

FOAIE DE CAPĂT

DENUMIREA LUCRĂRII:

PUD –CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI

adresă amplasament: Mun.Brașov, Str.Gării Noua, nr.1A , Jud.BRAȘOV
CF NR.167795 NR.cad 167795

beneficiari : **KOVACS DIANA- CARMEN**
KOVACS LEVENTE

șef proiect : **Urb.Arh. Delia Barbat , Sc Terifiant Prod srl nr pr 12/2023**

semnătura



Proiectant: **Urb.stag. Arh. Alina Cloca pr. nr.90/2021-Sc Case Diverse Srl –nr pr 90/2021**

semnătura



CUPRINS

FOAIE DE CAPĂT.....	1
PUD –CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI.....	1
MEMORIUL JUSTIFICATIV.....	3
1. INTRODUCERE.....	3
1.1 Date de recunoaștere a documentației	3
1.2 obiectul lucrării.....	3
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1 Concluzii din documentații deja elaborate	4
2.2 Concluzii din documentații elaborate cocncomitent PUD.....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
4. REGLEMENTĂRI.....	7
5. CONCLUZII.....	9

MEMORIUL JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<i>denumire proiect:</i>	P.U.D. –CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI
<i>adresă amplasament:</i>	Mun.Brașov, str.Gării Noua, nr.1, Jud.BRAȘOV CF NR.167795 NR.cad 167795
<i>beneficiari :</i>	KOVACS DIANA-CARMEN KOVACS LEVENTE
<i>șef proiect :</i>	Urb. Arh. Delia Barbat Sc Terifiant Prod Srl
<i>Proiectant:</i>	Urb.stagiar Arh. Alina Cloca pr. nr. 90/2021-Sc Case Diverse Srl
<i>Data elaborării</i>	martie/2023

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul solicitării temei program : CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI RACORDARE LA UTILITĂȚI

Proiectarea elementelor urbanistice ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru construirea unei locuințe unifamiliale, cu determinarea condițiilor de reglementare a parcelei în relație cu vecinătățile și detalierea modalităților de acces auto și pietonale la aceasta. De asemenea se vor reglementa permisivități și/sau constrângeri urbanistice (retrageri,aliniamente,regim de înălțime,volumetrie).

Imobilul este înscris în C.F. 167795/Brașov având nr. cad.167795 cu o suprafață de 816 mp. având în prezent categoria de folosință arabil , intravilan.

Baza elaborării:

- solicitarea beneficiarului
- certificat de urbanism nr. 2930 din 13.11.2020 eliberat de Primăria Municipiului Brașov- expirat din 12.11.2022
- studiu geotehnic

-suport topografic conținând construcțiile vecine, rețeaua stradală, rețeaua edilitară

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Regimul tehnic conform certificatului de urbanism nr.2930 din 13.11.2020:

„PUZ Construire bloc de locuințe str.Brazilor f.n. aprobat cu H.C.L. nr.1002/2007, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL 144/2011, valabil până în martie 2021;

Zona de rezervație de arhitectură cuprinsă în Ansamblul Dârste Brașov la indicativ Bv-II-a-B- 11668;

Notă: Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996.

Emiterea autorizației de construire este condiționată de îndeplinirea prevederilor HCL nr.267/30.05.2018.

Notă: Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, art.5, pct.5,1- Parcelarea: “Excluzând terenul din zona A- cu blocul de locuințe, se vor întocmi documentații P.U.D. ce vor fi aprobate și avizate de organele administrative publice competente pentru toate parcelele existente în zona studiată – B, cu funcțiunea de locuri și dotări complementare, pentru rezolvarea amplasamentului noilor construcții și a acceselor auto și pietonale la acestea

Condiții:

