

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului:	PUD – CONSTRUIRE 6 LOCUINTE INDIVIDUALE CU LOT COMUN, AMENAJARE DRUM DE ACCES INTERIOR, BRANSAMENTE, ORGANIZARE DE SANTIER, IMPREJMUIRE STR. BACIULUI , NR. 6, MUN. BRASOV
Obiectul:	Piese scrise si desenate.
Faza:	PUD
Proiectant:	S.C. TOP-FORM S.R.L. Brasov.
Beneficiar:	S.C. RESIDENCIA S.R.L.
Numar proiect:	67/2023

1.2. OBIECTUL LUCRARIII: il reprezinta determinarea conditiilor de “CONSTRUIRE 6 LOCUINTE INDIVIDUALE CU LOT COMUN SI AMENAJARE DRUM DE ACCES INTERIOR” 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:

- PUG Brasov aprobat prin HCL 114/2011, prelungit cu HCL 117/2021 valabil pana in 31.12.2023
- C.U. nr. 2921/09.10.2023

2.2. REGIMUL JURIDIC.

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul municipiului Brasov ,strada Baciului, nr. 6, jud. Brasov.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 142531, cad 142531 cu o suprafata de 4900 mp.

2.3. ANALIZA GEOTEHNICA.

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei.

3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.

- Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea locuinte .

3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Accesul principal auto si pietonal se face direct din strada Baciului, strada existenta propusa a se moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 2 m stanga – dreapta si trotuare de 1,5 m stanga -dreapta. Drumul de acces din interiorul parcelei ca avea un carosabil de 6m si trotuar de 1,5 m, stanga.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Terenul are o forma regulata cu o suprafata totala de 4900 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 nu exista retea de telefonie.

4. PROPUNERE

4.1. Elemente de tema.

Se vor specifica:

- aliniamentul fata de limitele de proprietate;
- aliniamentul constructiilor fata de axul strazii;
- POT;
- CUT;
- Aliniamente ale constructiilor fata de vecinatati

- Functiunea si regimul de inaltime.

4.2. Descrierea solutiei.

Deoarece terenul studiat se afla conform PUG, partial in V4 -subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa, se propune construirea a 5 locuinte individuale cu lot comun.

Locuntele propuse vor avea un regim de inaltime P+E si vor avea o structura din zidarie portanta din caramida cu stalpi si grinzi din beton armat, fundatii contiui beton armat si acoperis tip terasa necirculabila.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de vecinatati:

-conform CU nr. 2921 din 09.10.2023 retragerile sunt:

- fata de limitele laterale H/2 la cornisa dar nu mai putin de 3 m
- fata de limita posterioara H/2 la cornisa dar nu mai putin de 5 m
- fata de limita catre strada Baciului la minim 5 m

retragerile propuse sunt:

- fata de limita laterala stanga la minim 4,24 m
- fata de limita posterioara la minim 19 m
- fata de limita catre strada Baciului la minim 11,10 m

4.4. PLANTATII

Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.

4.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS P+E, HMAX=8,20 m

REGIM DE INALTIME MAXIM (CONFORM CU si PUG) (S)+P+2E, HMAX=10-11 m la cornisa

4.6. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatie carosabila

Accesul principal auto si pietonal se face direct din strada Baciului, strada existenta propusa a se moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 2 m stanga – dreapta si trotuare de 1,5 m stanga -dreapta. Drumul de acces din interiorul parcelei ca avea un carosabil de 6m si trotuar de 1,5 m, stanga.

Terenul va fi afectat de modernizarea str. Baciului, astfel ca se propune dezmembrarea a cca. 11,70 mp pentru configurarea profilului propus prin PUG.

4.7. PARCAJE.

Parcajul se va realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism .

Parcajele se vor realiza in incinta.

Locuintele nr 1-4 vor avea la parter garaj pentru un autovehicol, iar locuinta nr. 5 va avea la parter un garaj pentru 2 autovehicole . In incinta au fost prevazute 4 locuri de parcare pentru vizitatori.

5.2. ECHIPAREA EDILITARA .

Locuinete propuse se vor racorda la utilitatile existente in zona.

Restrictii de construire.

Nu se prevad restrictii de construire speciale (respectand prevederile aprobate prin PUD).

6.BILANT TERITORIAL

INDICI URBANISTICI PROPU SI CALCULATI LA TERENUL L1a (fara V4)

5.POT PROPUS:

POT PROPUS = 25 %

P.O.T. MAX = 40% (CONFORM CU si PUG)

6. CUT PROPUS:

CUT PROPUS = 0.80

C.U.T. MAX = 0,80 (CONFORM CU si PUG)

7.REGIM DE INALTIME PROPUS:

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS P+E, HMAX=8,20 m

REGIM DE INALTIME MAXIM (CONFORM CU si PUG) (S)+P+2E, HMAX=10-11 m la

zone functionale	existent mp	existent %	propus mp	propus %
Constructii	0,00	0,00	1023,00	20,88
Platforme circulatii interioare	0,00	0,00	1553,00	31,69
zona verde	0,00	0,00	1753,00	35,78
V4-subzona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa	0,00	0,00	571,00	11,65
Teren neconstruit	4 900,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	4 900,00	100.0	4 900,00	100.0

Intocmit,
Arh. Atzberger

