



## MEMORIU GENERAL

### CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:	PUD – CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE
Adresa:	STR. FAGURULUI, F.N., BRASOV, JUD. BRASOV
Beneficiar:	ULARIU MARIA-CRISTINA, BÎLBĂ RAUL
Proiectant coordonator:	MAGDALENA ATZBERGER
Proiectant de specialitate:	S.C. MAD ARH S.R.L.
Numărul proiectului/faza:	Faza PUD
Data elaborării:	OCTOMBRIE 2024

##### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului și reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului „CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ ȘI ÎMPREJMUIRE” aflat în Municipiul Brașov, jud. Brașov, str. Fagurului, f.n. și s-a elaborat în baza Legii 525/1996 și a Legii 350/2001.

#### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul studiat este situat în județul Brașov, în intravilanul municipiului Brașov, pe Str. Fagurului. Conform C.U. nr. 2277 din 01.08.2023, amplasamentul studiat constituie domeniul privat al persoanelor fizice și se află în intravilanul localității, fiind identificat prin CF nr. 180148, nr. cad. 180148. Terenul studiat se încadrează, conform PUZ aprobat prin HCL 570/2007, în intravilan în zona de locuințe propuse, cu interdicție de construire până la întocmire PUD.

##### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Conform C.U. nr. 2277 din 01.08.2023, terenul studiat este reglementat de PUZ și aparține zonei de locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea documentației PUD. Datorită configurației terenurilor și a reglementarilor impuse de RLU aferent PUZ, regimul de înălțime maxim admis este S+P+1-2E. Dimensiunile finale ale imobilului propus vor ține cont de respectarea cumulată a reglementarilor impuse de normativele aflate în vigoare și RLU aferent PUZ, privind: indicii urbanistici maxim admiși, circulații auto și pietonale, spații verzi, parcuri, plantații, etc.



## **Reglementări extrase din C.U. nr. 2277 din 01.08.2023 - Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ**

- A. P.O.T. max. 30%
- B. C.U.T. max. 0,9
- C. REGIM DE ÎNĂLȚIME: S+P+1-2E
- D. ACCES CAROSABIL: conform Adm. de Drumuri corelat cu PUZ si HCL 276/30.05.2018
- E. ACCES PIETONAL: conform Adm. de Drumuri corelat cu PUZ si HCL 276/30.05.2018
- F. REGIM DE ALINIERE: conform PUD
- G. RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE:
  - Conform Cod Civil
  - La 0,6 m pentru fațadele fără goluri
  - La 2 m pentru fațadele cu goluri, coroborate cu prevederile Ordinului nr. 119/2014
- H. ECHIPARE EDILITARĂ: toate noile bransamente vor fi realizate îngropat. Locuința se va racorda la rețelele de apă canal prevăzute prin PUZ
- I. SUPRAFAȚA MINIMĂ A PARCELEI: minim 300 mp pentru clădiri izolate sau cuplate. Front stradal min. 12 m.
- J. ACOPERIȘUL ȘI ÎNVELITOAREA: Interzis azbocimentul, tabla și plasticul ondulat la învelitori – șarpantă sau terasă
- K. ÎMPREJMUIRE:
  - Opace pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale.
  - Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor
  - H max. 2,00 m
- L. PARCARE: Locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietății conform HG 525/1996 poziționate, respectând Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 art. la o distanța de min. 5 m față de ferestrele camerelor de locuit
- M. SISTEMUL CONSTRUCTIV ȘI PRINCIPALELE MATERIALE PERMISE: Clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje
- N. ORGANIZAREA DE ȘANTIER: Se va autoriza cu lucrările de bază
- O. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: conform reglementării H.G. 525/1996

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICATIE**

Accesul auto și pietonal pe parcelă se efectuează de pe latura nord-estică din drumul cu nr. cad. 173817.

#### **3.2 SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI**

În prezent, conform documentației cadastrale, terenul este liber de construcții și are o suprafață de 500 mp.

Vecinătățile reprezintă:

- La nord-est: teren identificat prin CF. nr. 173817 - drum
- La nord-vest: teren identificat prin CF. nr. 180147 - privat
- La vest: teren identificat prin CF. nr. 171570 - privat
- La sud-vest: teren identificat prin CF nr. 171571 - privat
- La sud-est: terenuri identificate prin CF. nr. 174107 - privat

#### **3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Pe parcela studiată nu sunt prezente construcții



### 3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Pe parcelele învecinate nu sunt prezente construcții. Există în schimb parcele pe care se propune construcția unor clădiri cu funcțiunea de locuință, la o distanță de cca. 300 m, cu regimul de înălțime P+E, reglementate prin PUD aprobat.

### 3.5 DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Locuință unifamilială.

### 3.6 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENULUI

Proprietate privată a persoanelor fizice. Întabulare, drept de proprietate cu titlu de drept de cumpărare ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1.

### 3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Stratificația terenului, conform sondaj S1, este: asfalt, umplutură, argilă nisipoasă prăfoasă. Adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat este  $D_f = 1.00$  m

În vederea vecinătăților și a realizării de lucrări, nu există riscul degradării unor construcții sau rețele învecinate.