- P.O.T.(procent ocupare teren) S.construită / S.teren – max:	30% - pentru loturi mai mici de 1000 mp
-C.U.T. (coeficient de utilizare teren) – S.desfășurată / S.teren max.:	1,8 – pentru loturi mai mici de 1000 mp
- Regim de înălțime:	P+1E+M – pentru loturi mai mici de 1000 mp
-Acces carosabil:	conform Adm. de Drumuri corelat cu PUG și HCL 276/30.05.2018
-Acces pietonal:	conform Adm. Drumuri corelat cu PUG și HCL 276/30.05.2018
-Regim de aliniere:	10 m-față de aliniamentul str.Gării Noua 3 m- față de aliniamentul str.Gării Noua

-Retrageri față de limitele de proprietate:	conform Cod Civil
-Zone protejate:	da
-Echipare edilitară:	apă, canalizare, energie electrică, încălzire
-Suprafața minimă a parcelei:	200 mp
-Acoperișul și învelitoarea	șarpantă cu învelitoare în nuanțe brun-cărămiziu sau terasă
-Împrejmuire:	-
-Parcare (garaje)	în incinta proprietății
-Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise:	materialele nu vor deprecia aspectul general al zonei
-Organizarea de șantier :	se va autoriza împreună cu lucrările de bază
-Spații verzi:	min 30% din suprafața parcelei

Notă : se completeaza solicitarea cu 3m față de viitoarea stradă a Liliacului și anume 3 m față de aliniament precum și cu retragere laterala 3 m față de vecinătatea la est.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE COCNCOMITENT PUD

- Studii de fundamentare întocmite:

Studiu topografic - Proces verbal de recepție 4361/2021 executată de Iliyes Hunor

Studiu geotehnic executat de ing. Soare Vlad

Pentru cercetarea geotehnică a amplasamentului s-au prevăzut două foraje localizate în zona suprafeței destinate clădirii, care au urmărit evidențierea structurii litologice a terenului de fundare, oferind totodată posibilitatea prelevării probelor necesare efectuării analizelor și determinărilor de laborator care definesc parametrii fizicomecanici ai stratelor. Din punct de vedere al „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” indicativ NP 074/2014, în urma corelării tuturor factorilor determinanți, acest studiu se încadrează în Categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus). În concluzie, amplasamentul construcțiilor proiectate pe strada Gării Noua nr 1A, corespunde din punct de vedere geotehnic, hidrogeologic și ca stabilitate a terenului, iar acestea pot fi realizate în deplină siguranță în condițiile de fundare menționate, ca urmare a calității terenului și a regimului hidrogeologic de pe amplasament.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Condiții de climă și încadrare în zonele din hărțile seismice .

Clima Municipiului Brașov are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin nota de tranziție între temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Inversiunile de temperatură nu sunt numeroase; de aceea, temperaturile minime din timpul iernii nu se înscriu în valorile extreme. Cantitatea de precipitații este relativ mai ridicată ca urmare a contrastelor diurne mici.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6 ° C; temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august, iar temperatura minimă absolută a fost înregistrată la Bod în 25 ianuarie 1942-38,5°C.

Numărul mediu al zilelor de vară este de aproximativ 50 de zile pe an. Numărul mediu al zilelor de iarnă este de aproximativ 50 pe an.

Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%.

La nivelul municipiului cantitatea medie anuală de precipitații este de 124,8 m, iar durata medie anuală a stratului de zăpadă este de 70,8 zile. Adâncimea de îngheț este conform STAS 6054/77 de 0.9 – 1.00 m. Din punct de vedere al zonei seismice, Brașovul este amplasat în zona D și se caracterizează, conform Normativului P100/92, prin coeficienți $k_s=0.16$ și $T_c=1.0$, iar conform STAS 11.100/77 în zona cu intensitate seismică de grad 7.

Descrierea imobilului :

Terenul are o formă neregulară, având suprafața de 816mp
Frontul stradal (strada Gării Noua) este, conforma datelor lineare ale imobilului, de 19,79 m avand acces direct la stadă.

