

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ÎMPREJMUIRE TEREN
STRADA FAGURULUI, NR. F.N., MUN. BRAȘOV, JUD. BRAȘOV

Beneficiari: PROCA BOGDAN EUGEN

S.C. CITYPLAN S.R.L.

ȘEF DE PROIECT: ARH. GABRIEL ROZNOVĂȚ

COLECTIV PROIECTARE: ARH. GABRIEL ROZNOVĂȚ, ARH. Stag. CIOBANU COSMINA

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+M, ÎMPREJMUIRE TEREN**

Beneficiar: **PROCA BOGDAN EUGEN**

Proiectant: **CITYPLAN S.R.L.**

Amplasament: **STRADA FAGURULUI, F.N., MUN. BRAȘOV, JUD. BRAȘOV**

Faza de proiectare: **P.U.D.**

Data elaborării: **NOIEMBRIE 2022**

Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la comanda beneficiarului în baza **Certificatului de Urbanism nr. 2108 din 03.08.2022 și a cărții funciare nr. 171562, Brașov.**

Obiectivul final al documentației este de **construire locuință P+M si împrejmuire a amplasamentului studiat.** În vederea realizării obiectivului menționat se va urmări stabilirea unor reglementări specifice locuirii, cu indici urbanistici de ocupare și utilizare a terenului în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism menționat mai sus și vizând următoarele aspecte:

- integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele învecinate sau existente; o corelare optimă între funcțiunea propusă și aspectul arhitectural al construcției, amenajărilor etc.;
- rezolvarea acceselor- carosabil și pietonal- în incinta studiată, propuneri corelate cu traficul existent în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesele auto și

pietonal deja existente și funcționale; rezolvarea parcărilor în interiorul incintei, fără afectarea domeniului public;

- echiparea edilitară –posibilități de extindere/racord la rețelele edilitare existente în zonă;
- circulația terenurilor în funcție de proprietar.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenul care face obiectul acestui studiu, se află în intravilanul municipiului Brașov, în cartierul Stupini, într-o zonă de locuințe în dezvoltare.

Destinația amplasamentului studiat este parțial zonă de locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea unui plan urbanistic de detaliu.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

ACCESIBILITATE : Amplasamentul studiat beneficiază de front la două străzi, accesul direct dintr-un drum propus - strada Ioan Sasu Ducșoara, prin intermediul căreia se asigură și relația cu strada Fagurului, situată la o distanță de aproximativ 260m, și drumul identificat cu nr. Cad. 106814.(str. Dascalu Costea).

CARACTERUL ZONEI :

Funcțional : Viitoarea inserție se va realiza într-o zonă de locuințe în dezvoltare cu maxim P+1 niveluri.

Fond construit existent în zonă :

- Pe teren nu se afla construcții sau alte amenajări;
- Analizând fondul construit existent, se poate observa tendința imobilelor (construite sau în curs de execuție) de a menține o retragere mai consistentă de la stradă și, în consecință, retrageri minime față de limita posterioară a loturilor.
- Majoritatea construcțiilor au un regim de înălțime de parter și un etaj.

CARACTERISTICILE TERENULUI STUDIAT

Amplasamentul studiat are o suprafață de 1300 m² și este în proprietate privată. În prezent este liber de construcții și are următoarele vecinătăți:

- proprietăți private pe laturile de:- nord-vest, nord-est și nord-est;
- strada nr. Cad. 106814 Dascalu Costea pe latura de sud-vest;
- strada Ioan Sasu Ducșoara pe latura de nord-vest;

ECHIPAREA EDILITARĂ

În cele ce urmează este prezentată situația existentă a echipării edilitare privind terenul studiat, cu identificarea rețelelor centralizate existente. Trasarea acestora este orientativă și informativă, urmând ca în fazele următoare de proiectare să se determine poziția exactă a acestora.

Alimentarea cu apă. Canalizare

Conform **avizului de principiu nr.396/27.02.2023**, eliberat de **Compania APA Braşov**, alimentarea cu apa potabila se va face dintr-o conducta noua ce se va racorda la conducta de distribuție HDPE De 125 mm existenta pe strada Fagurului. Conducta noua de apa se va executa din polietilena de înaltă densitate (HDPE)De 110 mm-Pn 10 atm. Branşamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de înaltă densitate (HDPE).

Canalizare

Conform **avizului de principiu nr.396/27.02.2023**, eliberat de **Compania APA Braşov**, in zona studiata, Compania Apa nu are in administrare reţea de canalizare menajera. In programul de dezvoltare POIM, derulat de Compania Apa Braşov, este prevăzută extinderea reţelelor de apa si canalizare in zona imobilului studiat.

Pana la punerea in funcţiune a noului sistem public de canalizare, colectarea si epurarea apelor uzate menajere se vor face așa cum vor fi autorizate de Primăria Braşov, in conformitate cu prevederile H.G. 714/26.05.2022.

