

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **54/2021**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
Str. Ioan V Socec fn, cad. 167853, Brasov, Jud.
Brasov**

Faza: **PUD**

Beneficiar: **TRIMBITAS AUREL
Str. Ioan Barac nr. 18, Brasov**

Obiectul: **Documentație avize**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Șef proiect: arh. Ungvari Didona

Brașov, iunie 2021

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 167853, cad. 167853
- Certificat de urbanism nr. 588 din 19.03.2021

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă U-00
- Plan de încadrare în PUZ U-00'
- Plan de situație existentă U-01
- Plan reglementări urbanistice U-02

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: Construire imobil locuințe colective

Beneficiar:	Trimbitas Aurel
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAȘOV
Amplasament:	Str. Ioan V Socec fn, cad. 167853, Brasov, Jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	Iunie 2021

1.2. Obiectul documentației:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- construirea unui imobil locuinte colective, regimul de inatime max. S+P+2E+M
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi si a unui loc de joaca pentru copii

2. Încadrare în localitate

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul pe cere va fi amplasata constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea beneficiarului, teren dobandit prin cumparare conform C.F. 167853, si este amplasat in intravilanul orasului Brasov, la adresa: Str. Ioan v Socec fn, jud. Brasov, avand nr. cad. 167853 si cu o suprafata de 1793,00 mp.

2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUZ Tractorul VI aprobat cu HCL 6/2008, terenul facand parte din ZL3 - zona de locuinte cu max. S+P+2+M, elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru stabilirea dimensiunilor obiectivelor, a distantelor fata de limitele de proprietate si fata de drumul de acces (Str. Ioan V Socec) drum existent.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov, amplasat la drumul de acces din str. Ioan V Socec – drum de deservire locala.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Stefan Baciui si str. Ioan V Socec, din care se realizeaza drumul de acces (denumit de asemenea Str. Ioan V Socec) drum de deservire locala cu latimea de 9 m (carosabil 6 m si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta a carosabilului)".

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul este relativ plan, parcela avand suprafata totala de 1793,00 mp, avand nr. cad. 167853, fiind inregistrat in Cartile Funciare la C.F. 167853.

Vecinătățile sunt la:

- N zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 108300
- E zonei studiate – proprietati private, nr. cad. 117803, 157836, 122159, 103529
- S zonei studiate – proprietate privata, nr. Cad. 108304
- V zonei studiate – drum de acces, str. Ioan V Socec, nr. cad. 108312

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este in prezent este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiata este situată, conform PUZ Tractorul VI aprobat cu HCL 6/2008, in zona ZL3 - zona de locuinte cu max. S+P+2+M.

Initiatorul lucrării – dl Trimbitea Aurel - dorește construirea unui imobil locuinte colective, avand regimul de inaltime max. S+P+2E+M.

Se dorește echiparea edilitara a obiectivului care vor face obiectul amenajarilor, precum si organizarea circulatiei in incinta perimetrului studiat.

Obiectivul propus se vor integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de buna calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizeaza PUD, este proprietatea privata a dl Trimbitea Aurel. Drumul de acces (str. Ioan V Socec) drum existent, are o latime de 9 m (din care 6,00 m carosabil si 1,50 m trotuare laterale).

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea unui imobil locuinte colective, regimul de inaltime max. S+P+2E+M
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi si a unui loc de joaca pentru copii

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Beneficiarul dorește sa construiasca unui imobil locuinte colective, regimul de inaltime max. S+P+2E+M, avand dimensiunile in plan 17,30 x 36,10 m. Imobilul va avea structurata realizata din cadre de beton, cu fundatii continue de beton, planseu de beton armat peste subsol, parter, etaj 1-2, planseu de lemn ignifugat peste mansarda, șarpantă din lemn și învelitoare de țiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi.

Pentru a asigura 1 loc de parcare/unitate locativa, parterul se propune a se realiza partial liber (pentru a se asigura un numar de 11 locuri de parcare sub cladirea proiectata). Alte 5 locuri de parcare se vor realiza la terenului amenajat si alte 10 locuri de parcare se vor realiza in subsol.

