

# MEMORIU DE PREZENTARE

## - regulament urbanism -

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: „PUD - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE, PARCAJE SI ORGANIZARE DE SANTIERS”

Localitatea: BRASOV

Beneficiar: BANCIU CIPRIAN SI GHINET LEONARD CONSTANTIN

Amplasament: Str. Nicolae Pop nr. Fn, Municipiul Brasov

Proiectant: BASIC ACTIVITIES SRL

Capacitati proiectate: teren: 2968 mp  
regim de inaltime S+P+3E

#### 1.2. OBIECTUL P.U.D.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic de Detaliu il constituie definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire a unor locuinte pe care beneficiarul intentioneaza sa le construiasca in Municipiul Brasov, str. Nicolae Pop.

Pentru obtinerea autorizatiei de construire s-au intocmit documentatii dupa cum urmeaza:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

### 2. INCADRARE IN ZONA

S-a obtinut Certificatul de Urbanism nr. 3627/14.12.2016 pentru «Construire locuinte colective, imprejmuire, parcaje si organizare de santier», in care amplasamentul ce face obiectul prezentei documentatii se afla in intravilanul localitatii Brasov, judetul Brasov.

Parcela studiata se afla in partea nordica a localitatii, in apropierea Centrului de agrement «Paradisul Acvatic», conform P.U.G., pe strada Nicolae Pop.

Conform P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 820/2007, terenul aflat in proportie de **65,5% in subzona L** are interdictie temporara de construire pana la elaborarea P.U.D. Zona se preteaza functiunii rezidentiale cu regim de inaltime S+P+20, cu procentul de ocupare a terenului de maxim 50-60% si C.U.T. de 4,0.

Conform P.U.G. Brasov , terenul aflat in proportie de **34,5% in M3** . subzona mixta, situata in afara zonei protejate, cu cladiri si inaltime maxime de S+P+2+M sau S+P+3E si functiune . Locuire, turism si servicii, cu procentul de ocupare a terenului de maxim 35% si C.U.T. de 1,4.

Pentru cunoasterea conditiilor de fundare ale constructiei, sa elaborat studiul geotehnic pentru zona studiata. De asemenea s-au obtinut de la furnizorii de utilitati tehnico-edilitare, traseele si pozitia acestora.

### 3. **SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE**

Prin intermediul strazii Nicolae Pop care la randul ei se racordeaza la DN 13 (Bulevardul Grivitei), zona este legata de centrul localitatii si de principalele cai de circulatie ale acesteia.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe Bulevardul Grivitei, strada de categoria I-a.

#### 3.2. **SUPRAFATA OCUPATA. LIMITE SI VECINATATI**

##### **Pozitionarea amplasamentului fata de intravilanul localitatii:**

Terenul cu o forma regulata in plan, fara denivelari importante, este situat in intravilanul localitatii Brasov.

Terenul in suprafata de 2968 mp este proprietate privata pers. juridica conform C.F. 108973 cad. 9407. Pe terenul studiat nu exista nici o constructie in prezent el fiind in categoria de folosinta teren arabil.

In comanda facuta de beneficiar se propune construirea a doua unitati locative ce vor contine locuinte colective cu regim de inaltime S+P+3E.

Pentru o identificare mai buna a terenului si a vecinatatilor care sunt proprietati private s-a realizat o documentatie topografica, avizata de Oficiul Judetean de Cadastru si Publicitate Imobiliara Brasov.

##### **Relationarea zonei cu localitatea:**

Accesul la amplasament se face din strada Nicolae Pop, prin intermediul unui drum public de acces din imbracaminte pietruita.

#### **3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Zona este propusa pentru construire de locuinte si functiuni complementare conform destinatiei stabilita prin PUG/PUZ, aprobata prin hotararea consiliului judetean/local Brasov nr. 144 din 2011 si nr.820/2007.

In prezent nu exista nici o constructie pe terenul studiat.

#### **3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE, ADANCIMEA APEI SUBTERANE SI PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurata 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 poligenului cand prin exondare a redevenit uscat. In perioada cat a stat sub imperiul apelor in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni constituite predominant din conglomerate, bolovanisuri, pietrisuri, marne, argile, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular avand o structura torential haotica. In cuaternar si postcuaternar apele de siroire, torentii si organismele fluviale nou formate au transportat importante cantitati de deluvii, cladind in aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief tabular cu aspect de campie insensibil inclinata de la sud spre nord si de la vest catre est.

