

Denumirea lucrării:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL P+2+M, ORGANIZARE DE
SANTIER SI BRANSAMENTE**

Str. Carierei nr. 36, mun. Brasov, jud. Brasov

Beneficiari:

PREDA RAZVAN BOGDAN pentru
MIHAI ION casatorit cu MIHAI LAURA-DIANA SI
COJOCARU LUCIAN casatorit cu COJOCARU NICOLETA

Elaboratori documentatiei:

Urbanism: arg. Georgeta Sansebes

Arhitectura: arh. Bogdan Cristescu

Rețele edilitare: ing. Luca Lucian



BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Certificat urbanism
4. Extras CF
5. Cuprinsul memoriului de prezentare
6. Memoriu tehnic
7. Documentatie topografica
8. Studiu geotehnic

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-------|
| 1. Plan incadrare in zona | U-00 |
| 2. Plan de incadrare in PUG | U-00a |
| 3. Situatia existenta | U-01 |
| 4. Reglementari urbanistice | U-02 |
| 5. Profile | U-02a |
| 6. Planuri si sectiuni imobil | U-02b |
| 7. Reglementari juridice | U-03 |
| 8. Reglementari retele edilitare | RE-01 |
| 9. Documentar foto - existent si propuneri | |

Intocmit,
Arh. Bogdan Cristescu



**CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2+M, ORGANIZAR DE SANTIER I
BRANSAMENTE**
Str. Carierei nr. 36, mun. Brasov, jud. Brasov

1. INTRODUCERE:
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarii
 - 1.3. Surse documentare

2. INCADRAREA IN ZONA
 - 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
 - Situarea obiectului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei in care acesta este inclus
 - Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior
 - 2.2. Concluziile din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUATIA EXISTENTA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT
 - Accesibilitate la caile de comunicatii
 - Suprafata ocupata, limite si vecinatati
 - Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
 - Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
 - Destinatia cladirilor
 - Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
 - Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
 - Analiza fondului construit (inaltime, structura, stare)
 - Echiparea edilitara existenta

4. REGLEMENTARI
 - Obiectivele noi solicitate prin tema-program
 - Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
 - Capacitatea, suprafata desfasurata
 - Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingerea incendiilor etc.)
 - Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente
 - Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
 - Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptarea solutiilor de organizare la relieful zonei
 - Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
 - Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
 - Profiluri transversale caracteristice
 - Lucrari necesare pentru sistematizarea verticala
 - Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul

de ocupare a terenului

- **Coeficientul de utilizare a terenului**
- **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**
- **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

5. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL P+2+M, ORGANIZARE DE SANTIER SI BRANSAMENTE**
Amplasament: Str. Carierei nr. 36, mun. Brasov, jud. Brasov
Beneficiar: PREDA RAZVAN BOGDAN pentru
MIHAI ION casatorit cu MIHAI LAURA-DIANA SI COJOCARU LUCIAN
casatorit cu COJOCARU NICOLETA
Faza: **P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu)**
Proiectant: S.C. TEKART PROJECT SRL Brasov
str. Dealul Spirii nr.38
Numar proiect: **235/ 2020**

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie un teren in suprafata de 782mp, situat pe strada Carierei, nr. 36, Brasov.

Destinatia conform P.U.G. Brasov - L3a - subzona de locuinte colective medii cu P+3E-4E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in zone protejate. Pentru enclave de lotizari existente mentinute se aplica reglementarile zonei L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2, situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale/spontane.

Se propune:

- Construirea unui imobil de locuinte P+2E+M;
- Modernizare acces pietonal si auto din strada Bobalna;
- Sistematizarea verticala a terenului;
- Asigurarea cu utilitati a noii constructii;

Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor privind construirea unui imobil de locuinte P+2+M, si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire dupa cum urmeaza:

- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- Integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a noilor constructii;
- Stabilirea indicilor de ocupare ai terenului.

In cadrul parcelei se vor rezolva urmatoarele:

- Amplasarea constructiei in teren luand in considerare vecinatatile, respectarea codului civil si a reglementarilor urbanistice pentru aceasta zona, inscrierea in terenul in panta si o buna orientare a apartamentelor fata de punctele cardinale;
- Amenajarea de alei pietonale si spatii verzi;
- Asigurarea locurilor de parcare;
- Sistematizarea terenului;

Pentru amplasarea si racordarea constructiei la retelele tehnico-edilitare s-au obtinut avize de amplasament de la companiile ce detin utilitatile urbane.

S-a intocmit planul topografic al zonei si studiul geotehnic pentru stabilirea datelor

geotehnice si hidrologice cat si a conditiilor de fundare.

