

MEMORIU GENERAL P.U.D.

OBTINERE AC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA P+M - Brasov, Str. Plugarilor, nr.8, CF.111040

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIAR	COSTIN ANISOARA
ADRESA	BRASOV, STRADA PLUGARILOR, NR.8
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINTA P+M
SUPRAFATA TEREN	980.00 mp
PUG	MUNICIPIUL BRASOV
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	Zona de locuinte
REGIM DE INALTIME ADMIS	max P+E
POT MAXIM ADMIS	30%
CUT MAXIM ADMIS	0.9
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	DECEMBRIE 2017

OBIECTUL LUCRARIII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 3739 din 29.12.2016
- plan urbanistic general – HCL 570/2007
- ridicare topografica si studiu geo

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amenajare a unui teren care va cuprinde o locuinta individuala, max P+M, sunt :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noii constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Terenul studiat se afla in Judetul Brasov, Str.Plugarilor nr.8, cu acces din aceasta strada.

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

Terenul studiat se afla in intravilan, in suprafata de 980.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov, Jud.Brasov

SITUATIA EXISTENTA

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, pe strada Plugarilor, nr. 8, cu acces direct din aceasta strada.

Terenul nu este in panta, are o suprafata de 980.00mp si este delimitat astfel :

- la N-E drum de acces
- la N-V proprietate privata
- la S-E proprietate privata
- la S-V proprietate privata

Prevederile pentru terenul studiat, conform PUZ aprobat, sunt :

- subzona de locuinte
- regim de construire: discontinuu – locuinte
- functiuni predominante : locuinte individuale
- Hmax - maxim P+E
- POTmax=30%
- CUTmax=0.9
- retragere minima fata de aliniament : -conform avizului comisiei de circulatie, corelat cu PUD
- retragere minima fata de limitele laterale : -
- retragere minima fata de limitele posterioare : -

REGIMUL JURIDIC

Terenurile studiate se afla in intravilanul municipiului Brasov si sunt proprietate particulara conform extrasului de carte funciara atasat. In plansa 04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile: din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderanta este cea de locuire si functiuni complementare Terenul studiat nu este construit. In stanga si in dreapta terenului, sunt construite locuinte.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Plugarilor.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona studiata, conform avizului COmpaniei Apa, sunt retele de apa potabila, canalizare menajera si canalizare pluviala.

STUDIUL GEOTEHNIC

Conform studiului geotehnic atasat, terenul studiat nu impune probleme de fundare.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe amplasamentul descris mai sus a unei cladiri ce va avea functiunea de locuire, cu regim de inaltime maxim P+M. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi si zona acces auto si pietonal.

INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia este de 980 mp.
Constructia se va desfasura pe 2 niveluri : parter si mansarda

Sc propus =133.90 mp
 Sd propus=232.10mp
 Zona verde S=694,47mp = 70,86%
 POT rezultat= 13.66% din POT max admis=30%
 CUT rezultat =0,23 din CUT max admis=0.9

Bilant teritorial rezultat

Funcțiuni	EXISTENT		PROBUS	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții	0.00	0.00	133.90mp	13.66%
Circulații rutiere și pietonale	0.00	0.00	151.63mp	15.48%
Spații verzi	0.00	0.00	694.47mp	70.86%
Teren neconstruit	980.00	100.00	0.00mp	0.00%
Teren studiat	980,00	100.00%	980,00	100,00 %

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorită faptului că terenul nu este în pantă, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală specială. Se va avea în vedere rezolvarea accesului către locurile de parcare amenajate suprateran și accesul în incinta clădirii. De asemenea, platformele betonate din incinta, vor avea o înclinare de 2%, astfel încât apele pluviale să se scurgă către rigola care le va prelua.

REGIMUL JURIDIC – circulația terenurilor

Terenul rămâne proprietate particulară, conform documentelor atașate documentației PUD.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Se va respecta regimul de aliniere din planșa de reglementări urbanistice, în PUZ nefiind impuse distanțele față de limitele laterale, posterioare și față de aliniament. Prin propunerea făcută, construcția se va amplasa la o distanță de 7.00m față de aliniament.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME AL CONSTRUCȚIILOR

Clădirea va avea un regim de înălțime P+M.

PLANTATII

Se propune realizarea unor spații verzi amenajate și plantarea cu arbori ornamentali. Spațiile verzi vor ocupa 70.96% din suprafața terenului studiat.

CIRCULATII

Accesul pietonal și carosabil se va face din strada Plugarilor, prin drumul de acces rezultat în urma unei dezmembrări. Drumurile dezmembrate sunt reglementate (au fost cedate și sunt domeniu public).

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se va asigura alimentare cu apă, canalizare energie electrică și gaze naturale. Soluțiile vor fi prezentate la faza de aprobare PUD, după obținerea avizelor de la furnizorii de utilități.

CONCLUZII

Prezenta documentație respectă prevederile legale și condițiile impuse prin documentațiile elaborate anterior PUD și scoate în evidență faptul că obiectivul propus va crește gradul de atractivitate al acestei zone.

Intocmit,
urb. Micioiu Gabriela