Alimentare cu gaze naturale

Conform **avizului favorabil nr.21442/9.12.2022 RG** eliberat de S.C. Distrigaz Sud Reţele S.A. nu exista reţea de distribuție.

Pentru imobilul propus exista posibilităţi de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent in zona de amplasament, in baza soluţiei tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisa de DSGR, in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.

Alimentare cu energie electrică

Conform **avizului de amplasament favorabil nr.7010221127629/29.12.2022** eliberat de SDEE Transilvania Sud S.A., obiectivul nu este amplasat in zona de siguranţa a reţelelor electrice de distribuție publica si se încadrează in distantele normate fata de acestea, iar in zona studiata nu exista reţea electrica de distribuție de--.

Curenti slabi (telefonie)

In zona studiata TELEKOM ROMANIA nu are amplasate instalaţii/ echipamente de telecomunicaţii .Beneficiarul va opta pentru tipul si operatorul de telefonie.

DATE PRIVIND CONDIȚIILE NATURALE ALE AMPLASAMENTULUI STUDIAT***Date geologice generale***

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici **nu se întâlnesc zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și nici formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mâl, turbă).**

Din punct de vedere litologic, depozitele sunt alcătuite din praf argilos, nisip argilos și pietriș cu nisip. Toate aceste depozite sunt acoperite de un orizont de sol vegetal.

Terenul cercetat este aproape orizontal, cu o ușoară înclinare pe direcție vest-sud vest către est - nord est.

Cadrul hidrografic

În zona amplasamentului, rețeaua hidrografică de suprafață, cu debite ridicate tot timpul anului, este reprezentată de un curs de apă permanent, pârâul Ghimbășel, aflat la circa 300 m sud, îndiguit pentru a nu inunda terenurile limitrofe; deci, obiectivul este în afara zonei inundabile.

Încadrarea obiectivului în "Zone de risc" (cutremur, alunecări de teren, inundații) care formează "Planul de amenajare a teritoriului național - Secțiunea V - Zone de risc"

Pentru această zonă a municipiului Brașov nu s-au întocmit hârți de risc la alunecări de teren.

Obiectivul este amplasat pe o zonă de câmpie, cu relief plan, cu roci sedimentare stratificate, cu strate în poziție orizontală. Cantitățile de precipitații sunt moderate, curgerea acviferului freatic are loc la gradienti hidraulici foarte mici, pe amplasament este prezentă vegetația.

Având în vedere cele prezentate anterior, se poate aprecia că **gradul de potențial la alunecări de teren este scăzut cu probabilitatea de producere a alunecărilor practic zero.**

Nivelul apei subterane și caracterul stratului acvifer (cu nivel liber sau sub presiune)

Amplasamentul studiat se încadrează în zona joasă, acviferul fiind de suprafața și de tip poros, circulația apei subterane realizându-se prin porii din masa pietrișului cu nisip. În sondajul geotehnic nu s-a întâlnit apă (la data săpării acestuia).

Aprecieri privind stabilitatea generală și locală a terenului pe amplasament

Terenul de pe amplasament este stabil, atât general cât și local.

Adâncimea și sistemul de fundare recomandate, determinate de condițiile geotehnice, hidrogeologice și seismice***Adâncimea de îngheț***

În municipiul Brașov, conform STAS 6054/1977, **adâncimea de îngheț** de care se va ține seama la proiectarea lucrărilor de fundații este de - 1,00 m.

Sistemul și adâncimea de fundare

Se recomandă ca fundarea construcției să se execute în stratul de pietriș cu nisip de origine sedimentară, la adâncimea **h = - 1,60 m.**

Având în vedere categoria geotehnică a construcției (1), se recomandă: fundații de suprafață (directe), continue, turnate la fata locului, din beton armat.

Date privind zonarea seismică

Conform P 100-1/2013, cod de proiectare seismică, amplasamentul studiat se încadrează în zona D, caracterizată prin coeficientul valori de vârf ale accelerației terenului, pentru proiectare, $ag = 0,20$, iar din punct de vedere al perioadelor de control (colt), amplasamentul este caracterizat prin $Tc = 0,7$ sec.

CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

În urma cercetărilor efectuate pe teren, se constată că din punct de vedere geotehnic nu există factori care ar putea influența negativ stabilitatea terenului de fundare a viitoarelor construcții. Terenul poate fi considerat un teren bun pentru fundare.

Pe amplasament nu s-au executat excavații și nu există supraîncărcări locale. De asemenea, nu s-au produs fenomene care să fi afectat terenul de fundare (inundări, incendii, etc).

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Inițiatorul lucrării dorește construirea unei locuințe individuale P+M care să se integreze în ansamblul de construcții existente, prin respectarea unor parametrii specifici zonei – scară, regim de înălțime, indici de ocupare ai terenului, retrageri față de limitele laterale și aliniere la stradă.

