

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: PUD – 1. DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA
2. CONSTRUIRE LOCUINTA CU SPATIU COMERCIAL LA
PARTER SI DOUA APARTAMENTE, IN REGIM DE INALTIME
S+P+2E
MUN. BRASOV, STR.TUDOR VLADIMIRESCU, NR.25, JUD. BRASOV

Obiectul: Piese scrise si desenate.

Faza: PUD

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

Beneficiar: GHIMBASAN FLORIN SI CORINA

Numar proiect: 18/2018

1.2. OBIECTUL LUCRARII: il reprezinta determinarea conditiilor de amenajare spatiu comercial si apartamente , in regim de inaltime S+P+2E 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:

PUG144/2011 - L1^a – zona locuinte individuale si colective mici cu max P+2

2.2. REGIMUL JURIDIC.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 142749 nr. cad 142749 cu o suprafata de 338 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 exista constructii.

3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Accesul auto si pietonal pe terenul studiat se desfasoara din str. Tudor Vladimirescu, printr-un acces la bordura existent.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Terenul are o forma regulata cu o suprafata totala de 338 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 studziata exista retea de apa.

Canalizarea .

In zona studziata 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 studziata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu caldura.

Nu exista retele termice in zona.

Telefonizare.

In zona de amplasament studziata exista retea de telefonie.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema.

Prin Certificatul de urbanism nr. 498/27.02.2019 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.

In urma consultarii unui expert tehnic s-a constatat gradul avansat de degradare a cladirii astfel incat beneficiarul a solicitat desfiintarea cladirii existente.

Amprenta existenta a cladirii genereaza POT existent 51.18% ,prin prezenta Amprenta existenta a cladirii genera un POT existent 51.18% ,prin prezenta documentatie PUD propunandu-se construirea unui imobil cu regim inaltime

S+P+2E(POT 40%, CUT 1.2). Subsolul propus va avea un adapost ALA, casa scarii si parcaj subteran;

Se propune realizarea unui imobil S+P+2E pe o structura din beton armat si zidarie de caramida cu invelitoare tip sarpanta cu finisaje exterioare tencuiala decorativa colorata in masa pe termosistem

Imobilul propus va avea:

subsol – parcare(5 locuri)

parter – spatiu comercial

etaj 1 – 1 apartament 3 camere

etaj 2 – 1 apartament 2 camere

Parcarea in subsol se va realiza cu ajutorul unei platforme lift auto cu dimensiunile 2.50 x5.00 pozitionata la parter.

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

Regimul de inaltime respecta prevederile CU 498/27.02.2019.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de vecinatati:

- la str. Tudor Vladimirescu se pastreaza aliniamentul existent.

- 5.05 m limita proprietate spate (Hcornisa/2)

- 3.08 m limita proprietate stanga(Hcornisa/2)

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 S+P+2E.

4.6. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatie carosabila

Accesul pietonal si auto se va realiza din str. Tudor Vladimirescu.

4.7. PARCAJE.

PARCARI: Parcajele se vor realiza in incinta cu acces la bordura existent din str.Tudor Vladimirescu si se vor capacita conform HCL NR.134/21.03.2018 respectiv 5 locuri de parcare in incinta proprietatii:

- la subsol – 5 locuri

5. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

Clădirea existența este bransata la rețeaua de apa. Conform aviz Compania APA BRASOV, nr. 588/15.03.2019 se va suplimenta debitul de apa existent cu 0.97l/s prin bransamentul existent.

Canalizarea menajera

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

Canalizarea pluviala.

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

Apele pluviale de pe aleile carosabile realizate din dale inierbate se infiltreaza in terenul natural.

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 PROPUIS =39.05%

POT max propus = 40% (conform CU)

CUT max propus = 1.2 (conform CU)

REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+2E

Nr crt	zone functionale	existent mp	existent %	propus mp	propus %
1.	Constructii	173.00	51.18	131.97	39.05
2.	Platforme,circulatii interioare dale inierbate	0.00	0.00	111.03	32.85
3.	Zona verde	0.00	0.00	95.00	28.10
4.	Teren neconstruit	165.00	48.82	0.00	100.0
	TOTAL	338.00	100.0	338.00	100.0

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena

