

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII:

„Obținere A.C. pentru construire hala și împrejmuire teren”

BENEFICIAR:

BUCUR ANCA

PROIECTANT:

Birou Individual de Arhitectura Alexa Sebastian

SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA RUR :

ALEXA SEBASTIAN

AMPASAMENT :

Jud.Brasov,Mun.Brasov, Str. Augustin Bunea, nr.24

SUPRAFATA ZONA STUDIATA PUD :

950 mp

SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA PUD :

470 mp

DATA ÎNTOCMIRII DOCUMENTATIEI

21/27.08.2018

CERTIFICAT DE URBANISM :

1000/25.04.2018 emis de Primaria BRASOV

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu constituie definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire " **Construire hala și împrejmuire teren**" pe care beneficiarul intenționează să le construiască în mun. Brasov.

Lucrarea se elaborează pentru a răspunde prevederilor Legii 350/2001 modificată și completată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Obiectivele lucrării constă în:

_ stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan propus;

- _ precizarea conditiilor de amplasare si conformare a volumelor construite si amenajate; dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- _ integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural, construit existent si amenajarea celor meninute;
- _ echiparea cu utilitati edilitare;
- _ evidentierea posibilitatilor de dezvoltare a localitatii;

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.

Concomitent întocmirii documentației P.U.D. s-a realizat actualizarea planurilor topografice și studiul geotehnic pentru zona studiată:

- Baza topografică
- Studiu geotehnic
- PUG Brașov

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

Destinația conform PUG la data prezentei : M3b – subzonă mixtă situată în afara zonei protejate cu funcțiuni dominante : servicii, comerț, mică producție, depozitare de mici dimensiuni.

2.2. Relații în teritoriu

2.2.1. Incadrarea în localitate.

Terenul proprietate privată a lui BUCUR ANCA conform CF nr. 126774, are o formă regulată în plan, fără denivelări importante. Este situat în intravilanul mun. Brașov în partea de nord a orașului, Pentru o identificare mai bună a terenului și a vecinilor care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

2.2.2. Incadrarea în teritoriul administrativ:

Coordonatele perimetrului de exploatare, în sistem STEREO 70, sunt prezentate în tabelul din ridicarea topografică, iar fișa perimetrului este anexată:

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din prospecțiunile efectuate pe amplasament colaborate cu altele executate în zonă, cu ocazia altor lucrări au stabilit că la suprafața se găsește o pătură de sol vegetală și umplutura groasă de 0,70 m, iar de aici și până la 1,70 m s-a strâmbat un strat de praf

argilos g lbui, plastic consistent. In profunzime, sub cota 1,70 m se dezvoltă un orizont de pietriș cu nisip.

Condițiile geotehnice sunt bune, terenul nefiind supus infiltrațiilor, alunecărilor sau eroziunilor.

Reteaua hidrografică

Amplasamentul în studiu nu este afectat de nici un fel de arteră hidrografică sau torrent. Pânza de apă freatică se găsește la mare adâncime fapt care permite a fi executate construcții subterane fără a se prevedea măsuri speciale de hidroizolare.

Clima este tipic montană, variind în raport cu altitudinea, fiind influențată într-o mică măsură de sistemele barice continentale.

Stabilitatea terenului Nu sunt semnalate fenomene fizico-geologice de amploare.

Adâncimea de îngheț Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din Brașov este de 1.00 m - STAS 6054/77.

Seismic, Brașovul este situat în macrozona corespunzătoare gradului 7 potrivit STAS 11100/1, și în zona seismică "D", conform normativului P.100192, caracterizată prin coeficientul $K_s=0.16$ și perioada de colt $=1.00$ sec.

Condiții de fundare Luând în considerare condițiile naturale mai sus menționate, la proiectarea construcțiilor se vor lua în calcul următoarele date:

- se poate funda în stratul de praf argilos nisipos g lbui având intercalate lentile de pietriș, începând cu adâncimea minimă de 1,10 m față de cota terenului, luându-se în considerare presiunea convențională de calcul pentru fundații $P_{conv}=280$ kPa pentru sarcini de calcul centrice;

În timpul execuției săpăturilor pentru fundații proiectantul geotehnician va fi solicitat în șantier pentru recepționarea terenului de fundare și întocmirea actelor și arizelor în vigoare privind disciplina în construcții.

2.4. Circulație

Circulații rutiere

Accesul la teren se face din str. Calea București pe str. Aurel Marin pe str. Augustin Bunea, strada pietruită.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona reglementată are o suprafață de 470 mp. conform CF 126774.

Zona studiată are o suprafață de 950 mp.

2.6. Echipare edilitară

Alimentare cu apa

Conform aviz nr.2081/01.10.2018 eliberat de COMPANIA APA BRASOV alimentarea cu un debit $Q_c=0.28\text{ l/s}$ apa potabila dintr-o noua conducta de distributie ce se va racorda la conducta de apa PE De 160mm existenta pe str. Aurel Marin. Pentru bransarea la conducta de apa PE De 160 mm, se va obtine acordul scris al investitorului care a executat reseaua de apa din zona, respectiv dl. Vladoiu Gelu (str. Aurel Marin, nr.51, Brasov). Conducta noua de apa se va executa din polietilena de inalta densitate (HDPE) De 125mm - Pn 10atm si se va poza numai pe caile de circulatie. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate.

Apele uzate

Conform aviz nr.2081/01.10.2018 eliberat de COMPANIA APA BRASOV evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul de canalizare menajera PVC De 300mm existent pe str. Augustin Bunea, printr-o conducta de canalizare noua.

Apele pluviale conventional curate de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Volumele de ape uzate evacuate : $V_{zi\ max\ ev.} = 0.88\text{ m}^3/\text{zi}$; $V_{zi\ med\ ev.} = 0.68\text{ m}^3/\text{zi}$;
 $Q_{zimin\ ev.} = 0.34\text{ m}^3/\text{zi}$.

Alimentarea cu energie electrica

Conform aviz de amplasament nr. 70101828573 din 06.09.2018 eliberat de SDEE Transilvania Sud, in zona studiata sunt retele de distributie.

Alimentarea cu gaze naturale si caldura

Telefonie

Conform aviz nr. 1024-BV/03.09.2018 eliberat de SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. in zona studiata sunt retele de telefonie, se vor respecta conditiile impuse prin aviz.

Salubritate

Deseurile menajere sunt colectate in containere ecologice si vor fi predate firmelor de specialitate, pe baza de contract.

2.7. Probleme de mediu

- Terenul este neamenajat.

2.8 Disfuncionalitati, Necesitati si optiuni ale populatiei

Nu este cazul

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Studii de fundamentare

Având în vedere studiile efectuate până acum pentru zona studiată, menționez:

- ridicarea nivelului urban al localității;
- eliminarea surselor de poluare sau luarea unor măsuri care să reducă în limite admise efectele surselor de poluare

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG zona studiată se află în M3b – subzoină mixtă situată în afara zonei protejate cu funcțiuni dominante : servicii, comerț, mică producție, depozitare de mici dimensiuni.

3.3. Cadru natural

Zona studiată este amplasată în partea de nord a Mun. Brașov. Zona studiată prezintă unele avantaje , cum ar fi : prezenta străzii Plugariilor ce crește accesibilitatea în zona, legătura facilă cu orașul, existența unor rețelelor edilitare.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil și cel pietonal vor fi asigurate din Augustin Bunea, în conformitate cu legislația în vigoare, cu profilul stradal de 11m, cuprinzând trotuare de 2.00 m lățime și carosabil format din două benzi de circulație de câte 3,50m, conform profilului stradal A-A.

Locurile de parcare se vor realiza în interiorul parcelei.

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă. Dezvoltarea rețelei rutiere se va realiza după cum urmează :

- Se vor realiza modernizări ale străzilor;
- Toate străzile și trotuarele vor avea îmbrăcăminte asfaltică.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.144/6 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997. Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

Nu se impun lucrări de sistematizare verticală.

3.5. Zonificare funcțională - Reglementări

În comanda funcțională de beneficiar se propune "Obținere A.C. pentru construire hală și împrejmuire teren".

S-au prevăzut spații pentru parcare și spații verzi

Reglementări :

- Construire Hală
- Zona circulației pietonale
- Parcări
- Zona verde amenajată

Circulații și accese : conform planșa A03 Reglementări Urbanistice

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Realizarea de soluții de echipare în sistem individual, care să respecte normele sanitare și de protecția mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze noile construcții, potrivit regulilor impuse de către Consiliul Local, la rețeaua centralizată publică de apă, canal, electricitate, gaze, telecomunicații atunci când acestea se vor realiza în zonă.

3.7. Protecția mediului

În zonă nu există surse de poluare, emisii sau deversări, nu se pot produce riscuri naturale. Apele de suprafață vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate.

Deșeurile uzate menajere ale construcțiilor vor fi colectate săptămânal de firme specializate. Nu este cazul refacerii peisagistice.

Imobilul propus, datorită respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu constituie într-un factor poluant. Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate. Viitorii investitori au obligația să facă toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură. În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea. Pentru ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare din zonă;
- Apele uzate, trebuie epurate înainte de deversarea lor;

- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare; se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și aliniamente plantate de protecție.

Pentru spațiile verzi amenajate în jurul construcțiilor se propun plantații joase – gazon decorativ, plantații florale și arbuști decorativi.

3.8. Obiective de utilitate publică: Circulația terenurilor

Suprafața totală a zonei studiate este de mp, din care prin propunerile făcute în prezenta documentație, situația juridică a terenurilor se va prezenta astfel:

- Terenurile proprietate particulară ale persoanelor fizice și juridice nu se cedează domeniului public nici în cazul drumurilor interioare.
- Terenurile ce apar în domeniului public sunt drumurile existente.

3.9. Reglementări urbanistice- Bilant Teritorial

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	%	PROPUȘ	%
SUPRAFAȚA TEREN REGLEMENTAT	470.00 mp	100	470.00 mp	100
CONSTRUCTII PROIECTATE	0 mp	0	246.00 mp	53.00
CIRCULAȚII	PIETONALE	0 mp	20.00 mp	4.00
	PARCAJE	0 mp	25.00 mp	5.00
	CAROSABIL	0 mp	65.00 mp	14.00
SPATIU VERDE AMENAJAT	0 mp	0	114.00 mp	24.00

POT : 53%

CUT : 1.05

Regimul maxim de înălțime maxim : P+E

H maxim construcții : 8 ml față de cota terenului amenajat.

P.O.T. - C.U.T

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - reprezintă raportul dintre proiecția la sol a construcției ridicată deasupra cotei terenului natural și suprafața parcelei. În calculul proiecției nu vor fi incluse ieșindurile în consol în afara planului fațadei a balcoanelor închise sau deschise și nici elementele cu rol decorativ sau de protecție ca streșini, copertine etc. Curțile de aerisire cu suprafața până la 2,0 mp. inclusiv, intră în suprafața construită.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei. În calculul suprafeții construite desfășurate nu sunt incluse suprafața garajelor și a spațiilor tehnice amplasate în subteran, suprafețele balcoanelor și teraselor deschise precum nici cea a podurilor neutilizabile. În cazul mansardelor se consideră convențional o suprafață egală cu 60% din suprafața nivelului curent.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Printre măsurile luate în considerare se înscrie realizarea unor investiții etapizate astfel:

- Realizarea unor proiecte pentru infrastructura edilitară
- Proiectarea tuturor obiectivelor propuse

Pe baza documentației de față, aprobată, a avizelor de utilități, deja obținute, precum și a celorlalte aprobări și avize solicitate prin Certificatul de Urbanism emis de Primăria Brașov, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările Planului Urbanistic General aprobat, și scoate în evidență faptul că obiectivele propuse vor ridica standardul de calitate al serviciilor existente în zonă.

Suprafața teren reglementat = 470 mp

Suprafața totală teren studiat : 950 mp

Intocmit,
arh. Alexa Sebastian