



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhby.ro

Construire hală, sediu firmă, mică producţie şi
spaţii de depozitare, împrejmuire teren şi
organizare de şantier
în jud. Braşov, mun. Braşov, str. Hărmanului,
f.n. C.F. 166707
Proiect nr. 8-28-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

- **Denumire proiect:** Construire hală, sediu firmă, mică producţie şi spaţii de depozitare, împrejmuire teren şi organizare de şantier
- **Amplasament:** în jud. Braşov, mun. Braşov, str. Hărmanului, f.n.
- **Beneficiar:** S.C. O.W.T. TRADING S.R.L.
- **Elaborator:** S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhby.ro
- **Număr proiect:** 8-28-34
- **Data elaborării:** 10.2024

1.2. Obiectul documentaţiei

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic de Detaliu îl reprezintă definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire a obiectivului ce urmează a se amplasa în zona studiată în vederea avizării de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

Acesta determină condiţiile de amplasare a obiectivelor din punct de vedere al:

- dimensiunilor, funcţiunilor şi aspectul arhitectural al construcţiilor ce vor fi realizate printr-o execuţie de ansamblu pentru întreaga zonă corelată cu P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 144 din 2011, prelungit cu H.C.L. nr. 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025;
- rezolvării circulaţiei;
- situaţiei juridice a terenului studiat;
- echipării cu utilităţi edilitare.

Obiectivul studiat în această lucrare este construirea a unui ansamblu format dintr-o hala cu birouri (C1) și o clădire destinate pentru sediu firmă, mică producție și spații de depozitare (C2), împrejmuire teren și organizare de șantier.

2. Încadrarea în zonă

Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul studiat aflat în proprietatea S.C. O.W.T. TRADING S.R.L. este situat în intravilanul municipiului Brașov, pe strada Hărmanului f.n. și este înscris în C.F. nr. 166707, nr.cad. 166707, S=3470mp.

Destinația terenului studiat, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 144 din 2011, prelungit cu H.C.L. nr. 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025, este parțial M3b - subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu funcțiuni dominante: servicii, comerț, mică producție, depozitare de mici dimensiuni; parțial circulații.

Terenul este situat în zona C conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu H.C.L. nr. 236/2015, republicată conform H.C.L. nr. 221/2016, municipiu de categoria I.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent, accesul din domeniul public în incintă se realizează din strada asfaltată Zaharia Stancu, ce are un profil variabil între 22,06 m – 22,14 m din care ≈ 14 m parte carosabilă, încadrată de două trotuare variabile cuprinse între 2,48 m – 2,57 m și o fâșie de spațiu verde pe latura opusă terenului reglementat, cu o lățime cuprinsă între 2,99 m – 3,09 m.

3.2. Suprafața ocupată, limite vecinătăți

Terenul studiat este liber de construcții și se învecinează cu următoarele proprietăți:

- la nord – str. Zaharia Stancu, nr. cad. 170330;
- la est – teren cu nr.cad. 159174;
- la sud – teren cu nr.cad. 139566;
- la vest – teren cu nr.cad. 159172.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat în suprafață de 3470 mp este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Construcțiile aflate în vecinătatea terenului studiat sunt: construcție parter situată la aproximativ 34 m la nord de teren și o construcție P+3 – construcție RATBV S.A. la o distanță de aproximativ 63 m, la nord de teren.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată este o zonă în care clădirile au destinație mixtă, cu funcțiuni dominante: servicii, comerț, mică producție, depozitare de mici dimensiuni.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat aflat în proprietatea S.C. O.W.T. TRADING S.R.L. este situat în intravilanul municipiului Brașov, pe strada Hărmanului f.n. și este înscris în C.F. nr. 166707, nr.cad. 166707, S=3470 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Pe terenul studiat se află umpluturi necontrolate cu termen de depozitare necunoscut.

Nu se recomandă fundarea pe stratul de umplutură.

