

## MEMORIU GENERAL P.U.D.

### I. DATE GENERALE

#### I.01 Obiectul proiectului

I.1.1. Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE BLOC DE LOCUINTE COLECTIVE, 2S+D+P+2E+M CU PARCARE LA SUBSOL, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER**

I.1.2. Adresa: Str. Olarilor, nr.1A, Brasov

I.1.3. Beneficiar: CIUNGARA BOGDAN - STEFAN

I.1.4. Proiectant de specialitate – urbanism: LAZAR PAUL – BIROU  
INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

I.1.5. Numar proiect: 1 – 01 /17

I.1.6. Certificat de urbanism 145 din 26/01/2017 eliberat de Primaria Mun. Brasov

I.1.7. Faza de proiectare: P.U.D.

I.1.8. Regimul juridic al terenului: Pe terenul studiat, in suprafata de 2 546 mp se doreste construirea unui imobil de locuinte. Acesta este proprietatea beneficiarului conform CF anexat.

I.1.9. Indici teritoriali – existenti si propusi

P.O.T. = 6,30 % - EXISTENT

C.U.T. = 0,12 - EXISTENT

**P.O.T. = 40 % - PROPUS**

**C.U.T. = 1,4 - PROPUS**

P.O.T. MAXIM ADMIS conf. C.U. = 40%

C.U.T. MAXIM ADMIS conf C.U. = 1,2 pentru P+2E, la care se

admite mansardarea in proportie de 60% din aria construita

SUPRAFATA CONSTRUITA LA SOL = 1018.40 mp

SUPRAFATA TEREN = 2548 mp

REGIM DE INALTIME maxim : 2S+D+P+2E+M

#### I.02 Caracteristicile amplasamentului

Conform P.U.G. Brasov, terenul se incadreaza in zona L1a - zona de locuinte si functiuni complementare, avand urmatoarele caracteristici:

- POT maxim = 40%

- CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,2
  - in cazul mansardelor se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0,6 din AC
- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (10-11m la cornisa); se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului, in suprafata de maxim 60% din aria construita (P+2E+M)
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00m latime, dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camere locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4,00m, daca fronturile opuse nu au camere locuibile
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,00m
- cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,00m. Terenul este amplasat in zona "B" conform zonificarii municipiului Brasov, aprobat cu HCL nr. 285/2004; municipiu categoria I.

#### Descrierea terenului

Suprafata: 2546 mp

Forma: poligonala

#### Vecinatati

- Str. Neagoe Basarab - la vest
- Imobil str. Neagoe Basarab nr. 61 și imobil str. Pictor Pop nr .... - la sud-vest
- Strada Olarilor - la sud
- Imobil str. Olarilor nr. 1 - la est
- Imobil str. Neagoe Basarab nr. 57, - la est
- Imobil str. Neagoe Basarab nr. 57, - la nord
- Imobil str. Neagoe Basarab nr. 57a, - la nord
- Imobil str. Neagoe Basarab nr. 55, - la nord

#### Cai de acces public si parcaje

Accesul pe teren, atat cel pietonal cat si cel auto se face din strada Olarilor, avand si un acces secundar din str. Neagoe Basarab..

Parcajele sunt propuse in interiorul proprietatii, in subsoluri amenajate special in acest sens.

#### Particularitati topografice

Terenul prezinta o declivitate accentuata .

#### Teren liber de constructii

Pe terenul studiat exista o constructie, care va fi extinsa.

#### Conditii de clima

Conform hartilor climaterice prevazute de STAS 6472/2-83 , SR 10907/1-97, STAS 10101/20-90si STAS 10101/21-92 terenul se afla in zona IV , cu  $T_e$  de -21 grade Celsius si  $T_{em}$  de 2.4 grade Celsius. Viteza de calcul a vanturilor este de 4m/s si incarcările date de zapada sunt de 2.0 kN/mp.

Zona de intensitate seismica este "D" cu coeficientii  $k_s=0.20$  si  $T_c= 0,7$  sec.

Pentru determinarea conditiilor de construire din zona s-a intocmit un studiu geotehnic.

In scopul determinarii stratificatiei terenului si stabilirii nivelului apei subterane au fost efectuate foraje.

