

AUTORITATEA CONTRACTANTĂ: **LISEANU NICOLAE - Investitie privata**

DENUMIRE CONTRACT:

- **Construire imobil de locuinte colective datorita suplimentarii CUT initial cu de 3 ori suprafata cedata Primariei;**

- **Recompartimentare si modificare fatade imobile autorizate pe teren cu AC. Nr. 748/2016 respectiv AC. Nr.585/2018;**

- **Reamenajare exterioara cu modificarea solutiei de parcare si a spatiilor verzi;**

- **Imprejmuire si organizare de santier, Str. Nicolae Labis Nr. 52D, Localitatea Brasov, Judetul Brasov”**

DENUMIRE PREDARE:

Documentație pentru obtinerea

CERTIFICATULUI DE URBANISM

CONTRACT nr.

3' /2019

FAZA DE PROIECTARE:

**DOCUMENTATIE TEHNICA IN VEDEREA
OBTINERII CERTIFICATULUI DE URBANISM**

DATA: Septembrie 2019

Exemplar nr.:

DENUMIRE CONTRACT:

- Construire imobil de locuinte colective datorita suplimentarii CUT initial cu de 3 ori suprafata cedata Primariei;
- Recompartimentare si modificare fatade imobile autorizate pe teren cu AC. Nr. 748/2016 respectiv AC. Nr.585/2018;
- Reamenajare exterioara cu modificarea solutiei de parcare si a spatiilor verzi;
- Imprejmuire si organizare de santier, Str. Nicolae Labis Nr. 52D, Localitatea Brasov, Judetul Brasov”

DENUMIRE PREDARE:

Documentație pentru obtinerea

CERTIFICATULUI DE URBANISM

VOLUM UNIC

Faza: C.U.

Data: Septembrie 2019

FOAIE DE SEMNĂTURI

Director proiect

Arh. Ion Teodorescu

Proiectanți:

Arh.Zambardi Andreea

SC NEXT LEVEL 1 JEBELEANU REZIDENT SRL

CUPRINSUL VOLUMULUI

A. PIESE SCRISE

PAGINA DE TITLU	1
LISTA DE SEMNĂTURI.....	2
CUPRINSUL VOLUMULUI.....	3
I. DENUMIREA INVESTITIEI	4
II. TITULAR	4
III. DESCRIERE SUMARA A PROIECTULUI.....	4
IV. SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU.....	8
V. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI.....	9
VI. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI.....	9
VII. LUCRARI ORGANIZARE DE SANTIER	9
VIII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI.....	9
IX. PIESE DESENATE	9

B. PIESE DESENATE

- PLAN DE INCADRARE IN ZONA scara 1:2000
- PLAN DE SITUATIE scara 1:500

I. DENUMIREA INVESTITIEI

Prezenta documentație este întocmită pentru obținerea Certificatului de Urbanism la investiția „ **Construire imobil de locuințe colective datorita suplimentarii CUT initial cu de 3 ori suprafata cedata Primariei; Re compartimentare si modificare fatade imobile autorizate pe teren cu AC. Nr. 748/2016 respectiv AC. Nr.585/2018; Reamenajare extreioara cu modificarea solutiei de parcar si a spatiilor verzi; Imprejmuire si organizare de santier, Str. Nicolae Labis Nr. 52D, Localitatea Brasov, Judetul Brasov**”

II. TITULAR

Investitie privata - LISEANU NICOLAE

Adresa corespondenta: Str. Sergent Serbanica Vasile nr. 9, Sector 2, Bucuresti

Adresa corespondenta electronica: forestconstruct@yahoo.com

III. DESCRIERE SUMARA A PROIECTULUI

Amplasamentul obiectivului

Terenul avut in vedere este situat in Brasov, str. Nicolae Labis, nr. 52D, jud. Brasov, CF nr. **150107**, nr CAD **150107** este delimitat (conform plan topografic - anexat documentatiei) de urmatoarele elemente de reper la nivel urban:

- la NORD – Str. JANADRMERIEI;
- la SUD – Parcele nr.top 9514/1/2/3/1/3/1;
- la VEST– Parcele nr.cad. 108787 si 107076;
- la EST– Parcele nr.top 9514/1/2/3/1/1.

Conform **P.U.Z. aprobat de Consiliul Local cu nr.441/2014**, terenul se afla situat in **zona intravilana a Municipiului Brasov, situat in afara zonelor protejate**. Se precizeaza faptul ca pe terenul mai sus mentionat a mai fost emis un certificat de urbanism nr. 97 din 18.01.2017 ce urmeaza a expira prin care **beneficiem de un spor al suprafetei desfasurate admise egal cu de 3 ori suprafata de teren transferata spre domeniul public.**

Proiectantul lucrărilor

SC NEXT LEVEL 1 JEBELEANU REZIDENT SRL cu sediul in Bucuresti, Str. Aleea Mostistea nr. 39A, Sc.1,Et.1, Ap. 72, sector 3, J40/15232/2017, CUI 38171610.