Obiectivul proiectat se poate amplasa conform planului de situație propus, fundarea realizându-se în stratul de nisip grosier cu pietriș mărunț și mediu și rar bolovăniș, la adâncimea minimă de aproximativ $D_f = 2,60$ m, cu încastrarea minimă de 30 cm în terenul bun de fundare raportată la cota terenului actual, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 420$ kPa pentru sarcini de calcul centrice.

- Stabilirea categoriei geotehnice

Având în vedere prevederile normativului Np074/2022, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic **redus**.

- Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea-I – Prevederi pentru clădiri”, indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerație:

- Accelerația terenului $a_g = 0,20$ g;
- Perioada de control (colț) $T_c = 0,7$ s.

- Concluzii și recomandări

Terenul în amplasament cercetat nu pune probleme din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă la suprafață niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice active, precum alunecări de teren, eroziuni sau prăbușiri).

În adâncime nu sunt prezente zăcămintele de săruri solubile care, în condiții specifice (dizolvare în urma infiltrării apelor pluviale) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Pământurile prezente în amplasament admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale (conform STAS 3300/2-85).

Se recomandă următoarele:

Presiunea convențională de bază acceptabilă pentru stratul de fundare (pentru $D_f = 2,00$ m și $B = 1,00$ m - conform STAS 3300/2-85) va fi de **420 kPa** (care se va corecta cu relația din anexa B, cap. B2 - STAS 3300/2-85 pentru alte adâncimi sau alte lățimi ale fundațiilor).

După natura și modul de comportare la săpătură, nisipurile prăfoase argiloase identificate în amplasament pot fi încadrate, conform normativ TS 1994.

Săpăturile pentru fundații se vor executa cu sprijiniri adecvate, în perioade lipsite de precipitații și nu vor fi lăsate deschise timp îndelungat (mai ales în timpul iernii), pentru a nu risca prăbușiri ale pereților săpăturii, datorită ciclurilor repetate de umezire-uscare sau de îngheț-dezghet.

În jurul clădirii se recomandă realizarea unor trotuare etanșe cu lățimea minimă de 1m cu o pantă de cca 5% spre exterior. Parcările, aleile și orice alte amenajări vor fi prevăzute cu rigole conectate la rețeaua de canalizare din zonă.

În cazul săpăturilor ce depășesc 1,25m adâncime se vor prevedea măsuri de sprijinire.

Pe terenul studiat se află umpluturi necontrolate cu teren de depozitare necunoscut.

Nu se recomandă fundarea pe stratul de umplutură.

3.8. Analiza fondului construit existent

La nord de terenul studiat, la o distanță de aproximativ 34 m și 63 m, se regăsesc construcții cu destinație mixtă, ce au un regim de înălțime cuprins între P și P+3, aflându-se într-o stare bună.

3.9. Echiparea edilitară existentă

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

4. Reglementări

4.1. Obiective noi solicitate prin tema – program

Tema program propusă de beneficiar este realizarea unui ansamblu format dintr-o hală cu birouri (C1) și o clădire destinate pentru sediu firmă, mică producție și spații de depozitare (C2), împrejmuire teren, organizare de șantier, cu circulații, parcaje și zonă verde privată amenajată. Clădirile propuse vor avea $H_{max} = +7,50$ m față de C.T.A..

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare, cu P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 144 din 2011, prelungit cu H.C.L. nr. 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcțiile propuse cu $H_{max} = +7,50$ m față de C.T.A., vor avea suprafața maximă construită de 1585 mp, suprafața construită desfășurată de 1760 mp, suprafață parcaje auto și platforme de 1191 mp, P.O.T. $maxim = 46 \%$, C.U.T. $maxim = 0,5$.

Nr. locuri de parcare – 14 locuri amenajate în interiorul proprietății.

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

Accesul pietonal la construcțiile propuse și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza din strada Zaharia Stancu, iar parcare a autovehiculelor se va realiza pe proprietatea S.C. O.W.T. TRADING S.R.L.

