



Memoriu general

1. Date generale

1.01. Obiectul proiectului :

Denumirea proiectului:	Construire locuință unifamilială, împrejmuire și organizare de șantier
Beneficiar:	Gâlmeanu Honorius-Cezar
Amplasament:	Str. Morii nr. 46
Proiectant urbanism:	SC RIGHT ANGLE OFFICE S.R.L. Arh.urb. Radu Barota
Număr proiect:	P-54/2021
Faza de proiectare:	P.U.D./ Tema de proiectare PUD
Data reviziei:	Nov. 2023

1.2. Obiectul lucrării:

Prin prezentul proiect se propune obținerea autorizației de construire pentru o locuință S+P+1. Parcela, având adresa pe str. Morii, se află într-o zonă de țesut tradițional având anumite caracteristici ce vor fi detaliate ulterior.

Conform legii 350-1991 cu modificările și completările ulterioare, art. 32, prin *“planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare al terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.”*

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Reglementările pentru teren sunt stabilite de PUG-ul în vigoare. Amplasamentul studiat se află în apropierea zonei istorice “Brașovul Vechi”. Conform planșei de Reglementări a PUG Brașov și a planșei de Reglementări a PUZ Zona istorică “Brașovul Vechi” parcela studiată nu se află în interiorul zonei de protecție.

3. Situația existentă

a) Accesibilitatea și caile de comunicație

Accesul la teren se face din strada Morii.

b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului.

Construcții: În prezent pe teren (S=614 mp.) se află construit un imobil cu o cameră, o baie și o depozitare folosit pe post de birou de către beneficiar.

Pe lângă construcția menținută, înainte de 2014 pe teren au mai existat 5 construcții. Acestea erau construite pe limitele de proprietate. Una dintre ele, șura, era lipită de ambele limite laterale ale proprietății. Imobilele au fost demolate din cauza stării proaste. Pe teren a rămas un calcan lângă construcția menținută și o fundație de-a lungul limitei de nord-est.



Vecinătățile:

-În partea de Nord-Vest: Str. Morii

-În partea de Nord-Est, Sud-Est, Sud-Vest- proprietăți private

Orientarea și poziționarea pe parcelă:

Partea de strada unde se află parcela studiată a fost constituită înaintea celui de-al doilea război mondial. Majoritatea imobilele de locuit au fost plasate pe limita de nord-est a proprietăților. Această orientare se datora faptului ca pe fațadele de nord-est și nord-vest iluminarea este deficitară. După cum se observă din partea desenată, amplasarea unor încăperi de locuit cu ferestre doar pe aceste laturi nu ar respecta legislația în vigoare (OMS nr. 114/2019). În schimb, fațadele de Sud-Est și Sud-Vest sunt luminate pe aproape întreaga durată a zilei.

c) Suprafețele de teren construite și pe cele libere.

În afară de construcția existentă, restul parcelei este liber.

d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic.

Țesutul în care este situată parcela are un caracter tradițional. Majoritatea imobilelor sunt locuințe individuale.

e) Funcțiunile clădirilor.

Prin tema program s-a solicitat construirea unei locuințe unifamiliale.

f) Regimul juridic al terenurilor.

Terenurile sunt proprietate privată.

g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

Conform studiului geotehnic nu sunt condiții speciale de fundare.

h) Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi).

Nu este cazul.

i) Adâncimea apei subterane.

Conform studiului geotehnic: „*Lucrările de prospectivă geotehnică nu au semnalat prezenta apei subterane (perioada de execuție a lucrărilor de teren a corespuns unei perioade cu deficit de umiditate). Apa subterană este legată de infiltrațiile apelor pluviale care în anumite perioade ale anului pot avea valori semnificative.* „

j) Parametrii seismici ai zonei.

Conform studiului geotehnic, zona are următorii parametri seismici: „*În conformitate cu Codul de proiectare seismică P100-1/2013, amplasamentul este determinat de următorii parametri ai proiectării antiseismice:*

- perioada de control (colt) a spectrului de răspuns $T_c=0.7$ s;
- valori de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g , pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani, de $0.2g$ ”



-k) Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare).

Construcția existentă are un regim de înălțime parter. Structura este din cărămidă. Starea ei este un medie. Având în vedere perioada de construire este necesară o reabilitare generală, care să ia în considerare atât consolidări parțiale sau totale, cât și aducerea construcției la parametrii admiși de legislația de azi în materie de consumuri energetice.

l) Echiparea existentă

Parcela este racordată la toata utilitățile (gaz, canalizare, apă, curent).

4. Reglementari

a) Obiectivele noi solicitate prin tema – program.

Prin prezentul proiect se propun următoarele:

- construirea unui locuințe unifamiliale având subsol, parter, etaj 1.
- amenajari de zona de parcare, trotuare, spații verzi aferente locuinței

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția nou propusă va fi amplasată pe limita de proprietate din Nord-Vest. Aceasta amplasare respectă regula de amplasare a construcțiilor pe stradă.

c) Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită existentă: 62mp. (camera/birou, baie, depozitare)

Suprafața construită estimată propusă (în varianta maximală): 62 (existent)+ 168 mp. propuși (edificabil maxim)= 230 mp.

Suprafața desfășurată existentă: 62 mp.

Suprafața desfășurată propusă: 62+ 324= 388;

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.).