### I.03 Caracteristicile constructiei propuse

Alinierea construcțiilor:

- Clădirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei predominante existente pe strada pe care se amplasează, cu condiția să nu lase aparente calcane ale clădirilor învecinate aflate în stare bună sau cu valoare arhitectural urbanistică

Regimul de înălțime:

- propus: 2S+D+P+2E+M – H cornișă max=11m

Retrageri propuse:

Noua cladire va respecta urmatoarele retrageri minime:

- fata de limita de Sud-Est: latura de la str. Olarilor – clădirea va păstra aliniamentul clădirilor învecinate, păstrând retragerile minime prevăzute în Codul Civil, respectiv înălțimea clădirii măsurată pe orizontală.
- fata de limita de Sud-Vest: retragere minima de 3,00 m față de limita sitului;
- fata de limita de Nord: retragere minima de 3,00 m față de limita sitului
- fata de limita de Nord-Est: retragere minima de 3,00 m față de limita sitului

Compoziția arhitecturală a fațadelor:

- Arhitectura construcției nou realizată va respecta caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clărilor din vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Ocuparea și utilizarea parcelei :
- POT propus = 40%
- CUT propus = 1.40

## ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

### REGIMUL JURIDIC

Terenul intravilan (numar cadastral 138284) in suprafata de 2546mp si constructia existenta pe acesta (numar cadastral 138384-C1). Imobilul este proprietate particulara, cu servituti existente pe imobil.

### REGIMUL ECONOMIC

Situatia actuala: imobil format din teren in suprafata de 2546 mp si casa de piatra.

Situatie propusa: construirea unui bloc de locuinte colective cu parcare la subsol in regim de inaltime 2S+D +P+2E+M.

Zona "B" conform zonificarii municipiului Brasov, aprobat cu HCL nr.236/2015, categoria I.

### REGIMUL TEHNIC

Amplasamentul este cuprins, conform RLU aferent PUG Brasov, in zona L1a – zona de locuinte individuale si colective mici cu max P+2, fiind admisa mansardarea.

-POT existent = 6,9%

-CUT existent =0,17

-R.H. existent = P+E+M

Sunt avizati urmatoorii coeficienti urbanistici:

-POT max = 40%

-CUT max pentru inaltime P+2= 1,2 (la care se admite o depasire a CUT proportional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC in cazul mansardelor CUT max=1,44)

-Hmax=10 - 11m la cornisa (14m pana la coama acoperisului)

Terenurile imediat alaturate celui studiat sunt ocupate cu cladiri dispuse in general la distante considerabile fata de limitele terenului, neinfluentand aliniamentul fata de strada.

### REGLEMENTAREA CIRCULAȚIEI RUTIERE:

Accesul carosabil și pietonal se face direct din str. Olarilor (accesul carosabil către subsolul 1), cât și din strada Neagoe Basarab (accesul carosabil către subsolurile 2,3).

Locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul incintei, la nivelul subsolurilor.

#### REGIMUL TEHNIC PROPUȘ

- Suprafata teren = 2546mp (conform masuratorilor cadastrale)
- Regim de inaltime maxim propus = 2S+D+P+2E+M
- POT propus = 40%
- CUT propus = 1.40
- Hmax propus = 11m pana la cornisa (14m pana la coama)
- in imobilul propus se prevede executarea unui numar de **39 de apartamente**

#### INCADRAREA CONSTRUCTIILOR CATEGORIEI/CLASE DE IMPORTANTA

Categoria de importanta a constructiilor (cf. HG nr. 766/1997): C

Clasa de importanta a constructiilor (cf. P100-92): III

#### RETELE TEHNICO – EDILITARE

Pe str. Olarilor, cât și pe str. Neagoe Basarab există toate tipurile de rețele edilitare necesare edificării noului imobil. Amplasamentul nu este traversat de nici una din rețelele edilitare existente.

#### SURSE DE POLUARE ȘI PROTECȚIA FACTORILOR DE MEDIU

In zona mentionata se vor executa plantari de arbori si arbusti, conform unor viitoare proiecte de amenajare peisajera.

Deseurile rezultate, atat din activitati de construire cat si ca urmare a utilizarii ulterioare a constructiilor, vor fi depozitate in containere inchise si vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului.

#### Protectia calitatii apelor

Aceasta constructie nu afecteaza calitatea apelor din panza freatica sau din rețeaua publica.

#### Protectia aerului

Activitatea desfasurata in cadrul acestui spatiu nu emite noxe care ar putea afecta calitatea aerului in zona.

#### Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Constructia nu afecteaza confortul fonic al zonei inconjuratoare.

Executarea constructiei si exploatarea ei se va face in conformitate cu normele sanitare, de protectia mediului si de coabitare cu vecinatatile, prescise de legislatia in vigoare.

In conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificarile si completarile ulterioare si a Legii nr. 10/1995 cu modificarile si completarile ulterioare, beneficiarul are obligatia de a obtine Autorizatia de Construire de la emitentul Certificatului de Urbanism si sa respecte normele si prevederile legale.

#### PROPUNERE:

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiza situației existente prezentată în capitolele anterioare a fost întocmită propunerea de plan de reglementări și regulamentul local de urbanism aferent P.U.D.

Urmează ca în elaborarea proiectelor pentru autorizația de construcție să fie respectat următorul regulament care este corelat cu prevederile tuturor documentațiilor de urbanism aprobate.

