



MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul I . INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea investiției: **Construire locuință unifamilială P+1E, demolare construcții existente și gard, construire gard nou, refacere bransamente în concordanță cu clădirea nouă**

Amplasament: **Municipiul Brașov, str. Podragu, nr. 12, jud. Brașov, C.F. 111331 Brașov, nr.cad. 111331**

Beneficiari: **Mărgărit George Răzvan și Mărgărit Irina**

Nr. proiect: **U05/05.2024**

Proiectant general: **S.C. THE UPGRADE S.R.L.**

Faza proiectării: **P.U.D.**

Data elaborării: **decembrie 2024**

1.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii lucrării doresc obținerea autorizației de construire pentru o locuință unifamilială P+1E și a unei împrejmuiri noi și demolarea construcției existente și a gardului vechi, pe terenul situat în Municipiul Brașov, str. Podragu nr. 12. Clădirea existentă se găsește în prezent într-un proces accentuat de degradare ca urmare a unui incendiu.

Proiectul va urmări următoarele etape, solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1133 din 18.04.2024, eliberat de Primăria Municipiului Brașov:

1. P.U.D.,
2. D.T.A.C., D.T.A.D. și D.T.O.E.

1.3. Surse documentare

„Actualizare P.U.G. Municipiul Brașov” aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 117/2021

Studii și proiecte de specialitate

Ridicarea topografică întocmită de ing. Plugariu Andrei Cătălin, recepționată O.C.P.I. cf. P.V. nr. 2067/22.05.2024.

Studiu geotehnic întocmit de SC Geomont TA SRL, martie 2024.

Studiu în vederea obținerii avizului SGA Brașov, întocmit de SC Hidroget SRL.

Proiect privind coexistența LEA 0,4kV cu propunerea de construire, întocmit de SC Onik Sistem SRL.



Capitolul II . STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrare în documentații de urbanism existente

Destinația zonei în care se încadrează parcela care a generat PUD, conform „Actualizare P.U.G. Municipiul Brașov” aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 117/2021 este **„L1b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în interiorul zonei protejate, cu regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat, izolat); realizate pe parcelări tradiționale/spontane; acest tip de locuințe constituie o ilustrare a evoluției localității și a rezonanței la fenomenele arhitecturii europene din secolele XVI, XVII, XVIII, XIX și XX.**

Țesutul acestor zone are trăsături medievale (parcele alungite, construcții așezate pe limite laterale de lot, constituind front compact la stradă, cu accesibilitate pe lot prin gang). Caracteristic în așezarea construcțiilor pe parcele este îndepărtarea față de limitele posterioare de lot, cu configurarea unor spații verzi pe fund de lot a căror conservare contribuie la continuitatea spațiului verde natural.

Funcțiunea dominantă este locuirea.

În această subzonă se urmărește menținerea parcelarului tradițional ca o sursă importantă a particularității locale, permițând construirea pe parcele atât de diferite ca dimensiuni și configurație locale.

Regulamentul impune conservarea parcelarului tradițional și conservarea caracterului zonei prin intervenții de reabilitare și potențare a fondului construit precum și păstrarea configurației tradiționale a amplasării construcției pe parcelă și a raportului între spațiul verde și spațiul construit.”

2.2. Încadrare în localitate. Caracteristici ale zonei. Caracteristici ale parcelei

Parcela care a generat PUD face parte din Ansamblul urban protejat „Scheii Brașovului”, înscris în Lista Monumentelor Istorice sub indicativul BV-II-s-B-11296.

O analiză sumară a vecinătăților parcelei care face obiectul proiectului identifică următoarele caracteristici ale zonei:

- funcțiunea dominantă: locuirea;
- parcelarul este neregulat și dens construit, cu indicatori urbanistici care ating valori maxime admise prin regulamentul de urbanism în vigoare;
- suprafețele parcelelor variază între 100 mp și 4600 mp;

Parcela care a generat PUD este situată pe str. Podragu nr. 12, se identifică cu nr.cad. 111331 și are o suprafață de 318 mp.