Se doresc a se realiza 26 apartamente si se vor asigura 26 locuri de parcare, din care - 10 la subsol si 26 la nivelul solului.

Constructia va fi amplasata la 10,08 m fata de limita de proprietatea de la N, la 6,70 m fata de limita de proprietate de la E si la 10,98 m fata de cea de la S. Catre strada se propune mentinerea aliniamentului existent de 4,50 m de la limita trotuarului.

Aleile de incinta auto si pietonala vor avea o imbracaminte din dale prefabricate.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spatiile propuse realizează o suprafață construită la nivelul parterului $S_c = 717,78$ mp (din care 624,53 mp reprezinta amprenta blocului si 93,25 mp balcoane). Pentru calculul POT-ului s-a luat in considerare proiectia etajului S_c etaj . Imobilul propuse va realiza o suprafata desfasurata de $S_d = 1793$ mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

- se prevede o retragere de 9,00 m fata de axul drumului de acces, str. Ioan V Socec, distanta fata de cladirile existente S+P+2E+M, situate pe la latura opusa a str. Ioan V Socec fiind la o distanta de 18,00 m.

- Fata de limitele laterale se prevad 10,08 m la N si 10,98 m la S, respectandu-se jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii propuse (h cornisa = 11,17 m – masurati de la cota terenului amenajat)
- De asemenea se prevede o distanta de 6,83 m fata de latura posterioara a parcelei, respectandu-se jumatate din inaltimea maxima a cladirii propuse (h max = 13,40 m m – masurati de la cota terenului amenajat)
- se respecta distanta in plan orizontal dintre cladirea propusa si cladirile invecinate de minim h max cladire 9pe fara posterioara variaza de la 11,17 m la 13,40 m)

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre drumul de acces din str. Ioan V Socec.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din acest drum.

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

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor sunt moderne, specifice spatiilor de propuse, astfel încât se armonizeze cu destinatia zonei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastreaza distantele minime prevazute in normative, astfel incat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

In cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala, având in vedere circulația principala in zona se desfasoara pe str. Ioan V Socec si pe str. Stefan Baciu.

4.7.1. Drumuri

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul de acces (str. Ioan V Socec si pe str. Stefan Baciu).

4.7.2. Accesele carosabile in interiorul zonei

Accesul rutier la proprietăți se asigura din drumul de acces (str. Ioan V Socec), racordările necesare aflându-se in incinta proprietății. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces se propune a se realiza din dale prefabricate, asigurând o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

În incinta proprietatii s-a propus realizarea unei alei auto și pietonale dalate, putându-se amenaja 5 locuri de parcare la nivelul cotei terenului amenajat, 11 locuri la nivelul cotei 0,00 a parterului și 10 locuri la subsol.

4.7.4. *Circulația pietonală*

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, având o îmbracamintă din dale prefabricate.

4.7.5. *Spatii verzi*

Zonele rămase libere și spațiile dispuse perimetral parcelelor vor fi amenajate ca spații verzi, tip gazon, plantate cu arbuști de înălțime medie.

Perimetral se vor planta arbuști ornamentali.

5. Organizarea santierului

Prezenta documentație conține lucrările provizorii de organizare de santier necesare în vederea realizării lucrărilor de bază ale investiției menționate.

Execuția lucrărilor aferente extinderii a fost concepută să se facă pe terenul aflat în proprietate (în incinta studiată), unde este prevăzută și organizarea de santier, conform planului de situație OS – 01.

Lucrările de organizare de santier constau în:

- | | |
|---|--------------|
| • Baracă tip container 2,50 x 6,00 m
(birouri, vestiare, magazie scule și echipamente,
materiale marunte) | S = 15,00 mp |
| • Banc de lucru 1,00 x 5,00 m | S = 5,00 mp |
| • Platformă depozitare deseuri 2,00 x 2,00 m | S = 4,00 mp |
| • Targă mortar 1,50 x 4,00 m | S = 6,00 mp |
| • Tablou electric de OS | |
| • WC ecologic 1,00 x 1,00 m | S = 1,00 mp |
| Platformă cu spalator 1,00 x 1,00 m | S = 1,00 mp |

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea construcție propusă, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

Se propune regimul de aliniere la 9,00 m, față de axul str. Ioan v Socec.