Din punct de Vedere functional cladirea va avea urmatoarele functiuni, separate pe cele 2 niveluri:

-Parter: vestibul, bucatarie, living, dining, birou, camera tehnica, garaj

-Mansarda: dormitor matrimonial, dormitor 1, dormitor 2, dressing, grup sanitar 1, grup sanitar 2.

4.1. Tema de proiectare a fost întocmită de proiectant și însușită de beneficiar.

Coordonatele preliminare ale propunerii urbanistice se corelează cu prevederilor certificatului de urbanism astfel:

- la nivel functional – terenul destinat viitoarei investiții este localizat într-o zonă de locuințe, așadar într-o deplina compatibilitate cu funcțiunea dominantă în zonă;
- posibilitatea asigurării accesului auto și a amenajării unui loc de parcare în incinta studiată;
- respectarea condițiilor de construire existente:
POT max-30% CUT max-0,90, regim de inaltime de maxim P+M;
- volumul propus se va alinia la frontul existent al construcțiilor. Va avea o retragere de min. 15 m din axul strazilor.
- studierea și propunerea soluțiilor optime de racordare a obiectivului la infrastructura edilitară existentă;

- respectarea statutului juridic și circulația terenurilor;
- volumul propus completează un front stradal în formare, respectând scara și vocabularul de forme deja existent;

4.2. Circulații și accese

Accesul pe parcelă se va asigura din strada Ioan Sasu Ducsoara, care mărginește **pe latura de nord-vest amplasamentul studiat**, cu următorul **profil propus: carosabilul cu dimensiunea minimă de 7m**, mărginit pe ambele părți de **trotuare cu dimensiunea de 2 m**.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex. alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate cu aspectul exterior al viitoarelor intervenții (texturi, cromatică);

Sistematizarea verticală

Terenul studiat este relativ plat. Lucrările de sistematizare verticală au scopul rezolvării optime a scurgerii apelor de suprafață la nivelul incintei studiate.

4.3. Parcaje și garaje

Se propune un loc de parcare cu accesul de pe drumul propus conform P.U.Z., de pe latura nord-vestică.

4.4. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Volumul propus menține **o retragere de min. 18,90m. față de axul străzii cu nr. Cad. 106814(str. Dascalu Costea) și 15,88m față de axul străzii Ioan Sasu Ducsoara.**

4.5. Bilanț teritorial – extras din planșa U03 – Reglementări Urbanistice

Suprafața teren=1300 mp

Suprafața construită=202,37 mp

Suprafața desfășurată=346,40 mp

Circulații=151,13 mp

Spatii verzi=912 mp

Suprafața de teren ce se va ceda către Municipiul Brașov S=34,23mp

POT= 15%

CUT=0,2

4.6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În ce privește amplasarea clădirii față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se propun următoarele:

- o retragere de min. 11,51m față de limita de sud-est;
- o retragere de min. 2m față de față de limita de nord-est

4.7. Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus este **P+M**, iar înălțimea maximă de **9 m de la cota terenului amenajat**.

4.8. Indici de ocupare teren

P.O.T. - 15%, C.U.T. - 0,2;

4.9. Aspectul clădirilor

Clădirea va fi executată din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară .

Volumul propus va respecta **scara și vocabularul de forme deja existent, va ține seama de** particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de covizibilitate;

Acoperișul va fi de tip șarpantă, iar materialele și cromatica propusă își vor aduce aportul la armonizarea plasticii exterioare generale a imobilului/ ansamblului propus; în ce privește cromatica recomandată: pentru pereții exteriori - culori pastelate, iar pentru acoperiș - nuanțe de brun-cărămiziu;

4.10. Echipare edilitară

Locuința propusa se va racorda la rețelele edilitare publice, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Se recomandă ca toate brașamentele la rețelele edilitare să fie realizate după caz -îngropat sau ascuns. În situația în care normativele specifice nu permit acest lucru, acestea se vor realiza în curtea interioară, în nișe special amenajate, cu un impact vizual cât mai scăzut.

Alimentarea cu apă. Canalizare

Conform **avizului de principiu nr.396/27.02.2023**, eliberat de **Compania APA Brașov**, alimentarea cu apa potabila se va face dintr-o conducta noua ce se va racorda la conducta de distribuție HDPE De 125 mm existenta pe strada Fagurului. Conducta noua de apa se va executa din polietilena de înaltă densitate (HDPE De 110 mm-Pn 10 atm. Brașamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de înaltă densitate (HDPE).

CANALIZARE

Conform **avizului de principiu nr.396/27.02.2023**, eliberat de **Compania APA Brașov**, in zona studiata, Compania Apa nu are in administrare rețea de canalizare menajera. In programul de dezvoltare POIM, derulat de Compania Apa Brașov, este prevăzută extinderea rețelelor de apa si canalizare in zona imobilului studiat.