### 3.8 ACCIDENTE DE TEREN

Nu este cazul

### 3.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Consecință a faptului că zona Stupini se caracterizează ca fiind o zonă endoreică (fără scurgere), apa subterană se întâlnește la relativ mică adâncime, respectiv la cca 2,50 m, cu tendințe ascensionale în perioadele cu precipitații.

### 3.10 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform "Cod de proiectare seismică - Partea - I - Prevederi pentru clădiri", indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerație:

-acelașia terenului  $ag=0,20g$ ; perioada de control (colt) $T_c=0,7$  s.

### 3.11 ANALIZAREA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

nu este cazul

### 3.12 ECHIPAREA EXISTENTĂ

După aprobarea PUD, clădirea se va racorda la rețelele edilitare din zonă.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### 4.1 OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Locuință unifamilială, circulații pietonale, spațiu verde și împrejurire.

### 4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcția se va poziționa în limita retragerilor (2 m de la limita de proprietate posterioară și de limitele laterale) pe zona construibilă rămasă, generând astfel indicatorii urbanistici POT și CUT în limitele impuse (30% respectiv 0.9). De asemenea construcția va ține cont de alinierea frontală a clădirilor din PUD aprobat.



#### 4.3 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ

Conform temei de proiect, se propune o clădire cu suprafața construită de 150 mp, suprafața desfășurată de 156.68 mp și regim de înălțime P+ M parțial.

#### 4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Distanța față de vecinătăți este de 2 m, conform Cod Civil. Alinierea la strada este de 2 m, în conformitate cu alinierea construcțiilor propuse prin PUD aprobat.

În modul de amplasare a clădirii s-a ținut cont de:

- Forma terenului și retragerile față de vecinătăți
- Alinierea la frontul stradal propus prin PUD aprobat
- Orientarea față de punctele cardinale
- Realizarea acceselor cât mai facile pe parcelă
- Asigurarea locului de parcare necesar la minim 5 m față de camerele de locuit conform HG 525/1996 respectând Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 art. la o distanță de min. 5 m față de ferestrele camerelor de locuit
- Asigurarea suprafețelor de spații verzi necesare conform reglementării H.G. nr. 525/1996
- Împrejmuiri opace pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale. Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor, H max. 2,00 m.

#### 4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Nu este cazul

#### 4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul

#### 4.7 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul auto și pietonal pe parcela se efectuează din strada cu nr. cad. 173817, cu o lățime de 9 m, aceasta racordându-se la str. Fagurului. Circulațiile pietonale și auto pe parcelă au o suprafață de 136.68 mp (27.34% din suprafața terenului).

#### 4.8 LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Terenul rămas după construirea locuinței (s.c. 150 mp) se va amenaja cu spații verzi (213.32 mp) și circulații pietonale și carosabile (136.68 mp)

#### 4.9 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Regimul de înălțime propus este P + M parțial.

#### 4.10 PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului este de 30% (max. admis 30%)

#### 4.15 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul de utilizare al terenului este de 0.314 (max. admis 0.9)

#### 4.16 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Clădirea propusă va fi racordată la rețelele orășenești prezente în zonă conform soluțiilor de branșare și cu respectarea avizelor de utilități obținute de la autoritățile avizatoare.

Alimentarea cu apă: Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică existentă.



Rețea de canalizare: Apele uzate menajere vor fi preluate de rețeaua de canalizare existentă. Apele pluviale vor fi deversate în rețeaua de canalizare exterioră.

Alimentarea cu gaz și instalații termice: Alimentarea cu gaz se va realiza din rețeaua publică existentă. Încălzirea se va realiza cu agent termic (apă caldă), preparat în centrală termică proprie.

Alimentarea cu energie electrică: Alimentarea cu energie electrică se va realiza din brânșamentul existent.

#### 4.17 BILANT TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

DESTINAȚIE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Construcții	0	0	150	30
Suprafețe verzi	500	100	213.3	42.7
Circulații pietonale/carosabile	0	0	136.7	27.3
Suprafață teren studiată	500	100	-	-
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>100</b>	<b>500</b>	<b>100</b>
Suprafață desfășurată	<b>156,7 mp</b>			
P.O.T (maxim admis 30 %)	<b>0</b>		<b>30 %</b>	
C.U.T. (maxim admis 0.9)	<b>0.00</b>		<b>0.314</b>	

#### 5. CONCLUZII

Obiectivul propus prin actuala documentație PUD se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei (zonă de locuire) și va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile impuse.

Autorizarea lucrărilor de construcție se va face în baza Legii 50/1991 cu respectarea reglementărilor specifice în cadrul prezentei documentații, după aprobare PUD prin HCL.

Întocmit,  
Arh. Denisa Elena Drăghici

Șef proiect,  
Arh. Adrian Micu

Coordonator proiect,  
Magdalena Atzberger

Beneficiarii,  
Ulariu Maria-Cristina  
Bîlbă Raul

Ulariu M.  
Bîlbă R.

