

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23
Tel. 0732525232

LUCRARE: PUD- Construire imobil locuinte
str. 1 Mai f.n., Brasov
BENEFICIAR: Kebamo Invest S.R.L.

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Obiectul lucrarii: Plan Urbanistic de Detaliu
Amplasament: str. 1 Mai f.n., Brasov
Beneficiar: Kebamo Invest S.R.L.
Denumirea lucrarii: Construire imobil locuinte
Numar proiect: 10/2020

1.2. Obiectul lucrarii

Elementele urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amplasare ale unor obiective in cadrul localitatii sunt:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural
- rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea tehnico-edilitara

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatiile de urbanism elaborate

Anterior elaborarii prezentei documentatii au fost intocmite si aprobate in zona studiata urmatoarele:

- Studiu privind limita intravilanului mun. Brasov
- Plan Urbanistic General, aprobat cu HCL 144/2011;

Din aceste documentatii rezulta:

- zona studiata este inclusa in intravilanul mun. Brasov;
- parcela in discutie face parte dintr-o zona de locuinte – L3a - subzona locuintelor colective medii cu P+2 – P+4 niveluri formând ansambluri preponderent rezidențiale situate în afara zonei protejate
- zona "B" conform zonificarii mun. Brasov
- accesul carosabil se va realiza din str. 1 Mai.
- echiparea edilitara se va realiza prin racordarea noii constructii la retelele existente

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23
Tel. 0732525232

LUCRARE: PUD- Construire imobil locuinte
str. 1 Mai f.n., Brasov

BENEFICIAR: Kebamo Invest S.R.L.

-indicii de ocupare ai terenului se vor stabili prin prezentul document de urbanism

-regimul de inaltime in zona este de maxim P+2E+M

-materialele de constructie trebuie sa fie durabile cu fiabilitate in exploatare, structura acoperisului sa fie tip sarpanta

2.2. Concluzii din documentatiile elaborate concomitent cu PUD

Pentru determinarea conditiilor de fundare s-a elaborat un studiu geotehnic, iar pentru cunoasterea posibilitatilor de extindere a retelelor existente s-au trasat si solicitat detinatorilor de retele avize pentru suplimentare de debite. Deasemenea pentru situarea exacta a imobilului s-a efectuat o expertiza topografica.

Situarea obiectivului in mun. Brasov este prezentata in plansa U02.

3. SITUATIA EXISTENTA

Parcela studiata in prezenta documentatie este situata in zona centrala a municipiului, avand accesul principal din str. 1 Mai. Parcela studiata are suprafata totala de 349mp, inscrisa in CF nr. 120288, nr. cad 120288. Terenul nu prezinta diferente semnificative de nivel. Pe teren nu se afla nicio constructie.

3.1. Regimul juridic

In plansa destinata acestui capitol se regaseste faptul ca nu se prevede nici un fel de circulatie a terenurilor, datorita faptului ca profilul drumului nu este prevazut sa sufere nici o modificare, iar restul terenurilor din zona sunt proprietate privata. Astfel, trotuarele si carosabilul existent sunt domeniu public, iar suprafetele de teren situate de la limita trotuarelor sunt proprietati private.

3.2. Analiza geotehnica

Pentru aceasta documentatie a fost intocmit un studiu cuprinzand datele geologice, geomorfologice si hidrogeologice necesare acestei lucrari.

Din aceste date rezulta:

-adancimea maxima de inghet a terenului natural este pentru aceasta zona -1.00m;

-conform normativului NP 074-2014 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, amplasamentul studiat apartine zonei D caracterizata prin coeficientii $a_g = 0.2$ si perioada de colt $T_c = 0.7$ s.

-incadrarea terenului conform TS/1998 este: pentru stratul de sol vegetal se va alege "teren tare" iar pentru blocurile de calcar si grohotis se va considera categoria "roca dura".

-se poate funda incepand de la adancimea minima $D_f = 2$ m, luandu-se in considerare presiunea conventionala de 250 kPa pentru stratul de argila prafoasa.

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23
Tel. 0732525232

LUCRARE: PUD- Construire imobil locuinte
str. 1 Mai f.n., Brasov
BENEFICIAR: Kebamo Invest S.R.L.

3.3. Analiza fondului construit existent

In zona studiata terenurile existente sunt in marea majoritate construite, zona este ocupata de locuinte si dotari complementare.

3.4. Cai de comunicatii

Accesul principal in incinta se face pe strada 1 Mai nefiind prevazute modificari ale acesteia.