1.3. Surse documentare

Documentatia are la baza:

- Certificatul de Urbanism nr. 433/11.02.2020 eliberat de Primaria Municipiului Brasov;
- Extras CF 127102, cad.127102-C1;
- P.U.G municipiului Brasov;
- Documentare la fata locului;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Avize si acorduri cerute prin Certificatul de Urbanism;
- Discutiile cu beneficiarul.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Situarea obiectului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei in care acesta este inclus

Terenul cad. 127102-C1, in suprafata de 782 mp, este situat in intravilanul mun. Brasov, si este proprietate privata - proprietari Mihai Ion casatorit cu Cojocaru Laura-Diana si Cojocaru Lucian casatorit cu Cojocaru Nicoleta.

Destinatia conform PUG mun. Brasov: L3a - subzona de locuinte colective medii cu P+3E-4E formand ansambluri preponderent rezidentiale situate in zone protejate. Pentru enclave de lotizari existente mentinute se aplica reglementarile zonei L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2, situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale/spontane.

Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

POT = max. 40% ;CUT =max. 1,2 (posibilitate majorare cu 20% pentru mansarda)
Regim de inatime: P+2+M

2.2. Concluziile din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru cunoasterea conditiilor de fundare ale constructiei, s-a elaborat studiul gotehnic pentru zona studiata.

De asemenea s-au obtinut de la furnizorii de utilitati tehnico-edilitare, traseele si pozitia acestora, cu indicarea posibilitatilor de bransare a noii constructii.

S-a facut ridicarea topografica a zonei studiate in sistem Stereografic 1970 si s-a obtinut viza Oficiului de Cadastru Brasov. Ridicarea topografica a pus in avidenta un teren orizontal, de forma trapezoidala, accesibil dintr-un drum apartinand domeniului public.

3. SITUATIA EXISTENTA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Accesibilitate la caile de comunicatii

In prezent accesul se realizeaza din str. Bobalna, limita estica a proprietatii, prin interediul unui trotuar ingust, impropriu circulatiei pietonale.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul cad. 127102-C1, in suprafata de 782 mp, este situat in intravilanul mun. Brasov, si este proprietate privata - proprietari Mihai Ion casatorit cu Cojocaru Laura-Diana si Cojocaru Lucian casatorit cu Cojocaru Nicoleta. Pe amplasament se afla in prezent o constructie parter, propusa spre demolare.

Vecinatatile zonei studiate:

Pe latura din N-V se invecineaza cu parcela CF 171438 Brasov, Nr top 12218/2/46, proprietar Statul Roman

Pe latura din N-E se invecineaza cu str. Bobalna, domeniu public

Pe latura din S-E se invecineaza cu str. Carierei, domeniu public

Pe latura vest se invecineaza cu o parcela CF 110106 Brasov, Nr top 12218/2/44, proprietate privata, proprietari Dugeniuk David si Dugeniuk Livia.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul care face obiectul prezentei documentatii are suprafata 782,00mp si pe acesta exista in prezent o locuinta parter si un garaj (acesta din urma neintabulat) care sunt propuse spre demolare. S ocupata in prezent de acestea este de 184 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In vecinatatea amplasamentului studiat locuinte individuale si locuinte colective de mici dimensiuni.

Destinatia cladirilor

Parcela este amplasata intr-o zona de locuinte individuale si colective mici.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Suprafata totala studziata este de 782 mp si este proprietate privata a persoanelor fizice Mihai Ion casatorit cu Cojocaru Laura-Diana si Cojocaru Lucian casatorit cu Cojocaru Nicoleta.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Conform documentatiei de specialitate.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Toate constructiile din zona sunt locuinte individuale sau colective de mici dimensiuni, unele dintre ele cu garaje la parter. Sistemul constructiv al constructiilor este alcatuit din caramida si beton, acoperis sistem sarpanta cu invelitoare din tigla. Finisajele exterioare obisnuite, sunt executate cu tencuieli obisnuite, zugraveli in culori deschise.

Echiparea tehnico-edilitara existenta

APA - CANALIZARE

Exista retele de distributie apa potabila pe strazile Carierei si Bobalna, conform planului de situatie trasat, anexat la avizul eliberat de Compania APA Brasov .

GAZE NATURALE - INCALZIRE

Exista sistem de distributie a gazelor naturale pe strazile Carierei si Bobalna (retea si bransamente pentru imobilele din zona) conform aviz eliberat de Distrigaz Sud Retele

Brasov .

ELECTRICITATE

Exista sistem de distributie a energiei electrice pe strazile Carierei si Bobalna conform aviz eliberat de FDEE Electrica Distributie Transilvania Sud – sucursala Brasov .