Terenul are o formă trapezoidală, cu deschideri la străzile Podragu și Clăbucet și o configurație în pantă, cu o diferență de nivel de aprox. 2m de la punctul cel mai de sus (limita de proprietate dinspre sud-est) la cel mai de jos (str. Clăbucet).

Pe latura de nord terenul se învecinează cu str. Harghita (Clăbucet cf. ridicării topografice), pe latura de est cu str. Podragu iar pe laturile de sud și de vest cu proprietăți private.



În colțul nord-estic al terenului, pe domeniul public, este amplasat un monument semnificativ pentru Schei și anume Crucea lui Colacea, ridicată în anul 1856, monument ce nu se află înscris/clasat în Lista Monumentelor Istorice.

Accesul pe terenul studiat se face în prezent din strada Podragu. Profilul îngust al acestei străzi îngreunează parcare în incintă.

Pe teren este edificată o construcție cu structură de lemn, cu o suprafață construită de 69 mp și regim de înălțime P+Eparțial. Clădirea a fost afectată de un incendiu în urmă cu câțiva ani iar faptul că a rămas expusă intemperiei în tot acest timp o face irecuperabilă în prezent. Față de clădirea cu care se învecinează la sud, de pe strada Podragu nr. 14, construcția este amplasată la cca. 60 cm, respectiv la 30 cm față de limita de proprietate sudică. De asemenea, clădirea de la nr. 14 a fost afectată de incendiu fiind într-o stare de degradare avansată.

Pe latura de est a terenului este amplasată o mică anexă din lemn cu rol de depozitare.

Împrejmuirea existentă este din lemn cu stâlpi metalici.

Imobilul existent este racordat la rețelele edilitare existente în zonă.

Capitolul III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ. CONCEPTUL PROPUȘ

Funcțiunea propusă este de locuire individuală, cu regim de înălțime P+E, compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei.

Astfel, beneficiarii proiectului doresc demolarea construcțiilor și a împrejmuirii existente pe teren și edificarea unei locuințe care să asigure nevoile de confort, lumină și intimitate din prezent, a unei noi împrejmui și asigurarea accesului principal din strada Harghita (Clăbucet, cf. ridicării topografice).

Noua clădire va prelua tipologia celei existente – un corp lung, rectangular, dispus cu latura scurtă către aliniamentul stradal de pe strada Podragu.

Pentru o orientare optimă, clădirea va fi amplasată în centrul terenului (notă: clădirea inițială este situată la 30 cm de limita de proprietate, nu direct pe aceasta). Astfel, noua construcție va beneficia de soare pe fațada lungă, având în vedere că terenul se află sub Tâmpa, unde însorirea este redusă cel puțin jumătate din an.

Poziția viitoarei clădiri pe teren e menită să preia și retragerea caracteristică a clădirilor de pe str. Clăbucet, realizând astfel, la nivel urbanistic, tranziția de la vilele mai noi din anii 1930-1960, de mai mari dimensiuni, amplasate în mijloc terenului, la tipologia existentă pe str. Podragu – construcții vagon, aliniată la stradă.

Clădirea păstrează o distanță minimă de 2,5-3m față de troița din colțul nordic al terenului, iar în partea de jos, înspre str. Clăbucet, retragerea permite realizarea locului de parcare.

Amprenta viitoarei construcții nu va coincide cu cea a construcției existente, propuse spre demolare, ci va fi retrasă față de limita sudică cu cel puțin 4 m.

Spre strada Podragu clădirea va fi amplasată pe aliniament, aliniată vecinătății sudice.

Spre strada Harghita (Clăbucet), față de latura nordică, construcția se va retrage cu cel puțin 5 m, oglindind alinierea de pe frontul opus.



Față de latura posterioară retragera va respecta un minim de 3 m, asemenea vecinătății din vest.

Conform conceptului înaintat de beneficiari, viitoarea locuință va avea o amprență la sol în jurul valorii de 30% din suprafața parcelei, un CUT de aprox. 0,6 și o înălțime maximă măsurată din punctul cel mai de jos al construcției până la coamă de aprox. 11 m.

Arhitectura viitoarei construcții este una contemporană, a unui volum simplu, rectangular, cu un acoperiș în două ape. Golurile de pe fațada dinspre str. Podragu replică cele două ferestre existente pe vechea clădire.

Accesul principal pe parcelă se dorește modificat, de pe strada Podragu, cu un profil de aprox. 3 m, pe strada Harghita (Clăbucet), cu un profil de aprox. 4,6 m, având în vedere noua poziționare a construcției principale dar și nevoia de a asigura locul de parcare. Accesul pietonal se va face printr-o poartă pietonală iar cel auto, spre locul de parcare, printr-o poartă culisantă.

Spre strada Podragu se dorește păstrarea unui acces pietonal secundar – o poartă de acces direct spre terasă.

Împrejmuirea propusă pe laturile învecinate cu străzi va fi din lemn pe structură metalică, cu soclu din beton iar înălțimea acesteia nu va depăși 1,8 m. Pe laturile de vest și de sud se dorește o împrejmuire transparentă din plasă bordurată zincată la baza carora vor fi plantate plante agatatoare.

Având în vedere declivitatea terenului este necesară sistematizare terenului pentru realizarea accesului pietonal, a parcajului de pe latura nordică (str. Clăbucet) și a terasei exterioare de pe latura sudică a viitoarei construcții.

Pentru asigurarea umbririi zonei terasei și zonei de parcare au fost propuse pergole pentru susținerea unei vegetații cățărătoare.

Suprafața spațiilor verzi de pe parcelă nu va fi mai mică de 35% din suprafața totală.

Soluții constructive și finisaje

Structura de rezistență va fi din lemn, tip timberframe.

Închiderile exterioare vor fi realizate din plăci DHF cu rol de închidere și termoizolație, acoperite cu termoizolație din vată bazaltică de 200 mm.

La interior, închiderile se vor realiza prin două straturi de gips carton. Pereții vor fi umpluți cu vată minerală bazaltică sau cu celuloză suflată.

Fundația continuă va fi realizată din beton armat și acoperită cu un strat de 150mm de polistiren extrudat.

Compartimentările interioare se vor realiza cu pereți pe structură de lemn, placați pe ambele fețe cu gips carton în strat dublu, având o fonoizolație din vată minerală bazaltică de 100mm grosime.

Scara interioară va fi realizată pe structură de lemn.

Golurile pentru instalații vor fi închise cu gips carton rezistent la umezeală, în strat dublu.

Acoperișul va fi realizat pe structură din lemn, cu căpriori de 250 mm dispuși în două direcții.



Acoperirea exterioară va fi din țiglă ceramică tip solzi, montată pe șipci și contrașipci de lemn, ajustate în funcție de dimensiunea țiglei. Între șipci și membrana permeabilă la vapori se va monta un burete de etanșare pentru protecția împotriva infiltrațiilor. Sub țiglă se va aplica o placă DHF pentru rigidizare, urmată de termoizolație din vată minerală de 150 mm între capriori. Peste aceasta se va adăuga un strat suplimentar de 250mm din termoizolație suflată. Pe partea interioară se va monta o barieră de vapori, iar structura va fi închisă cu OSB pentru suportul finisajelor. Pantele acoperisului și sistemele de preluare a apelor pluviale vor asigura scurgerea acestora pe teren propriu.

Terasa exterioară va fi realizată pe structură metalică zincată cu fundații pe șuruburi.

Finisajele se vor înscrie în solicitările documentației de urbanism în vigoare: zugrăveli în tente naturale, pastelate, în tonalități inspirate din cele vechi, țiglă tip solzi etc.

Astfel, la exterior se propun următoarele finisaje:

- Tencuială decorativă, culoare alb-gri deschis;
- Soclul va fi finisat cu tencuială decorativă cu aspect de praf de piatră sau mozaică, culoare gri-verzui;
- Tamplărie din lemn, acoperită cu un strat de protecție din aluminiu, cu geam triplu termoizolant, culoare gri-verzui;
- în cazul utilizării jaluzelelor, acestea vor fi de aluminiu, culoarea tâmplăriei;
- Glafuri de aluminiu zincat, culoarea tâmplăriei;
- Elemente metalice (jgheaburi, burlane) zincate;
- Terasa exterioară va fi finisată cu deck de lemn tratat pentru exterior;
- Țigla ceramică tip solzi, culoare roșu-cărămiziu;
- Scările exterioare - trepte din grătar metalic zincat;
- Balustrada scării exterioare va fi din platbandă cu tije metalice, în culoarea tâmplăriei;
- Pavaje curte: Zona de parcare va fi amenajată cu dale de beton de 1mx1m iar aleile pietonale cu pavaj tip cărămidă;
- Gardul va fi realizat din scânduri de lemn pe structură metalică, vopsită în culoarea tâmplăriei sau asemănătoare, pe fundații din beton.

