

COD DOCUMENT
REV.
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

**775
ARH
B23T
PUD
01
12 2024
01**

REDACTAT
RN
APROBAT
TS

**MEMORIU TEHNIC
PAG 1/10**

MEMORIU
pentru
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

COD DOCUMENT
REV.
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

**775
ARH
B23T
PUD
01
12 2024
01**

REDACTAT
RN
APROBAT
TS

**MEMORIU TEHNIC
PAG 2/10**

01	12 2024	Actualizare arii amenajare exterioara	
00	11 2024	Prima ediție	
REV.	DATA	MODIFICARI	APROBAT

1. INTRODUCERE

A. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect – Elaborare PUD locuință unifamilială in mun. Brașov, str. Stejerișului, nr. 12

Beneficiar - RD AMALCO srl, mun. Brașov, str. Nisipului de Sus, nr. 20

Proiectant – ARI Consult srl Brasov si B23T Architecture & Design Services srl Bucuresti

Data elaborării – noiembrie 2024

B. Obiectul documentației PUD

Determinarea condițiilor de amplasare a unei locuințe unifamiliale pe terenul studiat.

C. Surse documentare

Certificatul de Urbanism nr. 929 din 09.04.2024, conform PUG Brașov, aprobat cu HCL 144/2011, prelungit cu HCL 117/2021, valabil până la 31.12.2025 (nu sunt alte planuri urbanistice in zona)

Baza topografică întocmita de ing.Mintulescu Marius

Studiu geotehnic iulie 2024 întocmit de ing. Bran Silviu

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

A. Situatrea obiectivului în cadrul localității

Terenul se află situat în intravilanul municipiului Brașov, în apropierea zonei centrale a acestuia, pe strada Stejerișului. Accesul, atât pietonal cât și carosabil, se realizează din această stradă.

Este delimitat

- la sud-vest de strada Stejerișului
- la nord-vest de un teren fără număr cadastral
- la nord și est de terenul cu nr. cadastral 143974 aflat în proprietatea beneficiarului
- la sud-est de terenurile cu nr. cadastrale 174201 și 127509.

Zona în care se află terenul este una cu funcțiune majoritară de locuire.

Datorită amplasării la partea superioară a unei forme intermediare de relief local terenul oferă un amplasament unicat la nivelul zonei. În consecință clădirea va fi amplasată și configurată astfel încât să beneficieze de perspectivele oferite de oraș și relieful acestuia și, în același timp, să contribuie la completarea și definirea siluetei zonei în care este amplasată.

B. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona care include obiectivul

Date din studiul geotehnic:

Amplasamentul se încadrează în zona seismică cu caracteristica $a_g=0,20$ și perioada de colț $T_c=0,7$ sec. Adâncimea de îngheț este 0,90 m.

Amplasamentul aparține ramei muntoase sudice care delimitează depresiunea intramontană de origine tectonică a Țării Bârsei. Din punct de vedere geomorfologic este suprapus peste un masiv de rocă stîncoasă unde roca parentală se întâlnește la 0,5-1,40 m adâncime. Peste rocă există o zonă de trecere formată din materiale dezagregate grosiere rezultate din fragmentarea rocii de bază.

**MEMORIU TEHNIC
PAG 4/10**

Sondajele nu au întâlnit apa subterană. Din datele cunoscute aceasta se găsește la adâncimi mai mari de 10 m.

Viitoarea clădire se poate funda la adâncimea minimă de 1 m pe platforma din vârful colinei și 1,50 m pe terenul de la baza acesteia. Se va lua în calcul $P_{conv}=550$ kPa. Fundațiile vor fi de tip continuu, în trepte, urmărind relieful stratului stâncos.

C. Reglementări prezente în documentațiile de urbanism în vigoare

Conform PUG Brașov, terenul este cuprins parțial în subzona mixtă M2 situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri avînd regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+14 niveluri cu accente înalte și L2a - Subzona locuințelor individuale și colective mici, lotizări urbane anterioare P - P+2E, în afara zonei protejate.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG în subzona funcțională M2, pentru un regim de înălțime sub P+8E, se va urma regulamentul aferent M3a.

Condiții urbanistice zona M3a:

P.O.T. max.: 40%

C.U.T. max.: 1,2 pentru regim de înălțime P+2E

C.U.T. max.: 1,6 pentru regim de înălțime P+3E

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

A. Căi de comunicație și circulația în zonă

Accesul pe teren se va realiza din:

- Str. Stejerișului aflată pe latura de sud-vest a terenului.
- aleea de acces aflată pe laturile de nord, nord-est, est, sud-est și sud ale terenului, situată pe un teren aflat în posesia beneficiarului și intabulat în C.F. cu nr. cadastral 143974.

B. Ocuparea terenurilor

Fondul construit al zonei este compus majoritar din locuințe unifamiliale și colective construite post 1990, amplasate izolat pe teren.

C. Suprafețe de teren construite, respectiv libere

Terenul are suprafața de 8.041 mp și este majoritar neconstruit – pe acesta se află o construcție P+1 cu suprafața construită de 71 mp.

D. Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Fondul construit al zonei este compus majoritar din locuințe unifamiliale și colective de calitate medie și bună, deservite de căi de circulație publice și private.

E. Funcțiuni

Locuințe individuale și colective cu regim de înălțime variind între P+1 și P+6, amplasate pe terenuri cu contururi în general neregulate care urmăresc conformația reliefului natural.

F. Regimul juridic al terenurilor

Terenurile sînt în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul studiat este proprietatea unei persoane juridice.

Categoria de folosință a terenului este curți construcții și fîneață.

G. Concluziile studiului geotehnic

Viitoarea clădire se poate funda la adîncimea minimă de 1 m pe platforma din vîrfurile colinei și 1,50 m pe terenul de la baza acesteia. Se va lua în calcul $P_{conv}=550$ kPa. Fundațiile vor fi de tip continuu, în trepte, urmărind relieful stratului stîncos.

H. Echiparea edilitară

Terenul are acces la rețele de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale – la unele dintre acestea existenta bransamente aferente casei existente pe teren.

I. Opțiuni ale populației

Investiția va fi făcută publică prin afișare la sediul Primărie Brașov și prin amplasarea unui panou informativ pe amplasament. De asemenea, se vor înștiința proprietarii din zona studiată.

4. REGLEMENTĂRI

A. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

La solicitarea beneficiarilor s-a întocmit documentația cuprinzând conceptul unei locuințe individuale cu un grad ridicat de confort și personalizare, adaptată la context.

B. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Este propusă realizarea unei locuințe individuale cu regim de înălțime 2S+P+2E+3E parțial:

Subsol 2 – parcare, depozitare, adăpost ALA, spații tehnice

Subsol 1 – apartament administrator, depozitare, spații tehnice

Parter – spațiu primire, spa, piscină

Etaj 1 – spațiu fitness, apartament oaspeți

Etaj 2 cota +8.00 – nivel structural

Etaj 2 cota +10.50 – apartament principal, seră

Etaj 3 – apartamente oaspeți, terasă verde.

Cladirea este amplasata astfel incat sa respecte retragerea propusa de 5 m fata de limitele laterale si posterioare. Distanța fata de cea mai apropiată construcție existentă este de 20 m fata de casa situată la sud. Fata de casa existentă situată la vest distanța este de 36 m, iar fata de blocul existent cel mai apropiat, situat la est, distanța este de 48 m.

C. Suprafețe

Suprafața construită este de 1.096 mp în timp ce suprafața desfășurată este de 3.273 mp.

D. Principii de compoziție

Clădirea se va amplasa retrasă de la limitele parcelei, în punctul de maximă înălțime a reliefului.
Volumetria clădirii va sublinia și amplifica relieful natural.

E. Amenajarea noilor construcții și integrarea în ansamblul celor existente

Clădirea se va integra în ansamblul celor prezente în zonă.

F. Organizarea circulației carosabile și pietonale

Accesul carosabil și pietonal se va organiza din strada Stejerișului nr.12 situata pe latura de sud-vest a terenului prin proprietate. Lungimea drumului de acces de la strada pana la casa va fi de 108 ml si va fi marginit partial de un trotuar lat de 1 m situat pe latura de sud. Suprafata drumului va fi de 486 mp.

Se vor amenaja 7 locuri de parcare in subsol 2, dintre care 2 pentru oaspeti.

G. Principii de integrarea și valorificare a cadrului natural

Clădirea se va amplasa retrasă de la limitele parcelei, în punctul de maximă înălțime a reliefului.
Volumetria clădirii va sublinia și amplifica relieful natural.

H. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Nu este cazul.

I. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul

J. Prevederea unor obiective publice în apropierea amplasamentului

Nu este cazul.

K. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul va fi amenajat peisagistic cu o majoritate a suprafeței plantată cu vegetație de diferite înălțimi aleasă în urma unui studiu de specialitate.

REDACTAT
RN
APROBAT
TS

**MEMORIU TEHNIC
PAG 8/10**

L. Profiluri transversale caracteristice

Se păstrează profilul străzii Stejerișului.

M. Lucrări de sistematizare verticală necesare

Se vor asigura pantele adecvate pentru circulațiile pietonale și carosabile din incintă.

Scurgerea apelor se va rezolva atât pentru suprafața terenului cât și pentru preluarea de pe clădire, printr-un bazin de retenție, amplasat pe proprietate la partea cea mai de jos, cu descărcare în rețeaua publică de colectare a apelor pluviale.

N. Regimul de construire

Regim de înălțime permis prin PUG pt. M3a– P+3

H maxim în m permis prin PUG – neprecizat

POT maxim permis prin PUG – 40%

CUT maxim permis prin PUG – 1,6

Regim de înălțime propus prin PUD – 2S+P+3E

H maxim propus prin PUD – 25 m

POT propus prin PUD – 3%

CUT propus prin PUD – 0,2

O. Echiparea edilitară

Clădirea va fi racordată la rețelele publice de utilități, emiterea autorizației de construire fiind condiționată de asigurarea utilităților conform avizelor emise de furnizorii respectivi.

Alimentarea cu apă – conform aviz

Evacuare apelor uzate – conform aviz

Energie electrică – conform aviz

Gaze naturale – conform aviz și proiect de specialitate

MEMORIU TEHNIC
PAG 9/10

Colectarea deșeurilor - deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme poziționate și amenajate conform normelor sanitare în vigoare. Se va asigura colectarea separată în vederea reciclării și se vor respecta prevederile OUG nr. 92 din 19.08.2021 privind regimul deșeurilor.

P. Bilanț teritorial

<u>S teren</u>	5.547 m ² (in M3a)	2.494 m ² (in L2a)	<u>total = 8.041 m²</u>	St=100%
<u>S construită</u>	existent = 71 m ²	POT = 0,88% si	<u>propus = 1.096 m²</u>	POT = 13,64%
<u>S desfășurată</u>	existent = 142 m ²	CUT = 0,1 si	<u>propus = 3.274 m²</u>	CUT = 0,6
- S d (pt. L2a)	existent = 142 m ²	CUT = 0,1 si	propus = 0 m ²	CUT = 0,0
- S d (pt. M3a)	existent= 0 m ²	CUT = 0,0 si	propus = 3.273 m ²	CUT = 0,6
<u>S circulații</u>	existent = 353 m ²	=4,39% si	<u>propus = 706 m²</u>	Sc=8,77%
<u>S spații verzi</u>	existent = 7.617 m ²	=94,73% si	<u>propus = 6.239 m²</u>	Sv=77,59%

Q. Monitorizarea factorilor de mediu

Terenul este majoritar neconstruit deci nu prezintă riscuri de poluare pentru mediu.

Demolarea clădirii existente se va face doar în urma unui proiect de specialitate avizat și autorizat de autoritățile competente, inclusiv cele responsabile pentru protecția mediului.

Protecția calității apelor - evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in rețeaua de canalizare publică.

Protecția calității aerului – nu este cazul.

Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor – nu este cazul.

Protecția solului și a subsolului – instalațiile clădirii vor fi etanșe. Deșeurile se vor colecta în recipiente amplasate pe platforme etanșe in subsol 2.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice – nu este cazul.

5. CONCLUZII

A. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea obiectivului în conformitate cu prevederile cuprinse în PUD va avea drept consecință îmbunătățirea siluetei zonei și a imaginii generale a acesteia.

B. Măsurile ce decurg din continuarea PUD

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

S-au respectat prevederile PUG Brașov și Codul Civil.

Planul Urbanistic de Detaliu împreună cu avizele de specialitate se va supune aprobării Consiliului Local al Municipiului Brașov. După aprobare va fi utilizat pentru autorizarea directă a lucrărilor de construcții necesare pentru realizarea obiectivului.

C. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectul urmărește valorificarea terenului studiat printr-o clădire a cărei arhitectură beneficiază și simultan aduce valoare unui amplasament unic în oraș.

INOCMIT:

arh.Dracea Razvan-Ion