TELECOMUNICATII

Exista sistem de telecomunicatii pe strazile Carierei si Bobalna (cablu subteran) conform aviz eliberat de TELEKOM Romania – compartimentul Brasov .

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se doreste:

- Construirea unui imobil de locuinte P+2+M, cu parcaj la parter;
- Creare acces pietonal si auto din strada Bobalna;
- Asigurarea cu utilitati a noii constructii.

Prin P.U.D. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- determinarea conditiilor pentru construirea obiectivului si va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus;
- rezolvarea circulatiei auto si pietonale din str. Bobalna;
- rezolvarea circulatiei auto si a parcarii in interiorul parcelei. Se vor asigura 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament;
- prevederea de zone verzi amenajate;
- dimensiunile, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei vor respecta prevederile regulamentului de construire si interventie aferent P.U.G mun. Brasov.;
- integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare a imobilului;
- respectare indicilor de utilizare a terenului prevazuti in P.U.G. mun. Brasov in vigoare;
- respectarea aliniamentului si alinierii la strada prevazuti in P.U.G. mun. Brasov in vigoare;
- respectarea alinierii fata de vecinatati prevazuta in P.U.G. mun. Brasov in vigoare.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE P+2+M

Caracteristici dimensionale si volumetrice:

Se propune executarea unui imobil de locuinte P+2+M cu 10 apartamente si 6 locuri de parcare amplasate la parterul constructiei. Constructia va fi orientata cu zona de acces principal catre nord-vest. Accesul principal in cladire se realizeaza printr-un podest acoperit, la nivelul platformei carosabile din incinta, facilitandu-se astfel accesul persoanelor cu handicap locomotor. Circulatia pe verticala se va realiza prin scara si liftul de persoane care fac legatura intre parter si nivelele superioare.

Constructia se va compune din urmatoarele spatii, repartizate pe nivele astfel

PARTER (cota de nivel $\pm 0,00$): hol acces si doua apartamente cu 2 camere, la care se

adauga 6 locuri de parcare.

ETAJ I (cota de nivel +3,00) si **ETAJ II** (cota de nivel +6,00): casa scarii, un apartament cu doua camere si doua apartamente cu trei camere.

MANSARDA (cota de nivel +9,00): casa scarii si doua apartamente cu doua camere

Sistem constructiv

- Fundatii izolate din beton sub stalpi;
- Fundatii continue din beton sub ziduri;
- ELEVATII din beton armat in peretii subsolului;
- Cadre (stalpi si grinzi) din beton armat;
- Plansee din beton armat la toate nivelele;
- Inchideri perimeprale din zidarie de caramida;
- Pereti despartitori din zidarie (intre apartamente) si pereti despartitori usori;
- Tamplarie din profile PVC cu geam termopan;

Capacitatea, suprafata desfasurata

Constructia propusa va avea 10 apartamente cu doua si trei camere.

La parterul cladirii se propun 6 locuri de parcare.

Imobil de locuinte cu regim de inaltime P+2+M

S amprenta la sol = 312,0 mp (pt. calculul POT, conf. HG 525)

S desfasurata = 1.126,0mp

S teren = 782, 0 mp

POT propus = 40% POT maxim = 40%

CUT propus = 1,44 CUT maxim = 1,44 (1,2+20% majorare pt.mansarda)

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto

Pentru amplasarea imobilului de locuinte s-a avut in vedere respectarea prescriptiilor si reglementarilor din P.U.G. mun. Brasov in vigoare aprobat, evidentiate in capitolul „2.1.

Concluzii din documentatii deja elaborate”din prezenta documentatie .

Criterii ce au stat la baza amplasarii constructiei:

- orientarea principalelor functiuni ale apartamentelor spre sud-vest pentru a beneficia de insorire si totodata de privelistea frumoasa.
- organizarea circulatiilor auto si pietonale;
- stabilirea regimului de aliniere in concordanta cu aliniamentul constructiilor existente in zona si prevederile din Regulamentul P.U.G. cu privire la aceasta zona;

Constructia va fi amplasata la minim 3,00 m distanta fata de de aliniament, atat la str. Carierei cat si la Str. Bobalna, respectand alinierea impusa prin P.U.G.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Actualmente, atat accesul pietonal ca si cel auto se fac din str. Bobalna, limita nord-estica a parcelei. Se propune modernizarea si reconfirmarea accesului tot din str. Bobalna. Locurile de parcare sunt asigurate in incinta proprietatii, atat la sol, cat si in parterul cladirii, totalizand un numar de 20 locuri de parcare, ce vor deservi cele 10 apartamente propuse.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptarea solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea constructiei in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului si amplasarea in raport cu cladirile existente.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Zona studiata nu reprezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei, sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale deprotectie.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Terenul nu prezinta in prezent sursa de poluare. Exista, insa, pericolul exploatarei necontrolate, a depozitarii de gunoaie si a degradarii in conditiile neutilizarii. Constructia propusa va fi racordata obligatoriu la retelele de apa si canalizare. Terenul ramas liber se va constitui in zona verde plantata.

