

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea proiectului: Plan Urbanistic de Detaliu
Construire casa P+M
Amplasament: str. Fagurului nr. 12G municipul Brasov
Beneficiari: Galaju Sergiu si Galaju Carolina
Proiectant: SC DIO PROIECT CONSTRUCT SRL

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prezenta lucrare trateaza conditiile de executare a unei constructii din caramida cu regim de inaltime P+M cu destinatia de casa de locuit. Lucrarea contine reglementari si functiuni urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire.

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiata este amplasata in partea de nord a municipiul Brasov, in cartierul Stupini, pe str. Fagurului nr. 12G. Conform Planului Urbanistic General nr. 17g/2005 si PUZ modificator "str. Targului" aprobat cu HCL nr. 570/2007 terenul este situat in intravilanul municipiului Brasov cuprins in zona de locuinte individuale.

- In regulamentul aferent PUZ pentru aceasta zona s-au stabilit urmatoarele conditii:
- interdictie temporara de construire pana la elaborarea documentatiei de urbanism PUD aprobat de Consiliul Local in cadrul careia se va stabili integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent, echiparea cu utilitati edilitare si dimensionarea functionala a terenului;
 - regimul de aliniere al cladirilor fata de axul drumului propus prin PUZ va fi de 15m din axul drumului sau existent;
 - terenul trebuie sa aiba acces la un drum public, direct sau prin servitute, respectand conditiile din H.G. 525/1996 referitoare la lungimea si profilul transversal al drumului;
 - racordarea constructiilor la retelele tehnico-edilitare existente sau nou proiectate;
 - respectarea art. 611-615 din Codul Civil privind amplasarea cladirilor fata de limitele de proprietate;
 - respectarea zonelor de protectie a culoarelor tehnice si a arterelor de circulatie existente sau propuse;
 - pastrarea functiunilor impuse de regulament pentru zona respectiva.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul in suprafata de 571 mp este proprietatea privata a familiei Galaju Sergiu si Galaju Carolina fiind in scris in C.F. nr. 138424 al localitatii Brasov sub nr. cad. 138424 cu functiunea de teren arabil. Terenul este liber de orice sarcina.

3.2 ACCESIBILITATE, LIMITE SI VECINATATI

Artera principala in zona este strada Fagurului, drum de categoria a-III-a, cu profil transversal de 20,0m, cu imbracaminte asfaltica. Accesul la parcela se va face din strada Fagurului prin intermediul unui drum de acces privat rezultat din dezmembrare in scris in CF sub nr. cad. 138431 respectiv nr. cad. 138430.

Terenul studiat este liber de constructii, deasemenea sunt si terenurile invecinate din partea de sud-est, nord-est si nord-vest. In partea de nord-vest a parcelei studiate la o distanta de cca 160m se afla constructii din caramida cu destinatia de locuinte si cu regim de inaltime P-P+M.

3.2 ANALIZA GEOTEHNICA

3.2.1 CONDITII NATURALE

● DATE GEOLOGICE SI GEOMORFICE

Din punctul de vedere la care ne referim amplasamentul studiat se incadreaza in partea de sud vest a unitatii morfostructurale cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la sfarsitul pliocenului cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marme, argile, prafuri si nisipuri dispuse sub forma de strate, lentile si orizonturi insumand cca. 600m.

In cuaternar si post cuaternar apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului importante cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile) cladind in aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de campie usor inclinata de la sud catre nord si vest catre est de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de unii geografi.

Cercetarile geologice, geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi sau formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba, etc.).

● DATE HIDROLOGICE

Perimetrul cercetat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar prima panza de apa freatica s-a intalnit la cota de 2,40 m fata de cota terenului natural conform forajului executat. Apa are caracter ascendent nivelul ei crescand de regula, dupa perioade cu exces de umiditate, cu 0,50 – 0,80m

A fost interceptata si o infiltratie la 1,50 m fata de cota terenului natural.

- ADANCIMEA DE INGHEȚ

Conform STAS 6054/77, adancimea maxima de inghet, raportata la cota terenului amenajat, de care se va tine seama la proiectarea lucrarilor de fundatii este de -1,00m.

- ZONAREA SEISMICA

Conform normativului P100-1/2006 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, amplasamentul studiat apartine zonei "D", iar intensitatea seismica este $I=7$. Aceasta zona este caracterizata prin coeficientii acceleratia gravitacionala $a_g=0,20g$ si perioada de colt $T_c=0,7\text{sec}$.