Pe terenul de la adresa mentionata anterior **s-au autorizat doua imobile P+2E+M si anume:**

- BLOC NR 1 cu 94 de unitati locative format din Tronsonul 1,2 si 3 **cu autorizatia AC. 748/2016** respectiv

- BLOCUL nr. 2 cu 109 unitati locative format din Tronsonul 1,2 si 3 **cu autorizatia AC. Nr.585/2018**

Se propune construirea unui nou imobil de locuinte colective datorita suplimentarii CUT-ului initial cu de 3 ori suprafata cedata Primariei; Recompartimentare si modificare fatade imobile autorizate pe teren cu AC. Nr.748/2016 respectiv AC. Nr. 585/2018; Reamenajare exterioara cu modificarea solutiei de parcare si a spatiilor verzi; Imprejmuire si organizare de santier, Str. Nicolae Labis Nr. 52D, Localitatea Brasov, Judetul Brasov”

conform regulamentului de urbanism PUZ Tractorul VII zona 3 - zona ZL :

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura numarul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietatii conform HG 525/1996.

In HG 525/1996 este specificat la parcare:

5.11 - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1 - 5 locuințe unifamiliale cu lot propriu;*
- câte un loc de parcare la 1 - 3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun;*
- câte un loc de parcare la 2 - 10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun.*

5.11.2 - Din totalul locurilor de parcare pentru locuințele individuale vor fi prevăzute garaje în procent de 60 - 100%.

In total vor rezulta 3 imobile de locuinte colective , spatii verzi si locuri de parcare aferente .

Imobilele vor satisface nevoile de locuinta pentru mai multe familii.

Pentru o cat mai buna compartimentare si o judicioasa functionare a imobilelor se propune construirea pe mai multe niveluri si cu parter ridicat fata de cota terenului amenajat cu cca. 50 cm.

Scurgerea apelor pluviale, precum si parcare a autoturismelor se va realiza in proprietate.

Terenul in suprafata de 7853.00 mp conform actului de proprietate, se incadreaza in intravilanul Municipiului Brasov.

COMPARTIMENTARE INTERIOARA imobile:

Accesul in imobile se face de la nivelul parterului, printr-o scara exterioara, catre un spatiu de legatura cu coridoarele de circulatie orizontala si casa scarii, acces catre nivelele superioare .

Legatura pe verticala, realizându-se cu ajutorul unei scări din beton armat, precum si a unui elevator de persoane, normat, conform necesitatilor.

Pe fiecare nivel se vor desfasura unitatile locative.

FINISAJE

INTERIOARE:

Finisajele propuse pentru interior sunt obișnuite și corespund funcțiilor încăperilor respective.

Pardoseli:

- *parchet + plinta PVC (camere);*
- *gresie ceramica antiderapanta + plinta gresie (bai, casa scarii, bucatarii, holuri);*

Pereti:

- *placaj faianta h=1,50m (in zonele umede);*
- *glet de ipsos cu vopsitorii lavabile (restul spatiilor);*

Tavane:

- *glet de ipsos cu vopsitorii lavabile (toate spatiile);*

Tâmplăriile interioare:

- *usi celulare furniruite tip CIL.*

EXTERIOARE:

Fașada:

- *tencuiala structurata pe termosistem;*

Ferestrele sunt din PVC cu geam termopan.

Ușa de intrare va fi metalica, cu sistem de protectie antifurt.

Acoperișul construcției se realizează din șarpantă de lemn (tratată ignifug si antibacterian) cu învelitoare din tabla tip LINDAB, pe astereală și carton bitumat.

Scurgerea apelor pluviale se va face prin jgheaburi și burlane din tablă zincată de 0,5 mm grosime in interiorul proprietatii

ÎNCHIDERI

Peretii exteriori vor fi din caramida eficienta placati cu termosistem tip BAUMIT.

Compartimentarile interioare vor fi din zidarie de caramida 12⁵ cm grosime.

STRUCTURA

- Fundatii izolate legate perimetral prin prinzi continui de fundare.
- Structura din cadre BA (stalpi si grinzi)
- Placi din BA de cca.15 cm
- Sarpanta de lemn ignifugat
- **AMENAJARI EXTERIOARE**

S-au prevazut trotuare în incinta proprietății, pentru asigurarea circulatiei pietonale si pentru asigurarea accesului facil in proprietate

Panta transversală pentru scurgerea apelor este de 2%, dinspre constructii spre zonele pavate.

ASIGURAREA UTILITATILOR

1. Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate

Alimentarea cu apa se va face cu un debitului aprobat de apa potabila dintr-o noua conducta de distributie ce se va racorda la conducta de apa PE De 225 mm existenta in Strada Nicolae Labis. Reteaua de apa se va executa din polietilena de inalta densitate (HDPE) De 160 mm - Pn 10 atm. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE) - Pn - 10 atm.

Presiunea de serviciu in conducta de apa este de aproximativ 5 atm.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul de canalizare "J" - Dn 1000 mm, existent in Strada Nicoale Labis, printr-o conducta de canalizare noua PVC-KG 315 mm (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale).

Scurgerea apelor pluviale se va face in incinta .

Apele pluviale scurse pe acoperis vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si se vor deversa pe zona verde din jurul imobilelor iar apele pluviale scurse pe zona drumului de acces si parcare auto se colecteaza prin guri de scurgeri carosabile si vor deversa prin intermediul unor separatoare de hidrocarburi cu evacuare in puturi absorbante specializate.

Caminele de vizitare aferente bransamentelor apa-canal se vor amplasa la distanta de 1,00 m de limita de proprietate, in incinta.

Retelele de apa canal din domeniul public se vor realiza numai pe circulatii. Dupa finalizarea acestora, se vor preda domeniului public si in administrarea Companiei APA Brasov.

Documentatia tehnica privind proiectarea retelei de apa-canal se va intocmi in conformitate cu legislatia in vigoare.

Instalatia interioara

Reteaua interioara de apa rece si apa calda se va executa din polietilena reticulata la presiune, cu robinete de trecere pe ramura pentru izolare in caz de defectiuni. Toate conductele se vor monta cu panta, pentru golirea si aerisirea instalatiilor. La baza coloanelor de alimentare cu apa rece si calda se vor monta robinete de trecere si golire.

Pentru fiecare grup de obiecte sanitare se vor monta robinete de trecere cu sfera 1/2 toli pentru montajul in perete.

Baile se vor dota cu obiecte sanitare corespunzatoare: closet, lavoar, cada de baie, cada de dus, sifoane de pardoseala.

In bucatarie se vor monta spalatoare simple din inox.

Coloanele de alimentare cu apa rece si calda menajera si de canalizare se vor monta in nise, iar racordurile la obiectele sanitare (apa rece si apa calda) se vor monta ingropate in pereti si pardoseala (protejate cu termoizolatie Armaflex). La trecerile prin pereti si planseu, toate conductele se vor monta in tuburi de protectie.

2. Alimentarea cu energie electrica

Instalatiile electrice cuprind, alimentarea cu energie electrica a principalilor consumatori, instalatiile electrice de iluminat si prize aferente imobilului de locuinte, regim de inaltime P+2E+M.

Proiectarea acestor instalatii se va face in conformitate cu recomandarile normativului I7-2011. Conform P 118/3-2015 art. 3.3 Conditii privind proiectarea instalatiilor de detectare, semnalizare si avertizare incendiu, pct.3.3.1 /c Echiparea cu instalatii de semnalizare a incendiilor nu este necesara echiparea constructiei cu instalatie de detectare si alarmare incendiu.

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA POLUANTILOR IN MEDIU
NU ESTE CAZUL

IV. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

NU ESTE CAZUL

V. JUSTIFICAREA INCADRARII PROIECTULUI

NU ESTE CAZUL.

VI. LUCRARI ORGANIZARE DE SANTIER

Toate lucrarile de executie, se vor desfasura numai in limitele incintei detinute de titular.

Pentru organizarea de santier vor fi amplasate temporar o baraca tip container si un WC ecologic.

Pe durata executarii lucrarilor, se vor respecta urmatoarele:

- Legea 90/1996 privind protectia muncii;
- Norme generale de protectia muncii;
- Regulamentul MLPAT 9N/15.03.1993 privind protectia si igiena muncii în constructii
- Ordinul MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la inaltime;
- Ord. MMPS 255/1995 Normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie individuala
- Normativele generale de prevenirea si stingerea incendiilor aprobate prin ordinul MI nr. 775/22.07.1998
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 – Normativ C 300 – 1994;
- Alte acte normative in vigoare in domeniu la data executarii propriu-zise.

Prezenta documentatie a fost elaborata cu respectarea prevederilor legii 50/1991 (republicata), ale legii nr. 10/1995 privind calitatea lucrarilor in constructii si a normativelor tehnice in vigoare.

VII. LUCRARI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI

NU ESTE CAZUL

VIII. PIESE DESENATE

CONFORM BORDEROU

Întocmit,

Arh. Ion Teodorescu

Proiectanți:

Arh.Zambardi Andreea

SC NEXT LEVEL 1 JEBELEANU REZIDENT SRL