Valorile maxime ale indicilor de teren sunt următoarele:

P.O.T. max = 40,00 %

C.U.T. max = 1,80

4.15. Asigurarea utilităților

4.15.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va face din conducta HDPE De 200 mm existentă pe strada Stefan Baci. Branșamentul de apă se va dimensiona astfel încât să asigure alimentarea cu apă a imobilului în condiții optime și se va executa din conducta de polietilenă de înaltă densitate (HPDE). Presiunea de serviciu în conducta de apă este de aprox. 4,5 atm.

Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie ce se va amplasa în fiecare locuință.

4.15.2. Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere se va face în colectorul de canalizare menajeră PVC 315 mm existent pe strada Stefan Baci.

4.15.3. Colectarea apelor pluviale

Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat, prin intermediul unui bazin de retenție.

Apele pluviale de pe suprafețele de parcare, realizate din dale inierbate, se vor scurge liber pe teren.

Necesarul de căldură se va asigura de la centrala termică cu tiraj forțat, proprie fiecărui apartament ce va funcționa cu gaz metan.

Documentațiile tehnice de branșare și redimensionare a actualelor branșamente se vor întocmi conform legislației în vigoare.

4.15.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a viitorului consumator se va face conform avizului de soluții și a proiectului tehnic întocmit de S.C. Electrica S.A. Brașov la comanda beneficiarului.

În principiu se propune racordarea în buclă prin LES 1 kV la instalațiile electrice de joasă tensiune ale furnizorului, existente în zonă.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de măsură și protecție monofazate, echipate cu grupuri de măsură pentru contorizarea consumului de energie electrică.

Instalațiile electrice la consumator se vor detalia la fazele următoare de proiectare.

4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale

În zona există rețeaua de distribuție gaze natural – conductă MP de OL, la care obiectivele se vor racorda. Se vor respecta condițiile Regulamentului pentru stabilirea setului de măsuri privind sistemele tehnice care au ca efect semnificativ asupra performanței energetice a clădirilor cu impact asupra calității aerului și aspectului urbanistic în Municipiul Brașov începând cu anul 2020, aprobat cu HCL 227/2020.

Pentru aceasta, s-a proiectat un spațiu destinat centralei termice la subsol, centrala deservind tot imobilul de locuințe.

4.15.4. Alimentarea cu căldură

Beneficiarul dorește amplasare pe acoperișul cu expunere sudică a mai multor panouri fotovoltaice care să asigure într-o bună măsură necesarul de apă caldă.

Soluția de proiectare adoptată pentru încălzire este cu corpuri statice.

Energia termica necesara încălzirii spațiilor și preparării apei calde menajere este asigurată de un cazan echipat cu panou de distribuție (ce va folosi drept combustibil lemnul), dispozitive de reglare și siguranța și cu arzătoare automatizate, montate în centrala termica amplasata în spațiul special amenajat.

Circulația agentului termic se face cu pompa de circulație montată pe conducta, asigurând pentru instalație regimul de debit și presiune corespunzător.

Presiunea în instalație este asigurata de vasul de expansiune închis, cu membrana, montat pe conducta de întoarcere a agentului termic. Apa calda menajera se obține cu schimbător de căldura cu acumulare.

Sistemul de evacuare al gazelor este cu cos de fum.

Instalația de încălzire se va proiecta în conformitate cu STAS 1907/2-97. Sistemul de încălzire folosit este mixt, bitubular, cu distribuție ramificată. Conductele sunt din țevă de polipropilena – tubulatura rigidă.

4.16. Bilanț teritorial

S teren = 1793,00 mp

S constr. propus = 624,53 mp (bloc) + 93,25 mp (balcoane) = 717,78 mp

S desf. propus = 3227 mp

POT prop. = 40%

CUT prop. = 1,80

POT max = 40%

CUT max = 1,80

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va continua mobilarea laturii de E a str. Ioan V Socec.

Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul îngrijit al zonei.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 588/19.03.2021, emis de Primăria Municipiului Brasov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit,
Arh. Didona Ungvari