3.2.2 CONDITII DE FUNDARE

Pentru stabilirea acestor conditii s-a intocmit un studiu geotehnic din care rezulta ca amplasamentul este corespunzator din punct de vedere geotehnic scopului propus numai in conditiile in care se va tine seama de urmatoarele date:

- adancimea minima de fundare va fi de -1,10 m de la cota terenului natural fundarea realizandu-se in stratul format din praf nisipos, cafeniu.

- presiunea conventionala ce poate fi luata in calcul va fi: $P_{conv} = 130 \text{ KPa}$ (conform STAS 3300/2-85) pentru sarcini de calcul centrice, incadrandu-se in stratul format din praf nisipos, cafeniu.

Vor fi respectate normativele in vigoare privind fundarea si executarea constructiilor in terenuri de natura contractila.

Conform normativului T_s pentru sapaturi, terenul va fi incadrat la categoria "teren mediu".

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona studiata este libera de constructii. In vecinatate, in partea de nord-vest ale perimetrului cercetat sunt construite cladiri cu destinatia de locuinte si anexe gospodaresti cu regim de inaltime P-P+M. Cladirile existente sunt realizate din materiale durabile si se afla in stare buna, fiind construite dupa anii 1970.

3.4 CAI DE CIRCULATIE

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul de acces privat rezultat din dezmembrare, acesta fiind un drum neamenajat cu profil transversa de 4,00m care este prevazut cu supralargiri de depasire. Accesul auto la parcele se va face din drumul de acces rezultat din dezmembrare inscris in CF nr. 138431 si CF nr. 138430 al localitatii Brasov sub nr. cad. 138431 respectiv nr. cad. 138430.

3.5 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- CADRUL NATURAL

Terenul are o forma plana, orizontala, si nu necesita o sistematizare verticala in jurul viitoarelor constructii.

Are ca vecinatati:

- la nord-vest drumul de acces propus prin PUZ modificator "str. Targului" inscris in CF nr. 138423 al localitatii Brasov sub nr. cad. 138423 cu profil transversal de 14,00 m;

- la sud-vest drumul de acces privat inregistrat in CF nr. 138430 al localitatii Brasov sub nr. cad. 138430;
- la sud-est si nord-est proprietati private;

- **RESURSE NATURALE ALE SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Zona este inclusa in intravilanul localitatii si nu reprezinta potential din punct de vedere al resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

- **RISCURI NATURALE**

Zona nu prezinta riscuri naturale (inundatii, cutremure, alunecari de teren). Riscurile antropice sunt minime datorita lipsei unor unitati industriale poluante in zona.

- **INDUSTRIE**

Nu sunt emisii poluante industriale in zona studiata.

- **MONUMENTE ALE NATURII**

In zona nu sunt monumente ale naturii.

3.6 ECHIPAREA EDILITARA

- **ALIMENTAREA CU APA**

Reteaua de alimentare cu apa se afla pe strada Fagurului la cca 220m de amplasamentul studiat.

- **CANALIZARE**

In zona studiata nu exista retea de canalizare menajera stradala. Pe strada Fagurului se afla in executie retea de canalizare menajera.

- **CANALIZARE PLUVIALA**

Apele pluviale sunt evacuate liber in teren.

- **ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA**

In zona de amplasament a obiectivului nu exista retele electrice ale societatii Electrica S.A.

- **ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE**

In zona studiata nu exista retea de distributie a gazelor naturale de presine redusa.

- **TELEFONIE**

In zona amplasamentului studiat nu exista retea de telefonie fixa.

4. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE

In zona studiata se propune amplasarea unei cladiri din caramida cu regim de inaltime P+M, cu destinatia de locuinta, si amenajarea terenului pentru realizarea unor alei de acces si a unor spatii de parcare executate in incinta imobilului.

4.1 DESCRIEREA SOLUTIEI

Cladirea ce urmeaza a se construi va contine urmatoarele functiuni:

Parterul va fi compus din living, bucatarie cu loc de luat masa, camera, baie, camera tehnica, garaj, antreu, hol si casa scarii.

Mansarda va fi compus din patru dormitoare, dressing, doua bai, uscatorie, hol si casa scarii.

4.3 ASPECTUL ARHITECTURAL

Se vor folosi materiale de calitate care se vor incadra in specificul zonei.

4.4 REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime al constructiilor pentru zona studiata este de maxim P+E, iar regimul de inaltime al constructiei propuse va fi P+M cu inaltimea la cornisa de +3,60m si la coama de +8,42m.

4.5 REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Constructiile se vor amplasa conform plansei A-03 si regulamnetului de urbanism aferent PUZ modificator "str. Targului" si vor avea o retragere minima fata de drumul de acces de minim 5,00m de la limita de proprietate dinspre strada, respectiv 2,50m pe portiunea cu supralargirile de depasire.