Din prospectiunile efectuate pe amplasament colaborate cu altele executate in zona, cu ocazia altor lucrari au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal si umplutura groasa de 0,70 m, iar de aici si pana la 1,70 m s-a strabatut un strat de praf argilos galbui, plastic consistent. In profunzime, sub cota 1,70 m se dezvolta un orizont de pietris cu nisip.

Conditii geotehnice sunt bune, terenul nefiind supus infiltratiilor, alunecarilor sau eroziunilor.

#### **DATE HIDROGEOLOGICE**

Amplasamentul in studiu nu este afectat de nici un fel de artera hidrografica sau torent. Panza de apa freatica se gaseste la mare adancime fapt care permite a fi executate constructii subterane fara a se prevedea masuri speciale de hidroizolare.

#### **STABILITATEA TERENULUI**

Nu sunt semnalate fenomene fizico-geologice de amploare.

#### **ADANCIMEA DE INGHET**

Adancimea maxima de inghet a terenului natural din Brasov este de 1.00 m - STAS 6054/77.

#### **ZONA SEISMICA**

Potrivit STAS 11100/1, Brasovul este situat in macrozona corespunzatoare gradului 7, si in zona seismica  $\text{II}^+$ , conform normativului P.100192, caracterizata prin coeficientul  $K_s=0.16$  si perioada de colt  $=1.00$  sec.

#### **CONDITII DE FUNDARE:**

Luand in considerare conditiile naturale mai sus mentionate, la proiectarea constructiilor se vor lua in calcul urmatoarele date :

- se poate funda in stratul de praf argilos nisipos galbui avand intercalate lentile de pietris, incepand cu adancimea minima de 1,10 m fata de cota terenului, luandu-se in considerare presiunea conventionala de calcul pentru fundatii  $P_{conv}$  conform studiu geotehnic pentru sarcini de calcul centrice;

- in cazul construirii unui subsol care va depasi cota de 3,00 m, fundarea se poate face in pietris cu nisip.

In timpul executarii sapaturilor pentru fundatii proiectantul geotehnician va fi solicitat in santier pentru receptionarea terenului de fundare si intocmirea actelor si avizelor in vigoare privind disciplina in constructii.

### **3.6. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA**

#### **3.7.1. Alimentarea cu apa**

In zona studiata exista retea de distributie a apei care prin extindere si racordare poate alimenta noul obiectiv.

#### **3.7.2. Canalizarea**

In zona studiata exista retea de canalizare menajera care prin extindere si racordare poate prelua noul obiectiv.

#### **3.7.3. Instalatii termice**

In zona exista retea de distributie a gazelor naturale iar ca instalatii de termoficare se folosesc centrale termice racordate la conducta de gaze naturale existenta.

#### **3.7.4. Alimentarea cu energie electrica**

In zona studiata exista retele electrice care prin extindere pot prelua noul obiectiv.

#### **3.7.5. Telecomunicatii**

In zona studiata exista instalatii de telecomunicatii.

## **4. REGLEMENTARI**

Propuneri de ocupare si utilizare a terenului si conditiile de realizare a noi constructii, privind:

### **4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

In comanda facuta de beneficiar se propune construirea unor locuinte colective in regim S+P+3E cu un numar total de 48 apartamente. S-au prevazut spatii pentru parcare (cate 1 loc de parcare pentru fiecare apartament), spatii verzi pentru realizarea zonelor de protectie, loc de joaca pentru copii. Se vor prevedea utilitatile edilitare necesare.

### **4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIEI:**

In cadrul acestui teren se doreste amplasarea unor locuinte colective.

### **4.3. ECHIPAREA EDILITARA PROPUSA**

#### **4.3.1. Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordul la retelele de apa existente in zona (conform avizului obtinut).

#### **4.3.2. Canalizarea**

In zona studiata reseaua de canalizare pluviala si retea de canalizare menajera este existenta, urmand ca noile constructii sa fie racordate la existent (conform avizului obtinut).

#### **4.3.3. Instalatii termice**

Alimentarea cu gaze naturale a constructiei se va face dupa racordarea la reseaua de gaz existenta (conform avizului obtinut). Se vor folosi centrale termice racordate la conducta de gaze naturale existenta in zona .

#### **4.3.4. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face de la cel mai apropiat post de transformare din zona tinandu-se cont si de puterea instalata a abonatului. In zona studiata exista retele electrice care prin extindere pot prelua noul obiectiv (conform avizului obtinut).

#### **4.3.5. Telefonizarea**

Telefonizarea obiectivului se va realiza prin racordarea la reseaua de telefonie existenta in zona (conform avizului obtinut).

#### **4.4. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE**

Zona este destinata construirii de locuinte.

#### **4.5. MODALITATI DE REZOLVARE SI ORGANIZARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE**

Accesul la amplasament se face din strada Nicolae Pop, drumuri publice de acces din imbracaminte de piatra de categoria a-III-a (conform avizului de drumuri obtinut).

#### **4.6.SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

Imobilele propuse, datorita respectarii tuturor normelor de protectie a mediului, nu se constituie intr-un factor poluant. Deseurile menajere vor fi colectate si transportate prin intermediul societatilor de salubritate prin contract de prestari servicii.

#### **4.7. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Pentru spatiile verzi amenajate in jurul constructiei se propun plantatii joase . gazon decorativ, dale inierbate, plantatii florale si arbusti. Se propun si plantatii inalte amplasate la limita proprietatii.

#### 4.8. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Prin lucrarile de sistematizare verticala si amenajari exterioare se vor crea pante longitudinale si transversale corespunzatoare pentru scurgerea apelor meteorice si indepartarea acestora de fronturile construite. Suprafetele din incinte neocupate de constructii sau amenajari vor fi amenajate ca spatii verzi in sistem peisajer cu partere de plante perene si gazon, cu arbusti si arbori decorativi.

#### 4.9. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIERE, INALTIME, P.O.T., C.U.T)

##### 4.9.1. Regimul de aliniere

Se impune un regim de aliniere de 18m fata de axul strazii Nicolae Pop.

##### 4.9.2. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este de max. S+P+3E.

##### 4.9.3. P.O.T. – C.U.T.

Procentul de ocupare a terenului se propune a nu depasi 40%, iar coeficientul de utilizare a terenului 1,5.

**P.O.T. propus = 35%**

**C.U.T. propus = 1,4**

#### 4.10. BILANT TERITORIAL

Nr. Crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	Locuinte colective	—	—	1016,8	34,26
2	Circulatii carosabile, pietonale si parcaje	—	—	1497,5	50,46
3	Spatii verzi si amenajate + dale inierbate	—	—	235,8+ 217,9	15,28
4	Teren neconstruit (arabil)	2968	100	—	—
	<b>Total zona P.U.D.</b>	<b>2968</b>	<b>100</b>	<b>2968</b>	<b>100</b>

#### 5. CONCLUZII

Pe baza documentatiei de fata, aprobata, a avizelor de utilitati, deja obtinute, precum si a celorlalte aprobari si avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Brasov, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Prezenta documentatie respecta in totalitate prevederile si recomandarile Planului Urbanistic Zonal aprobat, si scoate in evidenta faptul ca obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente in zona.

Conform studiului de insorire efectuat pentru perioada **solstitiului de iarna** (21 decembrie), in intervalul orar 11:30-13:30, corpul C1 va avea suficienta lumina naturala pe latura estica, iar in intervalul orar 14:00-15:45, corpul C2 va avea suficienta lumina naturala pe latura vestica, respectandu-se, conform alin. 1, art. 3 al Ordinului 119/2014, intervalul minim de 1 1/2 ore la solstitiul de iarna pentru incaperile de locuit. (conform plansei atasate *AI.01 STUDIU DE INSORIRE*)

Constructiile proiectate nu se umbresc in mod agresiv una pe cealalta pentru perioade lungi de timp, fiind asigurate in fiecare zi din an cele 1 1/2 ore de lumina naturala directa. Cladirile propuse vor avea suficienta lumina naturala pe toate laturile si in timpul solstitiului de iarna.

Intocmit,

Arh. Nicusor Salistean