



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](mailto:atr_serban@yahoo.com) ; [geramia\\_serban@yahoo.com](mailto:geramia_serban@yahoo.com)

Denumire proiect:

**CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN.**

Brașov. Str. Merilor f.nr.

Beneficiar:

**SERBAN FANEL**

Brașov. Str. Curcanilor nr.21.

Faza: **P.U.D.**

Nr. proiect: **67/2019.**

## **MEMORIU TEHNIC**

### **A. Date generale de recunoaștere a investiției.**

- \* Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN**
- \* Beneficiar : **SERBAN FANEL.**
- \* Amplasament : Brașov. str. Merilor f.nr.  
**S<sub>teren</sub> = 1509 mp.**
- *Capacități proiectate : locuinta parter si etaj si imprejmuire teren .  
**Ac = 246mp**  
**Adc = 410mp.**  
**P.O.T. existent = 0%. C.U.T.existent = 0.**  
**P.O.T. maxim propus = 30%. C.U.T.maxim propus = 0,9.***
- Extras CF nr. 112322. nr.cad.112322. ANCPI-OCPI Brasov.

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

- Extras CF nr. 112322. ANCPI-OCPI Brasov.
  - Comanda beneficiarului
  - Certificat de urbanism nr.230 din 27.01.2020. Primaria Brasov.

### **1.3. Obiectul lucrării.**

Pe terenul menționat la cap.A, situat în intravilan Brașov, pe str. Merilor , se solicita amplasarea unei construcții cu parter si etaj, cu destinația de locuinta cu Ac= 246 mp care face 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 Stupini, pe str. Merilor f.nr., se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 230 din 27.01.2020, emis de Primăria Brașov, pentru a stabili reglementările conform cărora se va putea realiza construirea unei locuințe

cu regim de înălțime P+1E.

#### SISTEMUL CONSTRUCTIV EXISTENT și PROPUS.

- fundații din beton
- pereți exteriori și interiori din caramida tip gvp
- planșeu din beton armat peste parter
- samburi și centuri din beton armat
- sarpanta din lemn cu învelitoare din tigla 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 nu este complet reglementată din punct de vedere urbanistic, prin PUG .
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone circulăte;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

#### 1.4. Surse documentare.

- Studii și documentații elaborate anterior P.U.D.-ului:
  - Planul Urbanistic General Brașov.
  - PUZ HCL 570/2007.
  - Ridicarea topografică la scara 1:500;
- Date statistice – nu este cazul

## 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.

### 2.1. Încadrarea în localitate.

Amplasamentul studiat se afla pe str. Merilor , în cartierul Stupini, după intrarea în localitatea Brașov dinspre Feldioara.

Destinația terenurilor stabilită prin P.U.G. Brașov, este L1a = zonă pentru locuințe individuale, cu interdicție de construire până la întocmire PUD.

Terenul în studiu are suprafața de 1509 mp, teren care este proprietate particulară și este intabulat.

Folosința actuală a terenului este de teren intravilan, categoria de folosință arabil.

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

Vecinătăți:

- la Nord = proprietate particulara
- la Est = proprietate particulara
- la Vest = canalul Ghimbasel
- la Sud = proprietate particulara comuna, strada Merilor, municipiul Brasov.

## **2.2. Circulația.**

În cadrul zonei studiate, circulația principală se desfășoară în prezent din strada Merilor, strada cu doua benzi de circulatie si trotuare stradale, cu lățimea totala de 8,00 m, strada asfaltata.

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

In curte este posibila parcare insiruita a doua autoturisme si gararea a doua autoturisme.

## **2.3. Echiparea tehnico-edilitară.**

Echipările existente din zonă sunt următoarele:

Alimentare cu apă: constructia propusa va avea alimentare cu apă din rețeaua publica de alimentare cu apa a orasului.

Canalizare: instalatiile din constructie vor fi racordate la canalizarea stradala in viitor.

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

Alimentare cu gaze naturale: Constructia va fi 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 constructia propusa.

### **3.2. Funcționalitatea și amplasarea construcțiilor**

Constructia propusa se va realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală. Vor fi doua nivele supraterane, ce va fi construita din zidărie de caramida, cu sâmburi, stalpi, planșeu, grinzi și centuri din beton armat, ce vor fi executate pentru a forma un front armonios cu celelalte constructii existente in vecinatate.

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 strada Merilor este deja fundamentată pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile Planului Urbanistic General Brasov, în ceea ce privește profilele transversale, iar accesul auto în curtea imobilului se realizează din strada Merilor.

#### **3.3.2. Parcaje și garaje**

În curtea imobilului este posibilă parcarea înșiruită a două autoturisme și gararea a două autoturisme.

#### **3.3.3. Sistemizarea verticală**

Nu este necesară o sistemizare 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. Brasov" 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=30% (conform PUG)

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

C.U.T.=0,9. (conform PUG).

#### **Regimul de înălțime.**

Regimul de înălțime propus pentru construcția locuinței este : parter și etaj, P+1 E.

#### **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 15,00m, din axul străzii, de o parte și de alta a străzii. Pentru construcția propusă se propune alinierea la 7,00m de la limita de proprietate de la strada..

Fata de limitele laterale, constructia existenta este amplasata pe limitele de proprietate pe laturile nord si vest, cu respectarea prevederilor Codului Civil privind construirea fata de hotar si servitutile de vedere, proprietarul detine acorduri notariale de la acesti vecini. Fata de limita laterala nord-est constructia va fi amplasata la distanta de minim 1,00m.

### **3.6. Situația juridică a terenurilor.**

#### **Tipul de proprietate a terenurilor**

Zona studiată în prezentul P.U.D. cuprinde  
- terenuri si constructii proprietate privată.

#### **Circulația terenurilor.**

Nu se realizeaza transferuri de teren.

### **4. Concluzii și măsuri.**

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

Brasov, noiembrie 2021.

Întocmit,  
Arhc. Serban Geramia