Fata de drumul de acces propus prin PUZ casa va fi amplasata la o distanta de 12,00m din axul drumului, respectiv 5,00m de la aliniament (limita de proprietate).

Distanta fata de vecinatati: se va respecta Codul Civil.

4.6 SPATII VERZI

Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.

4.7 CAI DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se va face din drumul de acces propus prin PUZ modificator "str. Targului" inscris in CF nr. 138423 al localitatii Brasov sub nr. cad. 138423 cu profil transversal de 14,00 m. Drumul de acces propus prin PUZ urmeaza a fi modernizat prin realizarea unui profil transversal caracteristic de tip 3 cu partea carosabila de 7,0m incadrata bilateral de spatii verzi in latime de 1,50 m si de trotuare de 2,0m latime pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-III-a.

Drumul de acces privat aflat in partea de sud-vest a terenului urmeaza a fi modernizat prin realizarea unui profil transversal caracteristic de tip 1 cu partea carosabila de 3,0m si trotuar pe o singura latura cu latimea de 1,0 m pe care vor fi amplasati stalpi de iluminat public - strada de categoria a-IV-a. Drumul de acces este prevazut cu supralargiri de depasire dispuse la o distanta de 36,0 m cu profil transversal caracteristic de tip 2.

Imbracamintea drumului de acces va fi din asfalt. Parcajele se vor realiza in incinta imobilului.

4.8 ECHIPAREA EDILITARA

● ALIMENTAREA CU APA

Alimentarea cu apa a casei se va face prin extinderea retelei de apa existente pe str. Fagurului pana in dreptul imobilelor cca. 220,0m.

Debitele cerintei de apa potabila calculate conform STAS 1343/1-95 si STAS 1478-95 pentru o familie sunt:

$$Q_{zi\ med.} = 0,440\ mc/zi; Q_{zi\ max.} = 0,594\ mc/zi; Q_{orar\ max.} = 0,0495\ mc/h.$$

● CANALIZARE

Evacuarea apelor se va face in sistem separativ, menajer si pluvial.

Apele uzate menajere vor fi evacuate in reseaua de canalizare menajera stradala aflata in curs de executie pe str. Fagurului, si extinderea acesteia pana in dreptul imobilelor cca. 220 m.

Debitele de apa uzata, calculate conform STAS 1846/1990 pentru o familie sunt:

$$Q_{zi\ med.\ ev.} = 0,440\ mc/zi; Q_{zi\ max.\ ev.} = 0,594\ mc/zi; Q_{orar\ max.\ ev.} = 0,0495\ mc/h.$$

Apele pluviale de pe acoperisul cladirilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si rigole si vor fi evacuate liber in zona verde amenajata.

● ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament subteran la reseaua existenta pe strada Fagurului. Solutia privind bransarea obiectivului studiat va fi indicata de serviciile specializate din cadrul S.C. ELECTRICA S.A.

● ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a casei se va face prin bransament la reseaua de gaze naturale de presiune redusa existenta pe strada Fagurului.

● INCALZIREA

Incalzirea casei se va realiza in sistem centralizat propriu, prin intermediul unei microcentrale termice murale cu condensatie de 35 kW ce va functiona cu gaze naturale.

● TELEFONIE

Solutia privind telefonizarea obiectivului studiat va fi indicata de serviciile specializate din cadrul DTc Brasov.

● RESTRICTII DE CONSTRUIRE

La amplasarea constructiilor se vor pastra distantele minime impuse prin avize fata de retelele existente in zona.

IMPREJMUIRE

Imprejmuirea la strada va fi semitransparenta, va avea o inaltime $h_{max.} = 2,00m$ si se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

In interiorul parcelei se va folosi gard viu pentru delimitarea anumitor zone.

5. BILANT TERITORIAL

Bilant teritorial si indicatorii urbanistici pentru terenul cu nr. cad. 138424

$POT_{PROPUS} = 20,6 \%$;

$CUT_{PROPUS} = 0,43$;

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	0	0	117,3	20,6
Circulatii interioare	0	0	162,9	28,5
Spatii verzi	0	0	290,8	50,9
Teren neconstruit (arabil)	571,0	100	0	0
Total	571,0	100	571,0	100

6. CONCLUZII

In baza documentatiei PUD aprobate se pot intocmi acte si documentatii in vederea obtinerii autorizatiei de construire. Pentru realizarea constructiilor vor fi necesare proiecte de executie pe specialitati (arhitectura, rezistenta si instalatii).

INTOCMIT
dipl. arh. Alfred Gheorghiu