

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: **PUD – CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
STR. CALEA FELDIOAREI, FN, MUN. BRASOV**

Obiectul: Piese scrise si desenate.

Faza: **PUD**

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

Beneficiar: **BIG FIT CLUB SRL**

Numar proiect: **34/2024**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII: il reprezinta determinarea conditiilor de “CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE INALTIME P+3E ”

Prin Certificatul de urbanism nr.1252/08.05.2024 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.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.

Certificat de urbanism 1252/08.05.2024

Tema de proiectare PUD NR.106729/17.07.2024 avizata favorabil.

2.2. REGIMUL JURIDIC.

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul municipiului Brasov ,strada Calea Feldioarei, FN, jud. Brasov.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 136568, cad 136568 cu o suprafata de 1116 mp.

Destinatia conform PUG la data prezentei :

**M3- SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITEI ZONEI DE PROTECTIE
CU CLADIRI, LOCUINTE INDIVIDUALE/ COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE
BIROURI PROFESIUNI LIBERALE SI H MAX P+2E+M SAU P+ 2E- 3E**

2.3.ANALIZA GEOTEHNICA.

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei.

3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.

- Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiunea locuinte unifamiliale si colective.

3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Accesul principal auto si pietonal se face direct din strada Calea Feldioarei , strada existenta cu carosabil de 7m , trotuar dreapta de 1.50 m. Aleea de acces din interiorul parcelei ca avea un carosabil de 6.00 m.

3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

Cadru natural.

Terenul are o forma regulata cu o suprafata totala de 1116.00 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 unui bloc locuinte colective, regim inaltime P+3E.
Acesta va avea 14 apartamente de 2 camere.**

Constructia propusa va avea un regim de inaltime P+3E si va avea o structura din zidarie portanta din caramida cu stalpi si grinzi din beton armat, fundatii continui beton armat si acoperis tip sarpanta.

4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Obiectivul se invecineaza la:

NORD – strada Ioan Colan;

SUD – teren construit CAD 13131; teren construit CAD 134457;
teren neconstruit CAD 134494 proprietate CF 134457 ;
teren construit CAD 133695;

EST- teren construit CAD 173743 (173743 C1); teren neconstruit CAD 173749,
teren neconstruit CAD 173748;

VEST – TEREN CONSTRUIT CAD 136567

Aliniament fata de vecinatati:

-conform CU nr.1252 din 08.05.2024 retragerile sunt:

- retragere fata de aliniament minim 5.00 m

- retragere minim 3.00 m pentru P+2E fatade cu incaperi principale si P+3E fatade cu dependinte

- cladirea se va retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5.00 m

retragerile propuse sunt:

-fata de limita laterala stanga la 6.25 m

-fata de limita laterala dreapta la cca.11.95 m

-fata de limita posterioara la cca 6.38 m

-fata de limita catre strada Ioan Colan la minim 5.00 m

4.4. PLANTATII

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

Zona verde conform PUG aprobat in suprafata de 414.92 mp ca zona verde amenajata.

Procentul minim de zona verde amenajata pe parcela studiata este de minim 30% .

4.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR.

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS P+3E , H streasina = 12.50 m

REGIM DE INALTIME MAXIM (**CONFORM CU si PUG**) – P+3E

4.6. CAI DE CIRCULATIE.

Circulatie carosabila

Accesul principal auto si pietonal se face direct din strada Calea Feldioarei , strada existenta cu carosabil de 7m , trotuar dreapta de 1.50 m. Aleea de acces din interiorul parcelei ca avea un carosabil de 6.00 m.

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.

Se propun 14 locuri de parcare / 14 apartamente.

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 PROPUSI

S teren =1116.00mp

POT PROPUS:

POT PROPUS = 32.85 %

P.O.T. MAX = 35% (CONFORM CU si PUG)

CUT PROPUS:

CUT PROPUS = 1.315

C.U.T. MAX = 1.4 (CONFORM CU si PUG)

REGIM DE INALTIME PROBUS:

REGIM DE INALTIME MAXIM PROBUS P+3E , H streasina = 12.50 m

REGIM DE INALTIME MAXIM **(CONFORM CU si PUG)** – P+3E

zone functionale	existent mp	existent %	propus mp	propus %
Constructii	0,00	0,00	366.87	32.88
Platforme circulatii interioare	0,00	0,00	334.21	29.94
zona verde	0,00	0,00	414.92	37.18
Teren neconstruit	1116.00	100.00	0,00	0,00
TOTAL	1116.00	100.0	1116.00	100.0

Intocmit,

Arh. Atzberger M