Categoria de folosință: arabil

Particularități ale imobilului :

- imobilul are acces la strada Gării Noua existând o poartă de acces auto și pietonală.
- imobilul este împrejmuit cu gard de lemn și cu gard de metal
- există construcții neînscrise în cartea funciară fără fundații ce vor fi desființate
- în incinta imobilului există o fântână
- de asemenea în incinta imobilului există bransament de apă de la rețeaua publică

Vecinătăți :

- la Nord : str. Gării Noua
- la Sud: Nr. top.6912/3/b/1/4/1/2/2/2/1-Dl. Sandulescu Florea
- la Est: Nr. top.6912/3/b/1/4/1/2/1, 6912/3/b/1/4/2/2/1-SC Hochtief SRL, Gherman Vasile, Gherman Aurica
- la Vest: Nr. top.(6887/1/l,6912/3/b/1/4/2/l)/a/1-Tamas Aranka, Tamas Camelia, Tamas Mihaela-Magda, Briscan Doina - Cristina

Caracterul zonei, aspectul urbanistic:

Zona s-a dezvoltat cu precădere în ultimii 15 ani, utilizarea principală fiind de locuințe individuale și activități economice pentru turism: pensiuni și hoteluri.

Imobilul studiat este retras față de imobilele vecine pentru a putea permite dezvoltarea viitoare a infrastructurii edilitare.

Zona de rezervație de arhitectură cuprinsă în Ansamblul Dârste Brașov la indicativ Bv-II-a-B- 11668;

4. REGLEMENTĂRI

Obiectul solicitării temei program : „Construire locuință unifamilială și racordare la utilități,,

Funcționalitatea , amplasarea și conformarea construcției

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| • zonă teritorială | urbană |
| • funcțiune | locuință |
| • conformare și amplasare pe lot | izolată |
| • dimensiuni maxime în teren | 9,00*13,50 m |
| • categoria de importanță | D - redusă |
| • clasă de importanță | IV (P100-1, 2013) |
| • înălțime maxima coamă | 12,00m |
| • înălțime maximă la streășină | 7,00m |

Modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale:

Circulația pietonală și cea auto se va face din str. Gării Noua conform avizatorilor. Se propune accesul direct. Împrejmuirea imobilului va avea un acces având gabaritul de 5 m din care un metru pietonal. Racordul la strada Gării Noua se va face cu bordură coborâtă , iar trotuarul va fi executat din același material existent.

În vederea realizării extinderii str. Liliacului, conform PUZ – „Construire bloc de locuințe s+d+p+3E+5*retras+Duplex ; parcaje subterane și spații verzi ,, ,beneficiari vor ceda suprafață din imobilul identificat C.F. 167795/Brașov având nr. cad.167795 ce este direct afectată de către extinderea acestei străzi cu condiția realizării și aducerii la cunoștință a proprietarilor a imobilului mai sus numit, a documentației tehnice necesare executării lucrărilor în vederea extinderii str. Liliacului conform PUZ.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Noua construcție va respecta aliniamentul la strada Gării Noua,și poate viitorul aliniament la extinderea pe strada Liliacului iar împrejmuirea va trebui să integreze cutiile de branșament. Panourile solare sau fotovoltaice vor fi amplasate pe învelitoare, latura sudică. Se va urmări integrarea cu construcțiile adiacente folosindu-se culori neutre și pastelate.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Anexele fără fundații și neînscrise în cartea funciară se vor desființa.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul este relativ în plan cu panta sub 1%. Prin proiect se decide o cotă de referință de C.T.N. de referință = 626,50

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Conform avizul Direcției Județene pentru Cultură Brașov, pentru integrare in Zona de rezervație de arhitectură cuprinsă în Ansamblul Dârste Brașov la indicativ Bv-II-a-B- 11668;

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune o suprafață verde amenajată cu gazon și plante ornamentale ce va depăși 30% din suprafață parcelei.

