

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE.

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: MODIFICARE PUD CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE APROBAT CU HCL 526/29.09.2021 PETRU CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE STR. LUNGA, NR. 182, MUN. BRASOV, JUD. BRASOV

Obiectul: Piese scrise si desenate.

Faza: PUD+DTAC

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

Beneficiar: PLAMADEALA IURIE SI POPOV ION

Numar proiect: 47/2022

1.2. OBIECTUL LUCRARIII: il reprezinta determinarea conditiilor de modificare PUD "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE" aprobat cu HCL 526/29.09.2021 pentru construire locuinte semicolective si obtinerea autorizatiei de construire.

- 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 – ZIR 8 zona locuinte individuale si colective mici si functiuni complementare
- PUD CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE APROBAT CU HCL 526/29.09.2021

#### 2.2. REGIMUL JURIDIC.

Parcela ce face obiectul studiului este proprietate privata Plamadeala Iurie si Popov Ion, conform extrasului de carte funciara nr. 140566, nr. Cad 140566.

- *accesibilitatea la caile de comunicatii*

Terenul are front stradal de 13.16 m, cu acces auto si pietonal la str. Lunga.

- *suprafata ocupata, limite, vecinatati*

Latimea terenului de cca. 13.00m se pastreaza pe o adnacime de cca. 38,54m, apoi aceasta se maresta la cca. 34.36m pe o adancime de 30.10m apoi la cca. 51 m pe o adancime de 34.00 m, avand o forma neregulata.

*- Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere*

Imobilul este compus din teren de 3134mp cu destinatia curti-constructii din care 3118 mp reprezinta teren necosntruit, iar 16 mp reprezinta cabina portar neinscrisa in CF

### 2.3.ANALIZA GEOTEHNICA.

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei.

### 3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.

Terenul studiat se invecineaza cu terenuri si constructii proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, precum si cu terenuri apartinand domeniului public, respectiv :

#### VEST:

- strada Lunga (domeniul public).

#### NORD:

-la nr. 184 cu teren si locuinte colective in regim de inaltime parter comercial +2E, conform CF. 130397,

-la nr. 186 teren si casa in regim de inaltime parter conform CF nr 105483 .

-teren si locuinta parter conform CF nr. 130059

#### SUD

-la nr. 180 cu teren si casa in regim de inaltime parter conform CF 104036

-cu teren neconstruit conform CF nr 100799

- cu teren si casa de locuit conform CF nr 102692

#### EST

- cu teren cu functiunea gradina conform CF 107671

- cu teren cu functiunea gradina conform CF 122779

- cu teren cu functiunea gradina conform CF 113761

#### 3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatia principala in zona se desfasoara din str Lunga , accesul in incinta se realizeaza direct din strada Lunga.

#### 3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

##### Cadru natural.

Terenul are o forma regulata 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.

Emissiile poluante industriale sunt in limita acceptata.

##### Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

#### 3.3. ECHIPAREA EDILITARA.

##### Alimentarea cu apa.

Alimentarea cu apa a constructiilor propuse se va realiza prin bransament la retea de apa existenta

##### Canalizarea .

Evacuarea apelor uzate de la constructiile propuse se va realiza prin bransament la retea de canalizare existenta.

##### Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la retea electrica.

#### 4. PROPUNERI

##### 4.1. Elemente de tema.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1266 din 29.04.2022 eliberat de Primaria Municipiului Brasov 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 modificarea PUD -ului aprobat cu HCL 526 din 29.09.2021 “CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE prin modificarea tipului de locuire din locuire din locuinte colective in locuinte unifamiliale , reducerea POT, CUT, regimul de inaltime si a numarului de unitati locative de la 21 apartamente la 5 unitati locative.**

**Se propune construirea a 5 locuinte individuale in regim de inaltime D+P+E, cu o structura realizata din zidarie caramida cu fundatii si stalpi din beton armat, sarpanta din lemn si invelitoare din tigla ceramica. Cladirile principal vor fi legate cu pergola care vor acoperi terasele pentru incadrarea in tipologia de construire in zona (cu cladiri lungi pe laturile curtilor ) .**

##### 4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de vecinatati:

Conform CU nr. 1266 din 29.04.2022 :

- Locuintele se vor linia catre str. Lunga la 45,91m
- catre de limita stanga se va amplasa la minim 5 m
- catre limita dreapta locuintele se va amplasa la minim 5 m
- catre limita posterioara locuintele 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 locuintelor propuse este de D+P+E1

##### 4.6. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatie carosabila

Accesul auto si pietonal spre terenul studiat se desfasoara pe str.Lunga, acces ce se va pastra

##### 4.7. PARCAJE.

Accesul auto existent si pietonal existent spre terenul studiat se desfasoara din str Lunga. Parcajele se vor realiza in demisolul locuintelor propuse , respectiv doua locuri pentru fiecare casa.

#### 5. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa.

Se va realiza din reseaua centralizata de apa HDPE De 160 mm , existenta , prin redimensionarea bransamentului existent.

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

#### 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.

#### 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. conform PUD aprobat cu HCL 526/29.09.2021 = 35 %

C.U.T. conform PUD aprobat cu HCL 526/29.09.2021 = 1,15

**P.O.T. propus = 30 %**

**C.U.T. propus = 0,90**

**REGIM MAXIM DE INALTIME aprobat cu HCL 526/29.09.2021-S+P+2E**

**REGIM MAXIM DE INALTIME propus D+P+E, 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	846,00	27,00
2.	Platforme,circulatii interioare	0.00	0.00	1165,00	37,17
3.	Zona verde	0.00	0.00	1123,00	35,83
4.	Teren neconstruit	3134,00	100,0	0,00	100,0
	<b>TOTAL</b>	<b>3134,00</b>	<b>100,0</b>	<b>3134,00</b>	<b>100,0</b>

Intocmit,  
Arh. Atzberger Magdalena