarele conditii si obiective:

Drumuri existente:

Documentatia prezenta nu va modifica profilul strazilor existente, insa va modifica – moderniza profilul strazii de acces – aceasta avand un profil transversal existent de 7,50m – si se propune a se mari la 9,00m prin cedarea a cate 0,75m de a lungul frontului catre domeniul public – in cazul studiat a unei suprafete de 17,5mp

- Accesul pietonal: dinspre str. existenta – str. de acces, dimensionat conform normelor legale in vigoare, , cu respectarea "Normativului privind adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 revizuit.
- Lucrările de terasament se execută în scopul aducerii cotelor terenului la cotele proiectului, a evacuării apelor pluviale si daca este cazul a filtrării si depozitării acestora. Interventiile pentru sistematizarea verticală a terenului sunt precedate de recuperarea pământului de pe suprafetele respective (atunci când pământul este fertil), printr-un decapaj de 30-40 cm adâncime. Pământul rezultat se depozitează în vederea refolosirii lui ca strat acoperitor pe zonele supuse debleului sau rambleului. Terenul are o panta lina dinspre nord spre sud nesemnificativa, iar dinpre est spre vest este relativ plat - dinspre strada de acces str.Dascal Costea ; racordajul strazii existente cu strada de incinta propusa spre centrul proprietatii se va realiza prin racordare de bordura , in interior raze de min 3,00m si panta de 1% spre strada de acces -. Apele pluviale de pe cladirea propusa vor fi colectate printr un sistem de jghebur si burlane si deversate liber pe pamant; Apele pluviale de pe alei , platforme si drumurile de incinta vor fi captate printr-un sistem de rigole din beton, si deversate in reseaua de ape stradale pluviale propusa a se realiza.
- Pe terasamentele principale se realizează modelarea de ansamblu a reliefului, urmând ca prin terasamentele secundare să se realizeze cotele definitive (aşternerea de pământ vegetal, modelareade detaliu).Lucrările de terasament se execută cu mijloace mecanice speciale (buldozere, screpere,excavatoare etc.), utilizând reperele de nivel implantate în sol. Se

respectă principiul echilibrului debleelor și rambleelor, astfel încât să se limiteze la maximum evacuarea sau aducerea de pământ din exterior.

- Spatiile verzi: se vor amenaja min 50% din suprafata terenului cca 410mp.

4.5 Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii Se vor planta arbori si arbusti decorativi perimetral; de asemenea si cate un arbore la fiecare 50mp sp verzi pe intreaga suprafata- cca 20 pomi; Plante si flori vor agrementa accesurile pietonale.

4.6 Alinieri, retrageri, imprejmuiri, AACR

Alinierea (la fatada) propusa va fi de 5.00m din aliniamentul propus .

Retrageri – retragerile laterale sunt mai mari decat jumatatea inaltimei pana la cornisa si anume de 3.22m fata de limita laterala dreapta, iar fata de limita de proprietate laterala stanga de 1.00m ; retragerea posterioara propusa de 12.55m.

Imprejmuirea – de mentionat ca fondul construit existent se afla pe latura Nordica latura imprejmuita, se propune o imprejmuire semitransparenta dublata – gard viu, h max 1,80m – pe celelalte 3 laturi!

AACR – nu este necesar avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane, deoarece constructia propusa are un regim de inaltime P+M -cu mult mai mic decat cel existent in zona,cat si in PUZ ul din care face parte (regim de inaltime max S+P+1-2E). cat si inaltimea maxima 8.50 masurati de la cota 0,00, cu mult mai mica decat cea existenta in zona.

4.7 Circulatia terenurilor

! Documentatia prezenta nu va modifica profilul strazilor existente, insa va modifica – moderniza profilul strazii de acces – aceasta avand un profil transversal existent de 7,50m – si se propune a se mari la 9,00m prin cedarea a cate 0,75m de a lungul frontului catre domeniul public – in cazul studiat a unei suprafete de 17,5mp!

4.8 Suprafetele sunt structurate astfel :

Parter: -Terasa= 32.23 mp;;**Garaj cu un mic spatio depozitare de 30.15mp, HOL acces – 18.94mp, Birou: 12.76 mp; Bucatarie: 12.10 mp; G.S.: 2.93 mp; Living: 28.09 mp; C.T.: 4.57 mp Baie: 4.43 mp; Dressing: 7.22 mp; Dormitor 1: 19.627 mp; Baie: 7.22 mp; Dormitor 2: 16.01 mp;;**

De mentionat ca la urmatoarele faze de proiectare si la doleanțele beneficiarilor, suprafetele interioare pot diferi in proportii mici , neafectand sensul conferit in prezentul proiect – de locuinta unifamiliala , pentru a nu afecta dotarile , spatiile verzi si indicii urbanistici propusi in prezentul PUD!

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va amenaja zona actualmente libera de constructii, se vor realiza si planta spatiile verzi, se va executa imobilul propus in consens arhitectural cu construitul limitrof.

Masuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate în acest sens, a aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism. nr.1013 din 15.04.2025, emis de Primaria Municipiului Brasov se va trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea Planului Urbanistic de Detaliu si implicit , ulterior al Autorizatiei de Construire.

Construire locuinta unifamiliala imprejmuire
beneficiar: Novac Georgiana-Livia si Novac
Alexandru-Florin
adresa: str.Gral Dumitrache, nr 18, bl259, ap. 6, Brasov,
faza: P.U.D.

Intocmit
arh.-urb. ABABEI DENIS TITUS

