

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **5/2024**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI IMPREJMUIRE
Str. Alexandru Ciurcu f.n., cad. 171006, Brasov, Jud. Brasov**

Faza: **PUD**

Beneficiar: **SC NEGROLEX SRL – prin Bota- Rafiroiu Adrian
Str. Alexandru Ciurcu nr. 59, Brasov, Jud. Brasov**

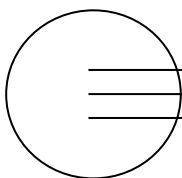
Obiectul: **Documentație aprobare tema de proiectare**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, iunie 2024



BORDEROU

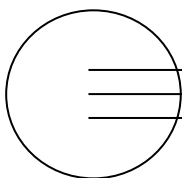
A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 171006, cad. 171006
- Certificat de urbanism nr. 1786 din 13.06.2023

B. PIESE DESENATE

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

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului:	Construire imobil locuinte colective si imprejmuire
Beneficiar:	SC Negrolex SRL prin Bota – Rafiroiu Adrian
Proiectant:	SC Global Proiect SRL, Braşov
Amplasament:	Str. Alexandru Ciurcu f.n., cad. 171006, Brasov, Jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	Iunie 2024

1.2. Obiectul documentaţiei:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabileşte:

- dimensiunile, funcţiunile şi aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente;
- rezolvarea circulaţiei, accese, parcaje;
- circulaţia terenurilor în funcţie de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentaţiei constă în:

- construirea a doua imobile pentru locuinte colective, regimul de inatime max. P+2E+M si a imprejmuirilor pe limitele laterale si posterioara
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi si a unui loc de joaca pentru copii

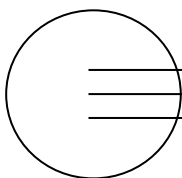
2. Încadrare în localitate

2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul pe cere va fi amplasata constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea beneficiarului, teren dobandit prin cumparare conform C.F. 171006, si este amplasat in intravilanul municipiului Brasov, la adresa: Str. Alexandru Ciurcu f.n., cad. 171006, avand o suprafata de 2925,00 mp.

2.2. Prevederi ale documentaţiilor 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+2E+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. Alexandru Ciurcu - nr. top. 9438/1/1/71) - drum public, 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. Alexandru Ciurcu - nr. top. 9438/1/1/71 - drum public, existent.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Alexandru Ciurcu, din care se realizeaza drumul de acces (denumit de asemenea Str Alexandru Ciurcu) drum de deservire locala cu latimea de 10,00 m (carosabil 7,00 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 2925,00 mp, avand nr. cad. 171006, fiind inscris in Cartile Funciare la C.F. 171006.

Vecinătățile sunt la:

- N zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 116133
- E zonei studiate – Str. Alexandru Ciurcu - nr. top. 9438/1/1/71 - drum public, existent
- S zonei studiate – proprietate privata, nr. top. 9438/1/1/55
- V zonei studiate – drum de exploatare DE 1218 – nr. top. 9382

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

Initiatorul lucrarii – SC Negrolex SRL prin Bota – Rafiroiu Adrian - doreste construirea a doua imobile pentru locuinte colective, avand regimul de inatime max. P+2E+M si a unei imprejmuii pe laturile de V, N si S.

Se doreste echiparea edilitara a obiectivelori 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.

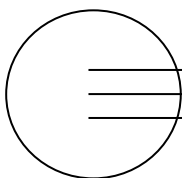
3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Alexandru Ciurcu, din care se realizeaza drumul de acces (denumit de asemenea Str Alexandru Ciurcu) drum de deservire locala cu latimea de 10,00 m (carosabil 7,00 m si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta a carosabilului).

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea a doua imobile pentru locuinte colective, regimul de inatime max. P+2E+M si a imprejmuirilor pe limitele laterale si posterioara
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate



- amenajarea unor spatii verzi si a unui loc de joaca pentru copii

4.2. Funcţionabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Beneficiarul doreste sa construiasca doua imobile pentru locuinte colective, cu regimul de inatime P+2E+M, avand dimensiunile generale in plan 17,30 x 30,60 m. Imobilele vor avea balcoane, care vor iesi in consola de 1,40 m. Imobilele va avea structurata realizata din cadre de beton, cu fundatii continue de beton, planseu de beton armat peste 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 fiecarui imobil se propune a se realiza partial liber (pentru a se asigura un numar de 10 locuri de parcare la parterul cladirii proiectate). Alte 6 locuri de parcare se vor realiza la sol.

Se doresc a se realiza 16 apartamente pe fiecare imobil si se vor asigura 32 locuri de parcare.

Construcțiile vor fi amplasate la 3,00 m fata de limita de proprietatea de la E (respectand regimul minim de aliniere), la 14,10 m fata de limita de proprietate de la N si la 14,61 m fata de cea de la S. Catre latura de V (drumul de exploatare DE 1218), imobilele vor avea o distanta de 6,95 m.

