

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: PUD – CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE
S(D)+P+2E, ORGANIZARE DE SANTIER, IMPREJMUIRE

Obiectul: Piese scrise si desenate.

Faza: PUD

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

Beneficiar: PLAMADEALA IURIE SI POPOV ION

Numar proiect: 45/2017

1.2. OBIECTUL LUCRARII: il reprezinta determinarea conditiilor de executare a unui ansamblu de locuinte colective 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: PUZ "Zona istorica Brasovul Vechi" si "Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov ", aprobat cu HCL nr.797/2009, prelungire perioada de valabilitate cu HCL nr.656/2014. Zona de rezervatie de arhitectura cuprinsa in Ansamblu urban Brasovul Vechi la indicativ Bv – II-a-B-11298.

2.2. REGIMUL JURIDIC.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 140566, nr. cad 140566 cu o suprafata de 3134 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

Destinatia conform PUZ “Zona istorica Brasovul Vechi” si “Zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov “, aprobat cu HCL nr.797/2009, prelungire perioada de valabilitate cu HCL nr.656/2014 - ZIR8- locuinte individuale si colective mici si functiuni complementare.

In imediata vecinatate a terenului exista urmatoarele constructii:

- lateral stanga este constructie P+2E.
- lateral dreapta – constructie in regim de inaltime D+P
- spate – teren neconstruit

3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Accesul auto existent si pietonal existent spre terenul studiat se desfasoara din str Lunga .Părcajul, se va realiza in incinta , suprateran (16 loc) si subteran (20 loc).

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Terenul are o forma neregulata cu o suprafata totala de 3134 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 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. 2663/20.08.2019. 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.

Se propune realizarea a doua corpuri de cladire cu un total de 21 apartamente pe o structura din beton armat si zidarie de caramida cu invelitoare tip sarpanta.

Distanta dintre cladiri este de min. 11.00m (mai mare decat inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte).

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

Regimul de inaltime respecta prevederile CU nr.2663/20.08.2019.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de vecinatati:

Conform CU nr.1806/08.08.2017 :

- cladirile se va linia catre str. Lunga la 46.70m
- cladirile va fi amplasata fata de limita stanga la 5.00m
- catre limita dreapta la 5.00m
- catre limita posterioara cladirea se va amplasa la 5.00m.

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+E1+E2 mansardat

4.6. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatie carosabila

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

4.7. PARCAJE.

Accesul auto existent si pietonal existent spre terenul studiat se desfasoara din str Lunga. Parcajul, se va realiza in incinta subteran in conformitate cu HCL asigurand 2 locuri de parcare/ apartament conform planului subsol anexat.

5. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

Se va realiza din reseaua centralizata de apa HDPE De 160 mm , conform avizului de principiu favorabil nr.2587/ 31.10.2017 emis de Compania Apa SA Brasov, prin redimensionarea bransamentului existent.

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

Necesar de apa: Qzimax=5,04mc/zi; Q zi med= 3,60mc/zi. Q orar max=0,42mc/h

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. Lunga.

Volume ape menajere evacuate: Vzi max ev.=5,04mc/zi; Vzi med ev. =3,60mc/zi

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 proprie/ap.

Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se va face prin bransare la reseaua existenta pe str. Lunga.

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 maxim conform PUZ = 50%

CUT maxim conform PUZ = 2

P.O.T. propus = 35 %

C.U.T. propus = 1,15

REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+2E+M, Hmax =14.00m, Hcornisa=10 m
Zona verde 30.00%(10 mp/pers)

Nr crt	zone functionale	existent mp	existent %	propus mp	propus %
1.	Constructii	0.00	0.00	1096.90	35.00
2.	Platforme,circulatii interioare	0.00	0.00	1096.90	35.00
3.	Zona verde	0.00	0.00	940.20	30.00
4.	Teren neconstruit	3134.00	100.0	0.00	100.0
	TOTAL	3134.00	100.0	3134.00	100.0

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena

