

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI IMPREJMUIRE
STR. PLUGARILOR, NR. 6 E, MUN. BRASOV**

Obiectul: Piese scrise si desenate.

Faza: **PUD**

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

Beneficiar: **MEZDREA VASILE SI NOAGHIU ALIN GHEORGHE PRIN
TARTOABA BOGDAN**

Numar proiect: **12/2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII: il reprezinta determinarea conditiilor de "CONSTRUIRE 3 LOCUINTE INDIVIDUALE CU LOT COMUN SI IMPREJMUIRE " 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 Modificator – zona cuprinsa intre str. Targului, DN 13, canal si strada, aprobat cu HCL nr, 570/2007, fara termen de valabilitate preluat de PUG Brasov aprobat prin HCL 114/2011, prelungit cu HCL 117/2021 valabil pana in 31.12.2023
-C.U. nr. 271/02.02.2024

2.2. REGIMUL JURIDIC.

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

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 131312, cad 131312cu o suprafata de 2500 mp.
Destinatia conform PUZ la data prezentei ; partial zona de locuinte propuse cu interdictie de construire pana la elaborare PUD; partial zona verde;

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 Plugarilor , strada existenta cu carosabil de 7m , trotuar dreapta de 1.50 m, si zona verde stanga -dreapta de cca. 3 m, propusa a se moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 1.50 m stanga – dreapta si trotuare de 2.00 m stanga -dreapta. Aleea de acces din interiorul parcelei ca avea un carosabil de 3.60 m cu trei supralargiri cu o latime de cca 6 m in stanga.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Terenul are o forma regulata cu o suprafata totala de 2500 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.

Se propune construirea a trei locuinte individuale cu lot comun si imprejmuirea terenului.

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

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de vecinatati:

-conform CU nr. 271 din 02.02.2024 retragerile sunt:

- fata de limitele laterale si posterioare -conform cod civil- 0.60 m fata de fatadele fara goluri, 2m fata de fatadele cu goluri

-fata de limita catre strada Plugarilor la minim 15 m

retragerile propuse sunt:

-fata de limita laterala stanga la 2.00 m

-fata de limita laterala dreapta la cca. 9.50 m

-fata de limita posterioara la cca 19.50 m

-fata de limita catre strada Plugarilor la minim 15.50 m

4.4. PLANTATII

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

Zona verde conform PUZ aprobat in suprafata de 290 mp, zona spatiilor verzi pentru protectia cursurilor de apa ce se va pastra ca zona verde amenajata.

4.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS P , HMAX=5.00 m

REGIM DE INALTIME MAXIM (CONFORM CU si PUG) (S)+P+1-2E,

4.6. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatie carosabila

Accesul principal auto si pietonal se face direct din strada Plugarilor , strada existenta cu carosabil de 7m , trotuar dreapta de 1.50 m, si zona verde stanga -dreapta de cca. 3 m, propusa a se moderniza cu carosabil de 7 m, zona verde de 1.50 m stanga – dreapta si trotuare de 2.00 m stanga -dreapta. Aleea de acces din interiorul parcelei ca avea un carosabil de 3.60 m cu trei supralargiri cu o latime de cca 6 m in stanga.

4.7. PARCAJE.

Parcajul se va realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism si se vor amplasa la o distanta de minim 5m de ferestrele camerelor de locuit conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr 119/2014, art.4.

Parcajele se vor realiza in incinta.

Fiecare locuinta va avea 2 locuri de parcare.

5.2. ECHIPAREA EDILITARA .

Locuinetele 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 CUPRINS IN ZONA DE LOCUINTE (fara ZONA VERDE)

S teren zona locuinte =2210 mp

POT PROPOS:

POT PROPOS = 29.87%

P.O.T. MAX = 30% (CONFORM CU si PUZ)

CUT PROPOS:

CUT PROPOS = 0.30

C.U.T. MAX = 0,90 (CONFORM CU si PUZ)

REGIM DE INALTIME PROPOS:

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPOS P, HMAX=5.00m

REGIM DE INALTIME MAXIM (CONFORM CU si PUZ) (S)+P+1-2E,

zone functionale	existent mp	existent %	propus mp	propus %
Constructii	0,00	0,00	660,00	26.40
Platforme circulatii interioare	0,00	0,00	770,00	30.80
zona verde	0,00	0,00	780,00	31.20
zona verde pentru protectia cursurilor de apa	0,00	0,00	290,00	11,60
Teren neconstruit	2 500,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2 500,00	100.0	2 500,00	100.0



Intocmit,
Arh. Atzberger M

