

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: PUD . CONSTRUIRE CASA , IMPREJMUIRE TEREN,
FOISOR,MAGAZIE

Obiectul: Piese scrise si desenate.

Faza: PUD

Proiectant: S.C. **TOP-FORM** S.R.L. Brasov.

Beneficiar: PASCU DAN IOAN

Numar proiect: 42/2018

1.2. **OBIECTUL LUCRARIII**: il reprezinta determinarea conditiilor de executare a unei constructii cu destinatia de imobil unifamilial in regim de inaltime P+M, si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, dupa cum urmeaza:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE .

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

PUZ Modificator zona str. Targului, DN12, canal, aprobat cu HCL 570/2007 . zona locuinte propuse cu inredictie de construire pana la intocmire PUD

2.2. **REGIMUL JURIDIC**.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 138426, nr. cad 138426 cu o suprafata de 600 mp si se invecineaza cu terenuri si constructii proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, precum si cu terenuri apartinand domeniului public.

2.3.ANALIZA GEOTEHNICA.

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei.

3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.

- Destinatia cladirilor

In imediata vecinatate a terenului nu exista urmatoarele constructii.

3.1. **CAI DE CIRCULATIE**.

Accesul auto si pietonal spre terenul studiat se desfasoara pe str Fagurului .Parcajul se va realiza in incinta (2 loc).

3.2. **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**.

Cadru natural.

Terenul are o forma neregulata cu o suprafata totala de 600 mp .
Zona inclusa in intravilanul localitatii nu reprezinta potential din punct de vedere a resurselor subterane, nefiind prezente exploatari ale subsolului.

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Industrie.

Emisiile poluante industriale sunt in limita acceptata.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

3.3. ECHIPAREA EDILITARA.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa.

Canalizarea .

In zona studiata nu exista retea de canalizare.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu caldura.

Nu exista retele termice in zona.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1328/ 05.06.2018 s-a solicitat elaborarea unui PUD care sa studieze:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

4.2. Descrierea solutiei.

Se propune realizarea unui imobil unifamilial pe o structura din beton armat cu finisaje exterioare si interioare de calitate.

Funciunea propusa nu genereaza factori poluanti fata de vecinatati tinand cont de faptul ca amplasamentul este inconjurat de locuinte unifamiliale

Regimul de inaltime respecta prevederile CU nr.1328/05.06.2018

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de vecinatati:

- cladirea se va alinia catre str. Fagurului la 9.19 m .
- cladirea va fi amplasata fata de limita stanga la 4.00 m.
- catre limita dreapta cladirea se va amplasa la 9.12 m.
- catre limita posterioara cladirea se va amplasa la 2.00 m .

4.4. PLANTATII

Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.

4.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR.

Regimul de inaltime al constructiei propuse este de P+M.

4.6. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatie carosabila

Accesul auto si pietonal spre terenul studiat se desfasoara pe str.Fagurului.

4.7. PARCAJE.

Parcajul se va realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 . Regulamentul general de urbanism.(2 locuri)

5. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

Se va realiza din reseaua centralizata de apa HDPE De 200mm existen a pe str. Fagurului, conform avizului de principiu favorabil nr.1722/25.07.2018 emis de Compania Apa SA Brasov, prin bransare la re ea.

Caminul de bransament va fi prevazut cu apometru si cu vane de inchidere/deschidere.

Canalizarea menajera

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o retea de canalizare menajera realizata din tuburi de PVC KG cu descarcare in colectorul existent pe str. Fagurului.

Realizarea retelei de canalizare menajera in cartierul Stupini este cuprinsa in programul de dezvoltare POS . Mediu, derulat de Compania Apa Brasov(termen finalizare sfarsitul nanului 2020)

Canalizarea pluviala.

Evacuarea apelor pluviale provenite de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu apa calda si caldura.

Incalzirea si asigurarea apei calde se va face in sistem propriu cu centrala pe gaz.

Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se va face prin bransare la reseaua existenta in zona .

Telefonizare.

Obiectivul se va racorda la reseaua de telefonie existenta in zona

Restrictii de construire.

Nu se prevad restrictii de construire speciale (respectand prevederile aprobate prin PUD).

6.BILANT TERITORIAL.

BILANT TERITORIAL

POT max propus = 30% (conform CU)

CUT max propus = 0.9 (conform CU)

REGIM MAXIM DE INALTIME P+1

Nr crt	zone functionale	existent mp	existent %	propus mp	propus %
1.	Constructii	0.00	0.00	200.00	30.00
2.	Platforme,circulatii interioare	0.00	0.00	122.00	20.32
3.	Zona verde	0.00	0.00	278.00	49.68
4.	Teren neconstruit	600.00	100.0	0.00	100.0
	TOTAL	600.00	100.0	600.00	100.0

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena