



T E M Ă D E P R O I E C T A R E

Denumire proiect: "1. OBȚINERE A.D. PENTRU DESFIINTARE CONSTRUCTIE.
2. OBTINERE A.C. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE"

Amplasament: str.Baba Novac, nr.76, Brașov, jud.Brașov

Beneficiar: Foca Mihai

Proiectant: S.C. City Landmarks S.R.L.

Obiectul temei de proiectare îl constituie întocmirea:

- Documentației topografice și a Studiului geotehnic
- Studiului de fezabilitate
- Planului urbanistic de detaliu (P.U.D.)
- Documentației tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (D.T.A.C)
- Proiectului tehnic (P.Th) și a detaliilor de execuție (D.E.)

Descrierea situației existente:

- terenul in suprafata de $S=403,0\text{mp}$ inscris in Extrasul C.F. nr.103857, nr.Cad 103857, se afla in proprietatea lui Foca Mihai.
- vecinatatiile sunt la:
 - N-V, teren proprietate privata nr.CAD 110395;
 - N-E, str. Baba Novac;
 - S-E, teren proprietate privata;
 - S-V, teren proprietate privata.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism:

- conform P.U.G. Municipiului Brașov, amplasamentul este situat în zona L1a: zonă de locuințe individuale și colective mici cu max.P+2 niveluri.
- pentru zona studiată se aplică prevederile P.U.G. Municipiului Brașov nr.17g/2005 aprobat cu HCL Brasov nr.144/2011, respectiv POT = 40%, CUT =1,2, regim maxim de înălțime: P+2E+M (10-11m la cornișă), retrageri laterale: min.3,0m sau H/2 la cornisa, retragere limita posterioara: min.5,0m



Lucrări ce urmează a fi proiectate:

- se propune construirea unui imobil de locuințe S+P+2E, pentru două apartamente, cu patru locuri de parcare la exterior, în spațiul liber de la parter.
- suprafața max. construită (parter) = 99,0m², suprafața max. construită (/ nivel) = 161,7 m²
suprafata desfașurată supraterana= 422,4m², suprafata desfașurată subterana= 99,0m².
- distanțe față de construcțiile existente în zonă: imobilul propus va fi situat la 3m față de limita de S-E și N-V, 6,8m imobil și 5,0 m terase față de limita de S-V și pe limita de proprietate conform regim de aliniere existent la N-E.
- imobilul va avea închideri de fațadă din materiale moderne, ușoare. Se va urmări încadrarea armonioasă în zonă.
- accesul pietonal și auto, cu lățimea de 4,0m, se va realiza în conformitate cu normele în vigoare, asigurându-se accesul auto și de intervenție în caz de incendiu sau de forță majoră. Locurile de parcare pentru autoturismele locatarilor vor fi asigurate pe o platformă în spațiul liber de la parter, (4 locuri la un nr. de 2 apartamente), respectând condițiile și numărul de locuri de parcare impus de norme (H.G. 525/1996, H.C.L. Braşov nr.134/2018 și O.M.S. nr.119/2014)
- se vor respecta prevederile legii 114/96 republicată privind exigențele minime pentru o unitate locativă.
- prin proiect se va asigura nivelul de calitate al construcției, conform Legii 10/1995. Proiectul trebuie să îndeplinească următoarele cerințe referitoare la calitate: a) rezistență și stabilitate, b) siguranță în exploatare, c) siguranță la foc, d) igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului, e) izolație termică, hidrofugă și economie de energie, f) protecție împotriva zgomotului.

Cerințe funcționale:

- imobilul va avea 3 niveluri supraterane și unul subteran cu funcțiunea de locuințe și spații tehnice.
- se propun un nr. de 2 apartamente, cu respectarea suprafețelor minime din Legea Locuinței.
- înălțimea utilă a tuturor încăperilor va fi de min.2,55m.
- locurile de parcare vor fi asigurate în incintă -4 locuri.
- accesul pietonal și auto se va face dinspre str. Baba Novac.
- se asigură o zonă de spații verzi și loc de joacă pentru copii de 52,6% din suprafața terenului.

Beneficiar,
FOCA MIHAI

Proiectant de specialitate,
S.C. CITY LANDMARKS S.R.L.

adm. Catalin Ghera