Profiluri transversale caracteristice

Nu se intervine asupra drumului public existent, strada Gării Noua fiind o artera clar constituită. Nu se creează drumuri publice noi. În interiorul parcelei se va realiza alee carosabilă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul se va sistematiza prin poziționarea trotuarelor și a alei carosabile. Intervențiile de amenajare și sistematizare vor fi minime. Materialele de finisaj vor fi permeabile.(dale ecologice, pavele)

Regim de construire și coeficienți de utilizare a terenului

Amplasarea locuinței față de aliniament:

- se menține aliniamentul de 10m conform P.U.Z str Gării Noua
- se menține aliniamentul de 3m conform P.U.Z str Liliacului

Amplasarea clădirii față de limita laterală :

- limita laterală la Est: se propune 3metri față de limita de proprietate

Amplasarea clădirii față de limita posterioară:se propune min 0,60 metri cu respectarea Codului civil

Circulații și acces: parcela are acces direct dinn strada Gării Noua. Există un acces pietonal și auto cu un gabarit total de 5m .Acesta va fi menținut .

În interiorul imobilului s-au prevăzut un nr. de 2 locuri de parcare și spațiu destinat circulației auto ce va avea legătură directă cu strada Gării Noua. Stratul de finisaj al cailor de circulație va fi permeabil. Louința este accesibilă mijloacelor de intervenție ISU pe 3 laturi.

Staționarea vehiculelor: se va face în incinta proprietății asigurându-se un număr de 2 locuri de parcare

Gestionarea deșeurilor menajere: se propune o platformă betonată ce va adăposti pubele pentru deșeuri menajere selectate diferențiat

Aspectul exterior al clădirii: Acoperișul va fi în două ape cu învelitoare din țiglă ceramică. Se dorește amplasare de panouri fotovoltaice pe latura sudică a acestuia. Împrejmuirea va fi proiectată astfel încât să înglobeze cutiile pentru contorizarea utilităților. Fațada va fi supusă avizării Direcției Județene pentru Cultură Brașov
Înălțimea maximă a locuinței la coamă = 12m
Înălțimea maximă a locuinței la streășină = 7m ;C.T.N. de referiță = 626,50

Coefficienți de utilizare a terenului

Suprafață reglementată	816	MP	
Teren ce urmează a fi cedat domeniului public	56,5	MP	
Suprafață finală	759,5	MP	
	PUZ		PUD
	max		
P.O.T.	30%		16,06 %
C.U.T.	1,8		0,32
RHM	P+1E+M		P+1E
H.max cornișă			7 M
H.max coamă			12 M
Zona verde	30%		51,53 %

BILANT TERITORIAL IN LIMITA ZONEI REGLEMENTATE				
	Suprafață existentă mp	%	Suprafață propusă mp	%
Suprafață teren	816			
Anexe /platforme	19	2,33	0	0,00
Locuință	0		122	14,95
Spații verzi	797	97,67	420,5	51,53
Circulație pietonală și auto	0		180	22,06
Parcări	0		25	3,06
Platforme deșeuri menajere	0		12	1,47
Teren ce urmează a fi cedat domeniului public	0		56,5	6,92
Total suprafață imobil	816	100,00	816,00	100,00

Propunerea se încadrează în limitele indicatorilor urbanistici aprobați prin P.U.Z.

Asigurarea utilităților

Rețelele tehnico-edilitare se află la limita proprietății. Soluțiile de branșament vor fi conform soluțiilor tehnice aprobate de către proprietariisi deținătorii de rețele.

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea noului obiectiv va completa tendința de dezvoltare a zonei. Imobilul propus va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural, urbanistic

Măsurile ce decurg din realizarea P.U.D.

Vor fi necesare:

- lucrări de construire a obiectivului propus
- lucrări de debranșare la rețelelor edilitare existente în zonă
- lucrări de sistematizare verticală a terenului

Șef Proiect

Proiectant

Urb.Arh. Delia Bărbat

Urb.stag. Arh. Alina Cloca

