

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **52/2024**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ,
IMPREJMUIRE LA STRADA
Str. Printre Gradini fn, cad. 181153, Brasov**

Faza: **PUD**

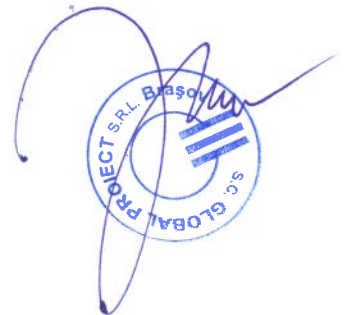
Beneficiar: **CEAUS AURELIAN
Constanta, str. Slt. Ion Alexandrescu nr. 15**

Obiectul: **Documentație avizare tema de proiectare**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona



Braşov, Noiembrie 2024

BORDEROU

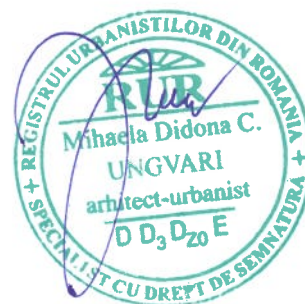
A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 181153, cad. 181153
- Certificat de urbanism nr. 1437 din 20.05.2024
- Randari / volumetrie

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------------|-------|
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de încadrare în PUG | 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 locuinta unifamiliala, garaj si imprejmuire la strada
Beneficiar:	Ceaus Aurelian
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	Str. Printre Gradini fn, cad. 181153, Brasov, Jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	Noiembrie 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 unei locuinte unifamiliale, avand regimul de inatime Parter si a unei cladiri (propusa a se amplasa la strada) avand regimul de inaltime P+E - destinata unui garaj la nivelul parter si unui studio la etaj; realizare imprejmuire la strada;
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate.

2. Încadrare în localitate

2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul pe care va fi amplasata constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea beneficiarului, teren dobandit prin cumparare conform C.F. 181153 si este amplasat in intravilanul orasului Brasov, la adresa: Str. Printre Gradini fn, jud. Brasov, avand nr. cad. 181153 si cu o suprafata de 563,00 mp.

2.2. Prevederi ale documentaţiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUG Brasov, terenul facand parte din L1b– zona de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonei protejate pe parcelari, 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. Printre Gradini) drum existent.

3. Situaţia existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

Terenul studiat se afla in intravilanul mun. Brasov, amplasat la drumul de acces din str. Printre Gradini – nr. cad. 181153, drum de deservire locala cu latimea de 5 m.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Printre Gradini nr. cad 175908.

3.2. Suprafaţa ocupată, limite, vecinătăţi

Terenul are forma neregulata (coltul de la SV este rotunjit), parcela avand suprafata totala de 563,00 mp si nr. cad. 181153, fiind inscris in Cartile Funciare la C.F. 181153.

Vecinătăţile sunt la:

- N zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 134777
- V zonei studiate – drum de acces, str Printre Gradini, cad. 175908
- S zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 108115
- E zonei studiate – proprietate privata, nr. top. 3664/2, 3665/2

3.3. Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul studiat are suprafata de 563,00 mp, fiind identificat cu nr. cad. 181153, din Cartea Funciara nr. 181153.

Parcela de teren este libera de construcţii si este grevata de sarcini conform cartii funciare atasate.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiata este situată, conform PUG Brasov, terenul facand parte din L1b – zona de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul zonei protejate pe parcelari.

Initiatorul lucrarii – Ceaus Aurelian - doreste construirea unei locuinte unifamiliale, avand regimul de inatime Parter si o cladire avand regimul de inaltime P+E, cu destinata de garaj la nivelul parter si de locuire la etaj (amenajare studio). Deasemenea, beneficiarul doreste sa realizeze imprejmuire la strada.

Se doreste echiparea edilitara a obiectivelor care vor face obiectul amenajarilor, precum si organizarea circulatiei in incinta perimetrului studiat.