Zona din față construcției existente va fi destinată unei platforme carosabile unde sunt situate cele 2 locuri de parcare prevăzute în proiect. Construcția nouă va fi amplasată pe limita de proprietate. Distanța față de clădirea din față sa, situată pe limita de Nord -Vest a parcelei, de minim 3m., ceea ce permite trecerea utilajelor de stingere a incendiilor.

e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Construcția propusă are un regim de înălțime redus, similar cu cel al construcțiilor din zonă. De asemenea și volumul acesteia este similar cu cel al construcțiilor din zonă.

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.

Aceste principii nu fac obiectul prezentului proiect. Intervențiile la clădirea existentă vor fi detaliate ulterior.

g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Având în vedere numărul de utilizatori mic și intervenția exclusiv pe un teren privat, circulația carosabilă și pietonală nu ridică probleme deosebite. Accesul pietonal și carosabil vor fi făcute de pe str. Morii. În interiorul parcelei sunt prevăzute o zonă carosabilă și mai multe trasee pietonale.



h) Principii si modalități de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

Terenul este relativ plat. In partea din spate a parcelei va fi amenajată o zonă de gradină.

i) Condiții de instituire a regimului de zona protejată si condiționări impuse de acesta.

Pe parcela studiată nu sunt instituite condiționări impuse de regimul de zonă protejată.

j) Soluții pentru reabilitarea ecologic a si diminuarea poluării (după caz).

Construcția propusă va respecta cerințele de izolare termică și emisii de carbon conform legislației in vigoare. Zona din spatele curții va fi plantată cu plante ornamentale și copaci.

k) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz).

Nu este cazul.

l) Soluții pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

În bilanțul teritorial sunt prevăzute o suprafață de 32% de spații verzi.

m) Profiluri transversale caracteristice.

Construcția propusă nu modifică profilele la stradă.

n) Lucrări de sistematizare verticală necesare.

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală importante.

o) Regimul de construire (aliniera si înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenurilor).

Terenul se încadrează în zona L1a- Locuințe individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate cu parcelari tradiționale/spontane. Pentru zona studiată documentul de urbanism în vigoare este PUG-ul Brașov.

Prin certificatul de urbanism sunt permisi următorii parametrii urbanistici

-POT max.: 40%

-CUT max.: pentru P+1 = 0.8

Regim de înălțime: P+2E+M

Retrageri fata de limitele laterale conform PUG :

- **clădirile construite in regim înșiruit:** se vor alipi pe limitele laterale de calcanele de pe parcelele învecinate pe o adâncime de max. **15,0 m.** după care se vor retrage cel puțin față de una din limitele de proprietate. Dimensiunea retragerii, necesara pentru luminarea încăperilor de locuit, se va studia de la caz la caz, prin **PUD.**

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri;**



- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separație față de o clădire cu acces public dispusa izolat

- **clădirile construite in regim cuplat:** clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturata respectând regula de cuplare a străzii, sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate protejate sau in stare buna si sunt îndeplinite următoarele condiții:

- parcela alăturata este liberă de construcții
- peretele realizat pe limita de proprietate atunci când rămâne vizibil din domeniul public va fi tratat cu aceeași atenție si aceleași materiale de finisaj ca si celelalte fațade

- **clădirile semi-cuplate** se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturata si se vor retrage fata de cealaltă limita la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișa în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase fata de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- **clădirile izolate:** se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu cu mai puțin de **3.0 metri**;

SITUATIA PROPUȘĂ:

Funcțiune: locuință individuală

Varianta 1B (varianta cu coeficienții cei mai ridicați dintre varianta 1, 1a si 1b)

Suprafața construită existentă: 62mp. (camera/birou, baie, depozitare)

Suprafața construită estimată propusă (in varianta maximala): 62 (existent)+ 168 mp. propuși (edificabil maxim)= 230 mp.

Suprafața desfășurată existentă: 62 mp.

Suprafața desfășurată propusă: 62+ 324= 388;

Suprafață teren: 614 mp.

POT existent= 10.1%; POT propus=32.25% (fata de POT max.: 40%)

CUT existent=0.1 ; CUT propus= 0.63 (fata de CUT 0.8)

Procent minim spații verzi: 25%

Procent spatii verzi propus: 37%

p) Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Asigurarea utilităților se va face din rețele existente. Pe proprietatea acutală există racorduri la toate utilitățile.



g) Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).

Bilanț teritorial este următorul:

Subzone funcționale	Existent		Propus	
	S.(mp.)	Procente	S.(mp.)	Procente
Arie construita la sol	62	10.10	230	37.46
Circulații carosabile private și parcări	40	6.51	116	18.89
Circulații pietonale private, terase	0	0.00	69	11.24
Spații verzi plantate și amenajate	512	83.39	199	32.41
Total	614	100.00	614	100.00

5. Concluzii

a) Consecințele realizării obiectivelor propuse.

Construcția propusă nu afectează în mod negativ zona adiacentă. Construcția propusă va contribui la înnoirea fondului construit. Pentru amplasarea pe limita de proprietate există acordul vecinului.

b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD.

În urma aprobării PUD-ului se va putea emite autorizația de construire pentru imobilul și lucrările prevăzute în proiect.

c) Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Din punctul de vedere al elaboratorului soluției sunt mai multe puncte pozitive ale soluției: încadrarea în specificul zonei, construirea unei locuințe de standard înalt, amenajarea unor spații verzi de calitate etc.

Întocmit:

Arh. Urb. Radu Barota