Pana la punerea in funcțiune a noului sistem public de canalizare, colectarea si epurarea apelor uzate menajere se vor face așa cum vor fi autorizate de Primăria Brașov, in conformitate cu prevederile H.G. 714/26.05.2022.

Apele pluviale

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor, iar apele pluviale provenite de pe căile de circulație și parcaje se vor infiltra în sol.

Alimentare cu gaze naturale

Conform **avizului favorabil nr.21442/9.12.2022 RG** eliberat de S.C. Distrigaz Sud Rețele S.A. nu există rețea de distribuție.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DSGR, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.

Alimentare cu energie electrică

Conform **avizului de amplasament favorabil nr.7010221127629/29.12.2022** eliberat de SDEE Transilvania Sud S.A. , obiectivul nu este amplasat în zona de siguranța a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea, iar în zona studiată nu există rețea electrică de distribuție de--.

4.11. Spații libere și spații plantate

Spațiile ramase libere pe parcelă vor fi plantate cu pomi fructiferi, arbori și arbuști ornamental, utilizând specii locale.

4.12. Împrejmuiri

Împrejmuirea la stradă va fi de maxim 2,00m.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

4.13. Protecția Mediului

Pentru protecția mediului s-au urmărit realizarea următoarelor deziderate:

- o relaționare cât mai firească cu obiectivele existente în zonă și cu restul localității;
- asigurarea accesului pe parcelă în zona eliminând perioadele de staționare; prevederea unor limitări în ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemâna urbanistului și a autorităților locale: stabilirea unor **indicatori maximi de ocupare a terenului**; stabilirea unor **aliniamente și retrageri maxime sau obligatorii**; conform bilanțului prezentat mai sus, **spațiile verzi** ocupă un **procent de max.70% din terenul studiat**;

4.14. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu**1. Protecția calității apelor:**

- Intervenția propusă pe amplasamentul studiat nu afectează calitatea apelor din zonă, obiectivul propus urmând să se racordeze la rețelele existente în zonă.

2. Protecția aerului:

- Obiectivul propus nu reprezintă o sursă de poluare pentru aer care să necesite instalații pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

3. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- Dimensiunile și funcțiunea obiectivului propus nu necesită măsuri speciale de protecție împotriva zgomotului și vibrațiilor

4. Protecția împotriva radiațiilor: Nu e cazul**5. Protecția solului și a subsolului:**

- Obiectivul propus nu reprezintă o sursă de poluare pentru sol, subsol și ape freatică. Platforma destinată locului de parcare, aleile și trotuarul de gardă –, finisajele selecționate asigură o bună izolare față de sol.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- Inserția obiectivului propus nu necesită măsuri speciale de protecție în ce privește biodiversitatea, monumente ale naturii și arii protejate.

7. Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- Obiectivul studiat este localizat conform **zonificării municipiului Brasov, aprobat cu HCL NR.236/2015 republicata conform HCL 221/2016, in zona D-partial zona de locuinte individuale cu interdicție de construire pana la intocmirea PUD, partial circulatii.**

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

- În ce privește gospodărirea deșeurilor și gospodărirea apelor s-au prevăzut următoarele măsuri corelate cu perioadele distincte de realizare a obiectivului și generare a deșeurilor:
 - **A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor**
 - **B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului**
- **A.** Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament

în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

- **B. Amplasamentul va genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în containere ecologice și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.**

9. Gospodarirea substantelor si preparatelor chimice periculoase: Nu e cazul

- **Avand in vedere obiectivul propus, nu sunt necesare prevederi cu privire la monitorizarea mediului.**

4.15. Tipul de proprietate și circulația terenurilor

Tipul de proprietate și circulația terenurilor sunt prezentate în planșa U04. Terenurile care fac obiectul documentăției sunt în proprietate private.

5. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize și propuneri urbanistice cu privire la:

- corelarea soluțiilor propuse cu documentațiile de ordin superior: Planul Urbanistic General și **P.U.Z.- ul aprobat cu H.C.L. nr. 570/2007.**
- integrarea obiectivului propus în tendințele existente la o scară de analiză mai extinsă, urmărind diferite categorii de probleme: **funcțiuni existente; circulații** – cu evidențierea relațiilor existente cu o rețea stradală de ordin superior;
- organizarea optimă a incintei studiate, propunerile urbanistice venind în sprijinul unui țesut în curs de formare.
- **identificarea nevoilor de extindere/modernizare a rețelor edilitare sau prezentarea unor soluții prin care noul obiectiv să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitară;**
- fundamentarea propunerii din punct de vedere juridic.

Colectiv elaborare,
Arh. Gabriel Roznovăț,
Arh. Stag. Ciobanu
Cosmina