### 6.1. Funcțiuni admise :

- Construire imobil cu funcțiunea de locuinte colective

Imobilul propus are funcțiunea de locuinte colective și se dezvoltă pe 2S+D+P+2E+M;

### 6.2. Amplasarea edificabilului propus – regimul de înălțime 2S+D+P+2E+M

conform planșei de reglementări vizată spre neschimbare care face parte integrantă din prezentul regulament.

Înălțimea propusă de la CTN la cornisa et. 2 – H<sub>cornisa</sub>=11,00m, H<sub>max</sub>=14,00m

### 6.3. Retrageri

- față de limita de Sud-Est: latura de la str. Olarilor – clădirea va păstra aliniamentul clădirilor învecinate, păstrând retragerile minime prevăzute în Codul Civil, respectiv înălțimea clădirii măsurată pe orizontală;
- față de limita de Sud-Vest: retragere minimă de 3,00 m față de limita sitului;
- față de limita de Nord: retragere minimă de 3,00 m față de limita sitului
- față de limita de Nord-Est: retragere minimă de 3,00 m față de limita sitului

### 6.4. Compoziția arhitecturală a fațadelor

- compoziția arhitecturală a fațadei va exprima caracterul zonei și va reprezenta funcțiunile propuse conform planșelor cu ilustrații de arhitectură exemplificatorii.

### 6.5. Rețele tehnico-edilitare

Pe str. Olarilor, cât și pe str. Neagoe Basarab există toate tipurile de rețele edilitare necesare edificării noului imobil. Amplasamentul nu este traversat de nici una din rețelele edilitare existente.

**În vecinătatea accesului din str. Neagoe Basarab, la aprox. 47m față de limita de proprietate, se află un hidrant de apă, existent.**

**La o distanță de aprox. 100m, în partea superioară a amplasamentului, pe str. Ecaterina Varga, se află alt hidrant de apă, care poate fi folosit în cazuri excepționale.**

#### **Alimentarea cu apă.**

Conform avizului favorabil, emis de Compania Apă Brașov, alimentarea se va face conform planșei desenate anexate avizului, cu următoarele precizări:

1. Alimentarea cu un debit  $Q_0 = 7,34$  l/s ( $Q_{0m} = 3,14$  l/s și  $Q_{0i} = 4,20$  l/s) apă potabilă din conducta HDPE Dn 160 mm existentă pe str. Olarilor. Bransamentul de apă se va dimensiona conform debitului de apă aprobat și se va executa din conducta de polietilenă de înaltă densitate (HDPE).
2. presiunea de serviciu în conducta de apă este de aprox. 3,0 atm.
3. evacuarea apelor uzate menajere se va face în colectorul de canalizare menajeră Dn 300 mm ce traversează marginal incinta dvs;
4. evacuarea apelor pluviale se va face conform *Avizului de gospodărire a apelor* eliberat de SGA Brașov.
5. căminele de vizitare aferente bransamentelor de apă și canalizare se vor amplasa la distanța de 1,5 m de limita proprietății, în incintă.
6. traseul conductelor de apă și canalizare este orientativ; pentru stabilirea exactă a accesului în teren se vor efectua sondaje prin grijă și pe cheltuielile dvs.
7. **Se va respecta distanța de min. 2 m între colectorul de canalizare Dn 300 mm ce traversează marginal incinta și construcțiile proiectate. În cazul în care amplasamentul construcțiilor afectează traseul colectorului de canalizare, acesta se va devia la limita de proprietate prin grijă și cheltuielile dvs.**

## Alimentarea cu gaz metan.

Conform avizului favorabil, emis de Distrigaz Rețele, alimentarea se va face conform plansei desenate anexate avizului, cu următoarele precizări:

1. Avizul nu este valabil și pentru bransamente (racord la utilități).
2. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție și siguranța a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE – 2008, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 17/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

## Rețele de telefonie

În zona există rețele de telefonie aparținând Telekom, la care se vor putea face racordări ulterioare conform avizului favorabil emis. Amplasamentul studiat nu afectează rețelele deținute în zona de către societatea Telekom.

## Rețele de energie electrică:

Conform avizului favorabil, emis de SDEE Transilvania Sud, alimentarea se va face conform plansei desenate anexate avizului, cu următoarele precizări:

- Pata de LSA 0,4 kV va respecta condițiile impuse de PE 196/95 "Normativ pentru proiectarea și executarea liniilor electrice aeriene de L.L.", Ord. ANRE nr. 15/2007 [Norma tehnică privind definiția zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energizate]
  - Sub LSA 0,4 kV nu se vor construi linii
  - Distanța relativă pe orizontală între conductorii adiacenți alinaiei la sagata maximă și orice parte a unei construcții trebuie să fie de 1 m.
  - Distanța pe orizontală între un stâlp al LSA 0,4 kV și orice parte a unei construcții trebuie să fie de minimum 1 m.
  - Este interzisă executarea capetărilor mecanizate la distanțe mai mici de 2 m față de fundația stâlpilor sau orice element al pilei de turnant.
  - În zona LSA 0,4 kV nu se vor folosi utilaje agricole la realizarea lucrărilor.
  - Eventualele protejori, reflecși sau devieri ale instalațiilor noastre efectuate de către client propus, se vor realiza la finele IPAC (într-o asigurare PUI-ului), înaltă în zona alestată ANRE
  - Orice activitate săvârșită în apropierea instalațiilor electrice se va desfășura cu respectarea PSM-UR 001/2012 Instrucțiuni proprii de securitate în muncă pentru instalațiile electrice în exploatarea în caz cuprins, beneficiarii (sau executorii, după caz) va suferi consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică.
- Traseele rețelei electrice din planșa anexată sunt figurate în următoarele:
- Avizul de amplasament va conține aviz tehnic de racordare. Pentru obținutarea cu conștientizarea de către client a obiectivului [planșă însoțitoare], în conformitate cu ceea ce la Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public aprobat prin Ordinul ANRE nr. 09/2013, Jurnalul de conducere Reglement, cu completările și modificările ulterioare, este necesară parcurgerea următoarelor etape:
  - Realizarea de către SDEE BRASOV a unui Studiu de Fezabilitate în care se vor analiza din punct de vedere tehnico-economic variante de realizare a rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor în viață, cu calculul indicatorilor de eficiență economică și stabilirea criteriilor de evaluare a variantelor care urmează să fie returnate;
  - Avizarea studiului de fezabilitate conform procedurii SC Electrica SA;
  - Transmiterea de către SDEE BRASOV a propunerii contractului pentru realizarea rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali, pe baza variantei selectate în SF Conținut art. 9.2 din Anexa 3 la Regulament, pentru încheierea contractului trebuie să depunăți în copie, autorizatia de construire în termen de valabilitate pentru ansamblul de lucrări de locuințe sau de acuințe individuale;
  - Încheierea contractului pentru realizarea rețelei electrice de interes public necesare pentru racordarea utilizatorilor individuali și a obținerea de către dvs. a contravaloarei lucrărilor prevăzute în contract;
  - Realizarea de către SDEE BRASOV a proiectului, fișele P1+CS+DTAC și obținerea autorizației de construire pentru instalațiile electrice protejate;
  - Depunerea cerșirii publice pentru achiziția executiei lucrărilor;
  - Încheierea contractului de lucrări cu asigurarea primului de achiziție publică, executia lucrărilor, recepția la terminarea lucrărilor și punerea în funcțiune a instalațiilor;

- Restituire contributie cf. cotei de participare stabilite in baza analizei de eficienta economica din cadrul SF, atunci cand numarul cererilor de racordare individuale inregistrate la OD, din partea viitorilor clienti casnici din ansamblu, utilizatori ai retelei, reprezinta cel putin 80% din numarul total al locuintelor din ansamblu, pentru alimentarea carora s-a realizat reseaua respectiva.

Precizam ca, dupa realizarea retelei de distributie de catre operatorul de distributie concesionar in conditiile contractului, racordarea locuintelor individuale se face de catre operatorul de distributie concesionar, cu parcurgerea etapelor prevazute de Regulament, cu precizarile din Anexa nr. 2 la Regulament. Pentru realizarea racordarii locuintei, utilizatorul individual achita numai tariful de racordare operatorului de distributie concesionar, fara ca dezvoltatorul ansamblului sau vreun alt utilizator din ansamblu sa-i mai perceapa plata vreunei compensatii.

- Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis, pentru faza PUD.

- Prezentul aviz este valabil pe perioada valabilitatii certificatului de urbanism si isi pierde valabilitatea in cazul nerespectarii planului de amplasament .

## 6.6. Accesul pietonal și carosabil

Accesul carosabil și pietonal se face direct din str. Olarilor (accesul carosabil către subsolul 1), cât și din strada Neagoe Basarab (accesul carosabil către subsolurile 2,3).

Locurile de parcare vor fi asigurate în interiorul incintei, la nivelul subsolurilor.

In acest sens, s-a obtinut avizul Comisiei de Circulatie din cadrul primariei Brasov.

## 6.7. Procentul de ocupare al terenului

- ocuparea parcelei se va face cu respectarea planșei de reglementări vizată spre neschimbare fără a depăși POT = maximum 40 % - S.constr. =1018mp;

## 6.8. Coeficientul de utilizare al terenului

- va fi cel care rezultă din regimul de înălțime precizat în planșa de reglementări vizată spre neschimbare, corelat cu POT maximum admis fără a se depăși un CUT= maximum 1,40 – S.desf. = 3563mp;

Intocmit,

arh. Paul Lazar