



CIF: 13704806 ROMÂNIA O.R.C. : J08/166/2001

Brașov str. Jupiter nr.2

Cod : 500360

TelFax : 0268/331199; Tel :0368/401758. M : 0744/369080 ; 0722/634132.

E-mail : atr_serban@yahoo.com ; geramia_serban@yahoo.com

Denumire proiect:

1. **DEMOLARE CORP 2 NEINTABULAT.**
2. **EXTINDERE CLADIRE C1 SI
MANSARDARE (LOCUINTA EXISTENTA).**

Brașov. Str. Vidin nr.23.

Beneficiar:

LUPU MARIAN DANIEL

Brașov. Str. Carpenului nr.18. ap.12.

Faza: **D.T.A.C.**

Nr. proiect: **53/2017.**

MEMORIU TEHNIC

A. Date generale de recunoaștere a investiției.

- * Denumire proiect: **1. DEMOLARE CORP 2 NEINTABULAT.
2.EXTINDERE CLADIRE C1 si MANSARDARE
(LOCUINTA EXISTENTA).**
- * Beneficiar : **LUPU MARIAN DANIEL.**
Brașov. str. Carpenului nr.18.ap.12.
- * Amplasament : Brașov. str. Vidin nr.23.
Steren= 145 mp.
- *Capacități proiectate : extindere locuinta existenta si mansardare .*
Acexistent=42mp
Ac anexe neintabulate =13mp
Adc= 53 mp.
P.O.T. existent = 36,55%. C.U.T.existent = 0,37.
P.O.T. propus = 40%. C.U.T.propus = 0,8.
- Extras CF nr. 121621. nr.cad.121621. ANCPI-OCPI Brasov.

B.Documentații pe baza cărora s-a intocmit proiectul.

- Extras CF nr. 121621. ANCPI-OCPI Brasov.
 - Comanda beneficiarului
 - Certificat de urbanism nr.587 din 22.03.2017.prelungit. Primaria Brasov.

1.3. Obiectul lucrării.

Pe terenul menționat la cap.A, situat în intravilan Brașov, pe str. Ecaterina Teodoroiu nr.24, se află amplasată o construcție parter și subsol parțial, cu destinația de locuință cu $A_c=72,40\text{mp}$ care este propusă spre extindere și mansardarea extinderii, lucrări ce fac obiectul prezentului proiect.

- Clasa de importanță a construcției : IV.
- Categoria de importanță a construcției : D.

Pentru terenul menționat mai sus, situat în Brașov, în intravilanul municipiului Brașov, în cartierul Bartolomeu, pe str. Vidin nr.23, se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 587 din 22.03.2017, emis de Primăria Brașov, pentru a stabili reglementările conform cărora se va putea realiza extinderea și mansardarea unei locuințe existente Sp+P pentru a rezulta o locuință cu regim de înălțime Sp+P+M.

SISTEMUL CONSTRUCTIV EXISTENT și PROPUS.

- fundații din beton
- pereți exteriori și interiori din cărămidă plină
- planșeu din lemn peste parter
- planșeu b.a. peste subsolul parțial
- sarpanta din lemn cu învelitoare din țigla profilată

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor în soluția de ansamblu.
- Încadrarea în indicii urbanistici stabiliți prin PUG Brașov și obținerea deciziei Consiliului Local al primăriei Brașov pentru a se putea obține autorizația de construire, deoarece parcela în studiu are 145mp , iar parcela minim construibilă prevăzută prin PUG este de 500mp .
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone circulate;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.4. Surse documentare.

- Studii și documentații elaborate anterior P.U.D.-ului:
 - Planul Urbanistic General Brașov.
 - Ridicarea topografică la scară 1:500;
- Date statistice – nu este cazul

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.

2.1. Încadrarea în localitate.

Amplasamentul studiat se afla pe str. Vidin nr.23, in cartierul Bartolomeu dupa intrarea in localitatea Brasov dinspre Feldioara.

Destinația terenurilor stabilită prin P.U.G. Brasov, este L1a = subzonă pentru locuințe individuale si colective mici situate in afara perimetrelor de protectie.

Terenul în studiu are suprafața de 145 mp, teren care este proprietate particulara si este intabulat.

Terenul este proprietate particulara.

Folosința actuală a terenului este de teren intravilan, categoria curti constructii.

În zona amplasamentului există construcții de locuințe cu regim de înălțime parter, P+M, P+1, P+2 si P+2+M.

Vecinătăți:

- la Nord = proprietate particulara
- la Sud = proprietate particulara
- la Vest = proprietate particulara
- la Est = domeniul public, strada Vidin, municipiul Brasov.

2.2. Circulația.

În cadrul zonei studiate, circulația principală se desfășoară în prezent din strada Vidin, strada cu doua benzi de circulatie si trotuare stradale, cu lățimeatotala de 8,50 m, strada asfaltata.

Exista acces auto in curtea imobilului studiat, prin poarta cu deschiderea de 3,00 m si locul de parcare cu aleea carosabila aflate in curtea proprie.

In curte este posibila parcare a doua autoturisme.

2.3. Echiparea tehnico-edilitară.

Echipările existente din zonă sunt următoarele:

Alimentare cu apă: constructia existenta si mansardarea propusa au alimentare cu apă din reseaua publica de alimentare cu apa a orasului.

Canalizare: instalatiile din constructie vor fi racordate la canalizarea stradala existenta pe str. Vidin.

Alimentare cu energie electrică:Constructia existenta si mansardarea propusa au alimentare cu energie electrica de la reseaua existenta in zona.Locuinta existenta are bransament electric.

Alimentare cu gaze naturale: Constructia este bransata la alimentarea cu gaze naturale.

Telefonie: in zona sunt instalatii si echipamente de telefonie fixa.

3.REGLEMENTĂRI.

3.1. Obiectivele noi solicitate prin temă

Prin prezentul P.U.D. se propun reglementările pentru construcția propusă.

3.2. Funcționalitatea și amplasarea construcțiilor

Construcția propusă să se extindă și mansarda se va realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală. Va fi un nivel suprateran, mansarda propusă, ce va fi construită din zidărie de cărămidă, cu șâmburi, stalpi, planșeu, grinzi și centuri din beton armat, ce vor fi executate pentru a forma un front armonios cu celelalte construcții existente în vecinătate.

Construcția propusă spre extindere va avea destinația de locuință individuală, cu trei camere, bucatărie, baie.

Se propune amenajarea spațiilor verzi și plantate, din curte, prin realizarea unei perdele de gard viu la marginea aleii carosabile, plantări de flori și iarbă tip gazon.

3.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

3.3.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației pe str. Vidin este deja fundamentată pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile Planului Urbanistic General Brașov, în ceea ce privește profilele transversale, iar accesul auto în curtea imobilului se realizează din str. Vidin.

3.3.2. Parcaje și garaje

În curtea imobilului este posibilă parcarea înșiruită a două autoturisme.

3.3.3. Sistematizarea verticală

Nu este necesară o sistematizare verticală a curții, datorită faptului că nu există diferențe de nivel semnificative (curtea este aproape plană).

3.3.4. Scurgerea apelor de suprafață se va realiza prin colectarea lor prin rigolele propuse de-a lungul curții, iar scurgerea apelor pluviale de pe viitoarea mansardă construită se va realiza prin colectarea lor prin jgheaburi și burlane și se va scurge în terenul propriu înierbat.

3.4. Regimul de construire

În conformitate cu prevederile "P.U.G. Brașov" funcțiunea zonei este L1a = subzonă pentru locuințe individuale și colective mici situate în afara perimetrelor de protecție.

și este o parcelă cu interdicție temporară de construire, parcela fiind cu suprafața mai mică de 150mp, motiv pentru care s-a solicitat întocmirea PUD.

Indicii urbanistici

- procentul de ocupare al terenului P.O.T.:

P.O.T.max=40% (conform PUG)

- coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.:

C.U.T.=0,8. (conform PUG).

Regimul de înălțime.

Regimul de înălțime propus pentru construcția locuinței este :subsol partial, parter și mansarda Sp+P+M.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al noilor construcții este stabilit la limita proprietății la strada, existând un front construit continuu la distanța de 5,00m, din axul străzii.

Fata de limitele laterale, construcția existentă este amplasată pe limitele de proprietate pe laturile nord și vest, cu respectarea prevederilor Codului Civil privind construirea față de hotar și servitutile de vedere, proprietarul detine acorduri notariale de la acești vecini. Fata de limita laterală sud construcția va fi amplasată la distanța de minim 2,00m.

3.6. Situația juridică a terenurilor

Tipul de proprietate a terenurilor

Zona studiată în prezentul P.U.D. cuprinde
- terenuri și construcții proprietate privată.

Circulația terenurilor.

Nu se realizează transferuri de teren.

4. Concluzii și măsuri

Propunerile de amenajare din prezenta documentație P.U.D. se înscriu în prevederile "P.U.G. Brașov.

Întocmit,
Arhc. Serban Geramia

Brașov, septembrie 2017.