Obiectivele propuse se vor integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de buna calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizeaza PUD, este proprietatea privata a dl Ceaus Aurelian. Drumul de acces (str. Printre Gradini, nr. cad. 175908) drum existent, are o latime de 5 m, fiind drum public.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

3.6.1 Analiza geotehnică. - Cadrul natural

Date geologice – geomorfologicele

Din punctul de vedere la care ne referim, amplasamentul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului. Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin, pana la finele pliocenului, cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiu apelor, in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, mame, argile, bolovanisuri, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular incrucisat.

In cuaternar si postcuaternar, apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate, au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului, insemnate cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile), cladind din aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rentlat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud la nord si de la vest catre est, de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de catre unii geografi.

Cercetarile geologice si geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacamirfie de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal, turba).

Amplasamentul, conform normativului P100-1/2006 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, se incadreaza in zona seismica de calcul caracterizata prin acceleratia terenului de proiectare $a_g=0.20g$ pentru cutremure avand interval de recurenta $IMR=100$. Din punct de vedere al perioadei de colt $T_c=0.70$ sec.

3.7. Echipare edilitară

3.7.1. Alimentarea cu apă

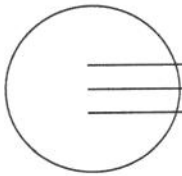
Conform aviz emis de Compania Apa Brasov.

3.7.2. Canalizarea menajeră

Conform aviz emis de Compania Apa Brasov.

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului emis de Distributie Energie Electrica .



3.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Retele.

3.7.5. Alimentarea cu căldură.

Alimentarea cu căldură se va face de la centrala termică proprie, ce foloseşte drept combustibil gazul natural.

3.7.6. Telefonizarea : Conform avizului Orange.

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea unei locuințe unifamiliale, având regimul de înălțime Parter și a unei clădiri (propusă să se amplaseze la strada) având regimul de înălțime P+E - destinată unui garaj la nivelul parter și unui studio la etaj; realizare împrejurimi la strada;
- amenajarea unor platforme auto și pietonale dalate;
- amenajarea unor spații verzi;

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Locuința unifamilială propusă, are regimul de înălțime P, având dimensiunile generale în plan 13.09 m x 16.70 m, cu o formă neregulată.

Această locuință se dorește să se amplaseze pe limita de proprietate de la SE, la aprox. 12.65 m față de colțul de la SV-ul proprietății și la 5,16 m față de latura posterioară (de NE) a proprietății.

Locuința se va amplasa la 4.85 m față de garajul propus.

Clădirea de la strada, cu regim de înălțime P+E, are destinația de garaj și locuire (studio amenajat la etaj). Această clădire se propune să aibă dimensiunile în plan 7.55 m x 7.71 m, precum să realizeze și împrejurimea la strada.

Imobilele propuse vor avea structura realizată din zidărie portantă cu samburi de beton, pe fundații continue de beton, planșeu de beton armat peste parter, acoperiș tip terasă (locuința), planșeu de beton armat peste parter și etaj, sarpanta de lemn și învelitoare de țiglă ceramică, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi (garaj+studio).

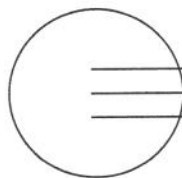
Se vor asigura câte 2 locuri de parcare în garajul propus.

Garajul se va amplasa pe limita de proprietate de la N, la 0.60 m față de limita de la V, la 7.32 m față de limita de proprietate de la S. Se va asigura accesul la garaj printr-o rampă amplasată în partea de SV, cu acces dinspre str Printre Gradini.

Aleile de incintă auto și pietonale vor avea o îmbrăcăminte din dale prefabricate.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spațiile propuse realizează o suprafață construită la nivelul parterului $S_c = 270.00$



mp. Imobilele propuse vor realiza o suprafata desfasurata de $S_d = 328.40$ mp.

EXISTENT	mp	%	PROPUS:	mp	%
CONSTRUCȚII	-	-	CONSTRUCȚII	270.00	47.95
CIRCULAȚII	-	-	CIRCULAȚII TERASE, ACCESE PIETONALE, AMENAJARI DE INCINTA	53.00	9.41
SPAȚII VERZI	-	-	ZONA TEREN NEAMENAJAT/ SPAȚII VERZI	240.00	42.64
CURȚI CONSTRUCȚII	563.00	100.00	TOTAL:	563.00	100.00

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

Locuinta se va amplasa se dorește a se amplasa pe limita de proprietate de la SE, la aprox. 12.65 m fata de coltul de la SV-ul proprietatii si la 5,16 m fata de latura posterioara (de NE) a proprietatii.

Garajul se va amplasa pe limita de proprietate de la N, la 0.60 m fata de limita de la V, la 7.32 m fata de limita de proprietate de la S. Se va asigura accesul la garaj printr-o rampa amplasata in partea de SV, cu acces dinspre str Printre Gradini.

Se va asigura accesul la garaj printr-o rampa amplasata in partea de SV, cu acces dinspre str Printre Gradini.

Fata de caldirile existente in zona se respecta o distanta de min. 10.04 m.

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre drumul de acces, str. Printre Gradini.

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 pastreaza distantele minime prevazute in normative, astfel incat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

In cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala, având in vedere circulația principala in zona se desfasoara pe str. Printre Gradini.

4.7.1. Drumuri

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul de acces str. Printre Gradini.

4.7.2. Accesele carosabile in interiorul zonei

Accesul rutier la proprietate se asigura din drumul de acces (Printre Gradini - nr. cad. 175908) – drum existent, a carui latime este de 5.00 m. Se realizează astfel accesul la garaj, prin acces de bordura. Îmbrăcămintea drumului de acces se propune a se realiza din dale prefabricate, asigurând o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

In incinta proprietatii s-a propus realizarea unor alei auto si pietonale dalate, rampa de acces la garaj, care va asigura 2 locuri de parcare.

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, avand o imbracaminta din dale prefabricate.

4.7.5. Spatii verzi

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral obiectivelor vor fi amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie.

Perimetral se vor planta arbusti ornamentali.

4.7.6. Modalitati de colectare si indepartare a reziduurilor menajere

Deseurile menajere rezultat va fi colectat in pubele si recipienci igienici si estetici si preluat de firma de salubritate care deserveste zona respectiva, pe baza unui contract de prestari servicii.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta : Nu este cazul.

4.9. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral obiectivelor sunt amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie in suprafata de aproximativ 43%.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.

Nu este cazul.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi

Se vor mentine caracterul zonei.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Alcătuirea profilelor transversale este realizata în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces.

În incintă: caile de acces din incinta și platformele carosabile vor avea o îmbrăcăminte din dale prefabricate, beton asfaltic sau covor asfaltic.

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 construcțiile propuse, 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 menținerea regimului de aliniere predominant str. Printre Gradini - nr. cad. 175908 (la 0,60 m față de limita de proprietate).

Valorile maxime ale indicilor de teren sunt următoarele:

P.O.T. max = 50,00 %

C.U.T. max = 1,00

4.15. Asigurarea utilităților

4.15.1. Alimentarea cu apă

Conform aviz emis de Compania Apa Braşov.

4.15.2. Canalizarea

Conform aviz emis de Compania Apa Braşov.

4.15.3. Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului emis de Distribuție 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.

4.15.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele

4.15.5. Alimentarea cu căldură

Soluția de proiectare adoptată pentru încălzire este cu corpuri statice.

Energia termică necesară încălzirii spațiilor și preparării apei calde menajere este asigurată de o centrală termică/ locuința.

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

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 polipropilena – tubulatura rigidă.

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va continua mobilarea laturii de E a str. Printre Gradini.

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

5.2. Măsuri 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. 1437/20.05.2024, emis de Primăria Municipiului Braşov, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit,
Arh. Didona Ungvari