În cazul în care se va dori împrejmuirea terenului, se va ține cont de conducta de gaze naturale aflată în partea de nord a parcelei și de zona de protecție de 2,00 m, astfel împrejmuirea pe latura menționată nu va avea fundație.

4.5. Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Materialele care vor fi utilizate la executarea clădirilor propuse se încadrează în situl existent.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, deoarece terenul studiat este liber de construcții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Atât accesul auto, cât și cel pietonal, se va realiza din strada Zaharia Stancu.

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

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea în raport cu clădirile existente, poziția acestora față de principalele străzi ale zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Pentru a se evita poluarea mediului, clădirile vor avea toate condițiile de norme igienico – sanitare. Pentru depozitarea deșeurilor menajere vor fi realizate spații speciale amenajate de colectare selectivă a acestora.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu se preconizează realizarea unor obiective noi de utilitate publică.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se are în vedere amenajarea peisagistică a parcelei. Aceasta presupune plantarea de pomi, arbuști, flori, sau plante pitice cu caracter decorativ. Suprafața de teren înierbat va fi de min. 20 %.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal caracteristic este reprezentat în planșa nr. U2 – Plan reglementări urbanistice.

Profilul transversal existent al străzii Zaharia Stancu are o lățime variabilă cuprinsă între 22,06 m – 22,14 m din care ≈ 14 m parte carosabilă, încadrată de două trotuare variabile cuprinse între 2,48 m – 2,57 m și o fâșie de spațiu verde pe latura opusă terenului reglementat, cu o lățime cuprinsă între 2,99 m – 3,09 m.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este relativ drept.

Aleile carosabile din incintă sunt propuse a fi din asfalt, destinat traficului greu.

Terenul se va sistematiza astfel încât să poată gestiona și prelua apele pluviale.

Apele pluviale de pe suprafețele asfaltate se vor colecta printr-un sistem de rigole și trecute printr-un separator de hidrocarburi. O parte vor fi colectate în rezervoare subterane de retenție pentru irigații (contribuind astfel la reutilizarea sustenabilă a apei), iar restul apei va fi drenată fie prin sisteme subterane, fie drenuri franceze (french drains), fie prin tuburi de drenaj (cu evacuarea în locuri prestabilite: puturi de infiltrație).

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor, coeficientul de utilizare al terenurilor)

Construcțiile propuse respectă retragerile solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 1394 din 13.02.2024.

Înălțimea construcțiilor nu va depăși $H_{\max.} + 7,50$ m față de C.T.A..

Sunt respectați indicii urbanistici maxim admiși prin P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 144 din 2011, prelungit cu H.C.L. nr. 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025 (P.O.T. maxim = 60%, C.U.T. maxim = 2,4).

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Soluțiile de alimentare cu apă, de evacuare a apelor uzate menajere, de încălzire și alimentare cu energie electrică se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități.

4.17. Bilanț teritorial comparativ

Existent			
Nr. crt.	Zone funcționale	%	Suprafață (mp)
1	Teren liber de construcții	100	3470
2	Zona aferentă construcțiilor	0	0
3	Zona aferentă circulațiilor private	0	0
4	Zona aferentă spațiilor verzi private	0	0
Total		100	3470
Propus			
Nr. crt.	Zone funcționale	%	Suprafață (mp)
1	Zona aferentă construcțiilor	46	1585
2	Zona aferentă circulațiilor private	34	1191
3	Zona aferentă spațiilor verzi private	20	694
Total		100	3470

5. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică din prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei - program cât și în prevederile P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 144 din 2011, prelungit cu H.C.L. nr. 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025

La întocmirea prezentului P.U.D. s-au respectat prevederile legilor în vigoare, inclusiv Cod Civil și avizele impuse prin certificatul de urbanism nr. 1394 din 13.05.2024.

Întocmit:
Arh. Miron Ludmila

Verificat:
Arh. Fintină Elena