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

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spatiile propuse pentru fiecare imobil in parte, realizează o suprafață construită la nivelul parterului $S_c = 582,15 \text{ mp}$ (din care 522,00 mp reprezinta amprența blocului si 61,15 mp balcoane) $\times 2 = 1\ 164,30 \text{ mp}$. Pentru calculul POT-ului s-a luat in considerare proiectia etajului S_c etaj. Imobilul propus va realiza o suprafata desfasurata de $S_d = 2035,50 \text{ mp} \times 2 = 4\ 071,00 \text{ mp}$.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

- se prevede o retragere de 8,00 m fata de axul drumului de acces, str. Alexandru Ciurcu (nr. top. 9438/1/1/71), distanta fata de cladirile existente P+2E+M, situate pe la latura opusa a str. Alexandru Ciurcu fiind la o distanta de min. 18,46 m.

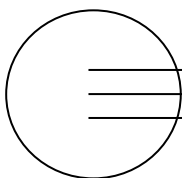
- Fata de limitele laterale se prevad 14,10 m la N si 14,61 m la S, respectiv 6,95 m respectandu-se jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii propuse (h cornisa = 9,30 m – masurati de la cota terenului natural).

- se respecta distanta in plan orizontal dintre cladirile propuse si cladirile invecinate de minim h max cladire (min. 15,48 m), h coama = 14,85 m – masurati de la cota terenului natural.

- Intre imobilele de locuinte colective se propune o distanta de 12,00 m

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre drumul de acces din str. Alexandru Ciurcu (nr. top. 9438/1/1/71).

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 spațiilor de propuse, astfel încât se armonizeze cu destinația zonei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastrează distanțele minime prevăzute în normative, astfel încât nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

În cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri și sistematizare verticală, având în vedere circulația principală în zona se desfășoară pe str. Alexandru Ciurcu (nr. top. 9438/1/1/71).

4.7.1. Drumuri

Circulația principală în zona se desfășoară pe drumul de acces, (str. Alexandru Ciurcu (nr. top. 9438/1/1/71).

4.7.2. Accesele carosabile în interiorul zonei

Accesul rutier la proprietăți se asigură din drumul de acces, str. Alexandru Ciurcu (nr. top. 9438/1/1/71), racordările necesare aflându-se în 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 portanță de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

În incinta proprietății s-a propus realizarea unei alei auto și pietonale dalată, putându-se amenaja 12 locuri de parcare la nivelul solului și 20 locuri la nivelul cotei $\pm 0,00$ a parterului.

4.7.4. Circulația pietonală

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

4.7.5. Spații 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.

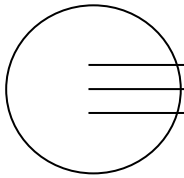
5. Organizarea santierului

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 si echipamente, materiale marunte)	S = 15,00 mp
• Banc de lucru 1,00 x 5,00 m	S = 5,00 mp
• Platforma depozitare deseuri 2,00 x 2,00 m	S = 4,00 mp
• Targa 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
Platforma 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 propusa, 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 8,00 m, fata de axul str. Alexandru Ciurcu (nr. top. 9438/1/1/71).

Valorile maxime ale indicilor de teren sunt urmatoarele:

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

C.U.T. max = 1,80

4.15. Asigurarea utilităților

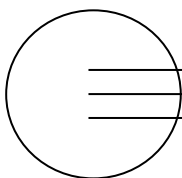
4.15.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu un debit $Q_c = 9.94$ l/s apa potabila se va face dintr-o noua conducta de distributie ce se va racorda la conducta de apa HDPE De 200 mm existenta in zona. Conducta noua de apa se va executa din polietilena (HDPE) De 160 mm – Pn 10 atm. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE). Presiunea de serviciu in conducta de apa este de aprox. 4,5 atm.

Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică a blocurilor.

4.15.2. Canalizarea

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale se va realiza in colectorul de canalizare De 400 mm existent in zona, printr-o conducta de canalizare noua (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale); apele pluviale vor fi deversate in sistem controlat.



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

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. Braşov 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 naturală – 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 Braşov 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 termică necesară 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 siguranță și cu arzătoare automatizate, montate în centrala termică amplasată în spațiul special amenajat.

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

Presiunea în instalație este asigurată de vasul de expansiune închis, cu membrana, montat pe conductă de întoarcere a agentului termic. Apa caldă menajeră se obține cu schimbător de căldură cu acumulare.

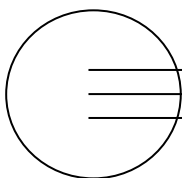
Sistemul de evacuare al gazelor este cu cos de fum.

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 polipropilenă – tubulatură rigidă.

4.16. Bilanț teritorial

S teren = 2925,00 mp

S constr. propus = [522,00 mp (bloc) + 61,15 mp (balcoane)] x 2 = 1 144,30 mp



S desf. propus = 2 035,50 mp x 2 = 4 071,00 mp

POT prop. = 39,80%

CUT prop. = 1,39

POT max = 40%

CUT max = 1,80

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	-	-	1 164,30	39,80
Circulatii, terase, accese pietonale, amenajari de incinta	-	-	819,20	28,02
Zona teren neamanejat/ spatii verzi	2 925,00	100,00	941,50	32,18
Total parcela studiata	2 925,00	100,00	2 925,00	100,00

5. Concluzii

5.1. Consecinţele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va continua mobilarea laturii de V a strazii Alexandru Ciurcu (nr. top. 9438/1/1/71).

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

5.2. Măsurile 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. 1786/13.06.2023, emis de Primăria Municipiului Braşov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit,
Arh. Didona Ungvari