Rețele edilitare

Viitoarea construcție se va racorda la rețelele publice de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică, respectând condițiile impuse prin avizele obținute și prin grija beneficiarului.

Alimentarea cu apă. Canalizarea

Conform Adresei nr. 2173 din 24.09.2024 și a planurilor anexe, transmise de Compania Apa Brașov, în zona studiată există rețele cu apă și anume PEφ125 pe strada Podragu și PEφ160 pe strada Clăbucet și un canal menajer – DN300. Lucrările propuse prin documentația PUD nu



afectează conductele apă-canal existente în zonă. Alimentarea cu apă, respectiv evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin bransamentele existente ale imobilului.

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransamentul existent al imobilului la rețeaua centralizată aflată în zonă.

Evacuarea apelor uzate se va realiza în rețeaua centralizată de canalizare aflată în zonă, prin racordul de canalizare și instalațiile existente ale imobilului.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișuri, se vor descărca liber la nivelul solului.

Salubritate

Serviciile de salubritate se vor realiza în baza unui contract de furnizare servicii de salubritate încheiat cu o firmă de specialitate.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform Avizului favorabil nr. 57436/ 320.194.435 /10.09.2024 bG, emis de Distrigaz Sud Rețele – Direcția Flux Gaz și Operațional – Departament Mentenanță Specializată, în zona studiată există rețea de distribuție aflată în exploatarea DGSR. Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Lucrările propuse afectează racordul de gaze naturale, postul de reglare – măsurare (PRM) și/sau instalația de utilizare gaze naturale (IUGN) care alimentează imobilul existent; după caz, acestea se vor închide înaintea începerii lucrărilor și se vor dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobat prin Ordinul ANRE 89/2018 și Legii nr. 123/2012, prin grija beneficiarului. Instalația de utilizare gaze naturale care alimentează imobilul se află în întreținerea și exploatarea consumatorului. Beneficiarul cât și constructorul au obligația de a proteja instalațiile de utilizare interioare și exterioare gaze naturale, racordul și postul de reglare-măsurare pe toată durata lucrărilor. Se vor respecta măsurile de siguranță înscrise în Avizul favorabil nr. 57436/ 320.194.435 /10.09.2024 bG, emis de Distrigaz Sud Rețele.

Alimentarea cu energie electrică

Conform Studiului de coexistență cu LEA 0,4 kV, sursele de energie din zona studiată sunt reprezentate de LEA 0,4 kV distribuție publică ex., amplasată pe domeniul public.

La frontul stradal cu str. Podragu al parcelei studiate este localizată LEA 0,4kV distribuție publică. Distanța cea mai apropiată în plan orizontal dintre conductoarele LEA 0,4kV și clădirea proiectată este de 0,4m, iar distanța cea mai apropiată în plan orizontal dintre stâlpul LEA 0,4kV și clădirea proiectată este de 2,44m. Distanța cea mai apropiată în plan orizontal dintre coloana de bransament și clădirea proiectată este de 1,24m.

Parcela studiată este supratraversată de la est la vest de coloana de bransament aeriană de tip TYIR 16+25mmp, racordată de la stâlpul SE4 ex., în direcția imobilului situat pe str. Clabucet, la nr. 14.