3.5. Echiparea edilitara

Noua constructie va fi racordata la toate utilitatile necesare functionarii in conditii normale: apa-canal, gaze naturale, telecomunicatii, energie electrica.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Tema stabilita de beneficiar prevede urmatoarele:

- realizarea unui imobil de locuinte

Astfel, propunerea va cuprinde:

- la subsol parcare 8 locuri,
- la parter:

-hol acces locuinte, casa scarii, camera tehnica, camera biciclete, uscatorie, incapere colectare selectiva deseuri, un apartament

- la etajul 1:

-un apartament, casa scarii

- la etajul 2:

-un apartament, casa scarii

- la mansarda:

-un apartament, casa scarii

Cladirea propusa va avea patru apartamente si spatii comune la parter.

4.2. Descrierea solutiei

Cladirea va fi structurata conform celor mentionate mai sus.

Accesul pietonal si auto se va realiza din strada 1 Mai, ca si pana in momentul de fata.

Avand in vedere numarul de apartamente, necesarul locurilor de parcare este de 8. La nivelul solului in incinta proprietatii au fost propuse spatii verzi in procent de 35,3% din totalul parcelei studiate.

Distantele fata de cladirile invecinate vor fi urmatoarele:

- spre latura de nord(str. 1 Mai) 10,0m
- spre latura de est 16,50m
- spre latura de sud 11,0m
- spre latura de vest(str. Tebea) 22,50m

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23
Tel. 0732525232

LUCRARE: PUD- Construire imobil locuinte
str. 1 Mai f.n., Brasov
BENEFICIAR: Kebamo Invest S.R.L.

4.3. Organizarea circulatiei

Circulatia in zona se face pe strada 1 Mai, strada care nu este propusa spre modernizare, urmand sa fie exploatata in conditiile actuale.

4.4. Sistemizarea verticala

Datorita inclinatiei mici a terenului nu sunt necesare lucrari special de sistemizare a terenului. Se va asigura scurgerea apelor pluviale printr-un casiu, astfel incat apa sa aibe o scurgere adecvata.

4.5. Regimul juridic

Prin prezenta documentatie nu este reglementat nici un schimb al proprietatii asupra terenurilor. Regimul juridic al acestora in zona este urmatorul: partea carosabila si trotuarele sunt in proprietatea Statului Roman- domeniul public, iar de la limita aliniamentului se gasesc proprietati private.

4.6. Regimul de aliniere

Alinierea constructiilor este la limita aliniamentului existent.

4.7. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este P+2E+M. Acest regim a fost stabilit in concordanta cu prevederile Regulamentului PUG aprobat cu HCL 144/2011, care pentru aceasta zona impune un regim maxim de inaltime P+2E+M.

4.8. Modul de utilizare al terenului

Au fost stabilite valori ale procentului de ocupare al terenului (POT) si coeficientului de utilizare al terenului (CUT), raportand suprafata construita a cladirilor existente si respectiv suprafata desfasurata a acestora la suprafata totala a terenului.

Indicii rezultati sunt urmatoarii:

- POT propus=40%
- CUT propus=1,4

4.9. Echiparea edilitara

Constructia existenta este racordata la toate utilitatile necesare functionarii in conditii normale: apa-canal, gaze naturale, telecomunicatii, energie electrica. Noul corp va fi racordat la aceste utilitati prin extinderea retelelor existente cu avizul detinatorilor de utilitati.

Pe strada 1 Mai Compania Apa Brasov are in administrare reseaua de distributie a apei potabile, din conducta PEHD De 110mm si la reseaua de ape uzate menajere Dn 400mm existente Alimentarea cu apa potabila se va face din conducta de alimentare existenta pe str. 1 Mai, din PEHD De 110mm, printr-un nou camin de bransament.

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23
Tel. 0732525232

LUCRARE: PUD- Construire imobil locuinte
str. 1 Mai f.n., Brasov

BENEFICIAR: Kebamo Invest S.R.L.

Apele uzate menajere vor fi colectate si descarcate in reseaua de canalizare existenta pe str. 1 Mai printr-un nou camin de racord.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole betonate si descarcate intr-un bazin de retentie, amplasat subteran in zona verde amenajata. Apa pluviala va fi folosita la stropitul spatiilor verzi.

In baza acestora a fost eliberat avizul S.G.A.

Pentru racordarea la reseaua de distributie a energiei electrice a fost obtinut avizul de amplasament.

Distrigaz Sud Retele a emis avizul pentru instalatia de utilizare gaze natural.

Deasemenea s-a obtinut din partea Telekom Romania avizul de amplasament.

4.10. Bilant teritorial

Nr. crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Zona constructii	00.0	0.00	139.6	40.0
2.	Zona circulatii	00.0	0.00	86.2	24.7
3.	Zona verde	349.0	100.0	123.2	35.3
	Total zona studiata	349.0	100.0	349.0	100.0

P.O.T. = 40% ; C.U.T. = 1,4.

4.11 PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire ce nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare. Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu inconjurator.

1. Zona nu este afectata de nici de riscuri naturale, nici de alunecari de teren.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa iau toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare

2. Protectia aerului:

Utilajele si mijloacele de transport folosite la executarea lucrarilor vor corespunde d.p.d.v. tehnic, pentru a se evita poluarea mediului cu noxe rezultate din combustie.

3. Protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23
Tel. 0732525232

LUCRARE: PUD- Construire imobil locuinte
str. 1 Mai f.n., Brasov

BENEFICIAR: Kebamo Invest S.R.L.

Utilajele și mijloacele de transport folosite la executarea lucrărilor trebuie să corespundă cerințelor tehnice ale nivelului acustic.

Execuția lucrărilor se va desfășura în intervalul de timp între orele 6–20 pentru a nu produce disconfort locuitorilor din zonele învecinate amplasamentului obiectului de investiție.

4. Protecția împotriva radiațiilor:

Pentru construirea obiectivului nu se vor folosi instalații de producere a radiațiilor ionizate.

5. Protecția solului și a subsolului:

Lucrările aferente obiectivului menționat se vor executa cu afectarea minimă a suprafețelor de teren. Se interzice deversarea în sol a substanțelor toxice. Executantul va deține recipienti etanș pentru depozitarea temporară a materialelor și substanțelor periculoase.

6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

Poluanții rezultați din activitățile de construire, nu vor depăși limitele impuse de normativul NTPA – 001/2002 și nu vor afecta ecosistemele acvatice și terestre. Realizarea lucrărilor nu va produce un impact negativ asupra vegetației din zonă.

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

În timpul executării lucrărilor, constructorul va soluționa reclamațiile și sesizările apărute din vină proprie datorate nerespectării legislației de mediu mai sus amintite. Constructorul va avea în vedere ca execuția lucrării sau nu creeze blocaje ale căilor de acces particulare sau căilor învecinate amplasamentului către beneficiar.

8. Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile rezultate în urma lucrărilor vor respecta O.U.G. 78/2000 – privind regimul deșeurilor, O.U.G. 16/2001 – privind gestionarea deșeurilor industriale reciclabile, HG 349/21.04.2005-privind depozitarea deșeurilor

9. Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

Lucrările de construire nu sunt generatoare de substanțe toxice și periculoase

Prevederi pentru monitorizarea mediului:

Lucrările propuse nu vor modifica nici o caracteristică a mediului.

Lucrările nu vor conduce la modificarea sau degradarea mediului înconjurător.

În exploatarea obiectivelor se vor respecta reglementările și normativele în vigoare.

10. Justificarea încadrării proiectului, după caz, în prevederile altor acte normative naționale care transpun legislația comunitară (IPPC, SEVESO, COV, LCP, Directiva-cadru apă, Directiva-cadru aer, Directiva-cadru a deșeurilor etc.)

Nu este cazul.

11. Lucrări necesare organizării de șantier:

Organizarea de șantier se va realiza pe amplasament, existând la îndemână atât sursa de apă cât și de energie electrică.

PROIECTANT: SC Arhikron BIM SRL
Brasov, str. Col. Buzoianu nr. 23
Tel. 0732525232

LUCRARE: PUD- Construire imobil locuinte
str. 1 Mai f.n., Brasov

BENEFICIAR: Kebamo Invest S.R.L.

- **Lucrarile de organizare tehnologica** se vor realiza pe amplasament.

Lucrarile pentru organizarea de santier nu vor produce surse de poluanti in mediu.

Toate aceste lucrări nu au caracter definitiv, astfel încât la terminarea obiectivului *trebuie să fie dezafectate în totalitate, iar zonele afectate* de organizarea de șantier vor fi curățate, în conformitate cu normele și legile de protecția mediului.

12. Lucrări de refacere a amplasamentului la finalizarea investiției, în caz de accidente și/sau la încetarea activității, în măsura în care aceste informații sunt disponibile.

Lucrările nu afectează factorii de mediu și nici zonele de interes public. Terenurile afectate prin lucrările de vor fi refăcute și aduse cel puțin la starea inițială.

5.CONCLUZII

In baza documentatiei P.U.D. aprobate de catre Consiliul Local al municipiului Brasov se pot intocmi formele pentru obtinerea autorizatiei de construire.

Pentru realizarea constructiei este necesara intocmirea proiectului de executie si a celor de specialitate pentru instalatii.

Intocmit
Arh. Simona Bucur