Sursele de poluanti si protectia factorilor de mediu

In prezent, zona studiata nu prezinta surse de poluare, terenul fiind liber.

Surse de poluanti pentru sol si subsol nu vor exista, constructia fiind obligatoriu racordata la reseaua de canalizare ce se va extinde pana la amplasament.

Evacuarea gazelor arse provenite de la centralele termice proprii fiecarui apartament se face in atmosfera, noxele continute de gazele de ardere dupa patrunderea in atmosfera si dispersia lor incadrandu-se in limitele admise pentru concentratiile din aer si de la sol.

Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura conform Legii Protectiei Mediului.

Investitorii au urmatoarele obligatii:

- sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare;
- apele uzate sunt evacuate in canalizarea menajera. Toate constructiile vor fi obligatoriu racordate la retelele de canalizare;
- depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare;

Toata suprafata de teren ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si a circulatiilor va fi amenajata ca zona verde.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Masuri P.S.I.:

Amplasarea constructiei si a amenajarilor se va face pe baza unor studii geotehnice care sa determine conditiile de amplasare si fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Categoria de importanta a cladirii este "C" (importanta normala).

Clasa de importanta a cladirii este „III” (importanta normala).

Proiectarea si executia instalatiilor vor respecta prevederile si prescriptiile tehnice de specialitate, astfel incit sa fie exclusa initierea de incendiu datorita instalatiilor:

- instalatiile de apa – canal, conform Normativ I9 / 2015; P118-2 / 2013;
- instalatiile electrice, conform Normativ I7 / 2011;
- instalatii termice, conform Normativ I13 / 2015 ;
- instalatii gaze naturale, conform Normativ NTPEE / 2008.

Se va asigura circulatia si interventia masinilor speciale in caz de incendiu sau pentru

salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie sa se desfasoare fara obstacole, pe distante cat mai scurte.

Constructia va fi astfel executata incat sa corespunda nivelurilor criteriilor de performanta stabilite in proiect: riscului de incendiu, rezistenta la foc, preintimpinarea propagarii incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

Gospodarirea deseurilor:

Generarea deseurilor face referire la cele doua perioade distincte de realizare a obiectivului:

A. Deșeurile rezultate în perioadele de executare a noilor obiective;

B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivelor.

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. Exploatarea construcțiilor propuse va genera următoarele categorii de deșeuri: - deșeuri menajere și comerciale care vor fi colectate în recipiente din PVC, pre colectare selectivă și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Intreaga suprafata de teren ramasa libera, va fi considerata zona verde si va fi insamantata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator. Suprafata zona verde amenajata este 239,7mp reprezentand 30,65 % din suprafata terenului luat in calcul, la care se adauga o suprafata de 60,0mp dale inierbate, suprafata spatiilor verzi plantate insumand 299,7mp, deci 38,32% din totalul zonei studiate.

Profiluri transversale caracteristice

Pentru racordarea accesului auto la drumul existent s-a luat in calcul profilul stradal existent. Se propune modernizarea trotuarului la str. Bobalna, prin trecerea in doemniul public a unei suprafete de 24,5mp.

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor)

Constructia respecta retragerea minima conform P.U.G. :

- retragere minima la strada: min. 3,00 m fata de aliniament la str. Carierei si str. Bobalna
- retragere minima fata de limita laterala de proprietate: minim $H_{cornisa}/2$, dar nu mai putin de 3,0m;

- retragere minima fata de limita posterioara de proprietate: minim $H_{cornisa}/2$, dar nu mai putin de 5,00m.

Sunt respectati indicii urbanistici : P.O.T. = 40%; C.U.T. = 1,44 (1,20+20% pentru mansarda)

Suprafata terenului (ST) = 435 mp

Imobil locuinte P+2+M

S amprenta la sol = 312,0 mp (pt. calculul POT, conf. HG 525)

S desfasurata = 1.126,0mp

S teren = 782,0 mp
POT propus = 40% POT maxim = 40%
CUT propus = 1,44 CUT maxim = 1,44 (1,2+20% majorare pt.mansarda)

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Instalatii sanitare

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate menajere pentru obiectivul mai sus mentionat se va realiza in conformitate cu avizul nr.2296 / 16.11.2020 eliberat de COMPANIA APA BRASOV

In urma analizei avizului sus mentionat , a situatiei din teren si a cerintelor noi din proiectul de instalatii interioare, se propune ca solutie de alimentare cu apa a imobilului si de racordare a acestuia la reseaua de canalizare publica urmatoarele :

- Alimentare cu apa - se va realiza printr-un bransament din conducta de distributie apa din PEHD De 160 mm pana la limita de proprietate a cladirii. La limita de proprietate se va construi un camin de bransament ce se va echipa cu robineti de concesie, filtru de impuritati de si apometru cu elice. Tronsonul de conducta de bransament se va realiza din polietilena de inalta densitate, se va monta ingropat pe pat de nisip , la o adancime de -1.20 m fata de cota terenului amenajat, cota masurata la generatoarea superioara a conductei.
- Canalizarea menajera si pluviala - se va realiza printr-un camin de racord in colectorul public de pe strada Bobalna in sistem unitar. Apele pluviale preluate de pe locurile de parcare vor fi preluate de un separator de hidrocarburi cu capacitatea de de 10 l/s

Instalatii de alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin intermediul unui post de reglare si masura (PRM) amplasat la limita de proprietate conform plansei de reglementari edilitate. Alimentarea cu gaze naturale a consumatorului din central termica se va realiza de la PRM prin intermediul unei conducte de PEHD , pozata ingropat pe pat de nisip ,cu un diametru maximal de 63 mm.

Proiectarea bransamentului de gaze naturale se va realiza in conformitate cu cerintele DISTRIGAZ SUD SA –Bucurest, Sucursala Brasov .

Instalatii de alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a imobilului se va realiza din reseaua electrica existenta prin intermediul unei firide de bransament , deasemenea situate la limita de proprietate in conformitate cu planul de reglementari edilitate. Coloana electrica de la firida de bransament nou proiectata la tabloul general de distributie a imobilului se va poza ingropat cu un cablu de tip CYABY cu sectiunea maxima de (3*240+120) mmp. Deasemenea se va realiza si o priza de pamint artificiala ingropata la minim 0.8 m, cu doua componente , una orizontala din platbanda de OLZn 40*4mm si una verticala din electrozi din teava de OLZn cu diametrul de 2" si lungime de 1.5-3m.

Instalatii de telecomunicatii

Racordarea cladirii la instalatiile de telecomunicatii se vor realize in conformitate cu indicatiile furnizorului de utilitati TELEKOM prin avizul 659 BV

Regimul juridic si circulatia terenurilor

Prin propunerile facute in prezenta documentatie situatia juridica a terenurilor se va modifica, trotuarul de la str. Bobalna se va moderniza si 24,5 mp teren proprietate privata a persoanelor fizice Mihai Ion casatorit cu Mihai Laura-Diana si Cojocaru Lucian casatorit cu

Cojocaru Nicoleta, va trece in proprietatea municipiului Brasov, domeniu public.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

BILANT TERITORIAL

nr.crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	CONSTRUCTII	184,0	23,53	312,0	39,90
	- construit parter			280,0	35,81
	- proiectie la sol			32,0	4,09
2.	CIRCULATII, din care				
	- auto	-	-	158,8	20,31
	- pietonale	37,0	4,73	18,5	2,36
3.	PARCAJ				
	- dale inierbate PVC	-	-	60,0	7,67
	- parcaj suprapus sistem KLAUS	-	-	25,0	3,20
4.	ZONA VERDE	561,0	71,74	239,7	30,65
	TOTAL SPATII PLANTATE	-	-	299,7	38,32
	TOTAL ZONA STUDIATA	782,0	100%	782,0	100%

S amprenta la sol = 312,0 mp (pt. calculul POT, conf. HG 525)
S construita parter = 280,0 mp (35,81% din suprafata teren)
S desfasurata = 1.126,0mp
S teren = 782, 0 mp
POT propus = 40% POT maxim = 40%
CUT propus = 1,44 CUT maxim = 1,44 (1,2+20% majorare pt.mansarda)

5. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu atat in cerintele temei-program cat si in prevederile P.U.G. municipiul Brasov.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- reglementarea circulatiei;
- echiparea cu utilitati;
- executare de constructii si amenajari.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentatie Tehnica in vederea eliberarii avizelor, acordurilor si a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație in faza P.U.D.

Dupa aprobarea prezentului P.U.D. si a Autorizației de Construire se va solicita O.C.P.I. Brasov, intabularea constructiilor.

Întocmit,
Arh. Georgeta Sansebeș

Sef proiect.
Arh. Bogdan Cristescu