În conformitate cu prevederile Ord. ANRE 239/2019 – NORMĂ TEHNICĂ PRIVIND DELIMITAREA ZONELOR DE PROTECȚIE ȘI DE SIGURANȚĂ AFERENTE CAPACITĂȚILOR ENERGETICE – Anexa 5, „numai LEA cu conductoare izolate torsadate - distanța pe orizontală între un stâlp al LEA și orice parte a clădirii este de 1 m; Liniile (fascicolele) cu conductoare izolate torsadate se pot monta pe fațadele clădirilor de categorie de pericol de incendiu medie sau mică (C, D, E) la distanța minimă de 10 cm de peretele clădirii, în cazul fascicolului întins, respectiv 3 cm în cazul fascicolului pozat”.

În concluzie, condițiile de coexistență sunt îndeplinite.

Pe terenul studiat există o construcție care a fost afectată de un incendiu și care urmează a fi demolată. Clădirea respectivă este în prezent alimentată cu energie electrică printr-un bransament aerian cu conductoare de tip TYIR 16+25mmp, racordate de la stâlpul SE4 ex. din dreptul proprietății, situat în zona de intersecție a străzilor Podragu și Clabucet.

Se propune dezafectarea bransamentului aerian existent și realizarea unui bransament subteran prin montarea unui BMPm 32A pe sol, în dreptul aceluiași stâlp de racord, pe domeniul utilizatorului, la limita cu domeniul public și încastrat în gard, care va fi racordat la LEA 0,4kV ex. cu cablu de tip AC2XABY 4x35mmp prin intermediul unei cutii de separație montată pe stâlpul de racord. La BMPm pr. se va realiza o priză de împământare liniară cu $R_p \leq 4\Omega$, amplasată în interiorul imobilului. Până la edificarea construcției proiectate se propune ca la BMPm pr. să fie racordată provizoriu o cutie de organizare de șantier, poziționată în vecinătatea acestuia, urmând ca în final, să fie realizată o coloană de utilizare de secțiune corespunzătoare, de la BMPm pr. până la TEG locuință.

Măsuri speciale:

- Proprietarii vor avea în vedere prevederile Ord. ANRE 239/2019 privind măsurile care trebuie luate în cazul coexistenței vegetației cu traseul LEA 0,4kV, conform Anexei 5 din ordin;
- La construirea obiectivului, constructorul va acorda o atenție deosebită măsurilor necesare a fi luate în vecinătatea LEA 0,4kV, aflată în exploatare, pentru a evita riscurile de accidentare prin electrocutare, asigurarea stării de sănătate și securitate în munca, protecției lucrătorilor și a personalului beneficiarului, publicului, respectiv menținerea integrității instalațiilor;
- Ca măsură de prevenție, se recomandă ca pe peretele clădirii proiectate să fie instalat un suport de susținere a LEA 0,4kV ex., prevăzut cu o clemă de susținere în aliniament, pentru a împiedica un eventual contact al conductoarelor torsadate cu peretele clădirii, la acțiunea vântului.

Se vor respecta regulile privind execuția lucrărilor, măsurile de protecție a muncii, măsurile PSI și de protecție a muncii înscrise în Proiect privind coexistența cu LEA 0,4kV întocmit de SC Onik Sistem SRL.



Bilanț teritorial existent și propus

Indicatori urbanistici admiși prin documentația de urbanism în vigoare, existenți și propuși

R.H. max. admis = P+2 niveluri, cf. P.U.G. Municipiul Brașov

P.O.T. max. admis = 50 %, cf. P.U.G. Municipiul Brașov

C.U.T. max. admis pt. P+E = 1, cf. P.U.G. Municipiul Brașov

S.mim. spații verzi = 25%, cf. P.U.G. Municipiul Brașov

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S.teren	318,00	100,00	318,00	100,00
S.construită	73,00	23,00	95,00	29,90
S.desfășurată	95,00	-	190,00	-
S.circulații	57,50	18,00	99,00	31,10
S.spații verzi	187,50	59,00	124,00	39,00
R.H.	P+E parțial		P+E	
H.coamă	10 m		11 m	
P.O.T.	23 %		29,90%	
C.U.T.	0,30		0,60	

Regimul de înălțime propus pentru locuință este P+E.

Înălțimea propusă la coamă pentru locuința P+E este de 11,00 m, măsurată din punctul cel mai de jos al construcției până la coamă.

Întocmit :

urb. Ștefania Irimiea

