

# **MEMORIU GENERAL - P.U.D.**

## **CONSTRUIRE TREI CASE UNIFAMILIALE P+E**

### **- BRASOV, STR. FAGURULUI, NR. 4C**

#### **INTRODUCERE**

#### **DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI**

<b>BENEFICIAR</b>	<b>PUSCAS IOAN</b>
<b>ADRESA</b>	<b>BRASOV, FAGURULUI, NR. 4C</b>
<b>TITLU PROIECT</b>	<b>CONSTRUIRE TREI CASE UNIFAMILIALE P+E</b>
<b>SUPRAFATA TEREN</b>	1500.00 mp
<b>PUZ</b>	APROBAT CU HCL 570/2007
<b>FUNCTIUNE CONFORM PUZ</b>	ZONA DE LOCUINTE PROPUSE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.
<b>REGIM DE INALTIME ADMIS</b>	max P+2
<b>POT MAXIM ADMIS</b>	30%
<b>CUT MAXIM ADMIS</b>	0.9
<b>PROIECTANT</b>	MGM URBAN PROIECT
<b>NUMAR PROIECT</b>	U15/2022

#### **OBIECTUL LUCRARIII**

##### **BAZA DE PROIECTARE**

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 1385/11.05.2022 si CU 2136/23.07.2024
- plan urbanistic zonal – HCL 570/2007
- ridicare topografica si studiu geo

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de amenajare a unui teren care va cuprinde trei constructii de locuire individuala, cu regim de inaltime P si P+1, sunt :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noii constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

#### **INCADRAREA IN LOCALITATE**

##### **CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE**

Terenul studiat se afla in Judetul Brasov, Str. Fagurului, nr. 4c, cu acces direct din aceasta strada, prin terenul cu nr. Cad. 182009 (pe care este instituit drept de trecere cu masina si piciorul, in favoarea terenului ce face obiectul PUD).

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

Terenul studiat se afla in intravilan, categoria de folosinta, arabil, in suprafata de 1500.00 mp ( proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov, Jud.Brasov. La ora actuala, pe teren nu exista constructii. Pe terenul cu nr. Cad. 175623 (rezultat din fostul nr.cad.174385), este aprobata o documentatie PUD pentru construirea unei locuinte unifamiliale, cu HCL 392/2023.

## **SITUATIA EXISTENTA**

Terenurile studiate se afla in Municipiul Brasov, pe strada Fagurului 4c, cu acces direct din aceasta strada, printr-un teren pe care este instituit un drept de trecere cu masina si piciorul.

Terenul nu este in panta, are o suprafata de 1500.00mp si este delimitat astfel :

- la N-E proprietate privata cu nr. Cad. 175624-proprietar Puscas Ioan
- la N-V proprietate privata cu nr. Cad. 174118-proprietar Puscas Ioan
- la S-V acces cu nr. Cad. 182009
- la S-E proprietati private cu nr. Cad. : 171595, 171594, 171593

### **Prevederile pentru terenul studiat, conform PUZ aprobat, sunt :**

#### **-ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE PROPUSE, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.D.**

- regim de construire: izolat
- functiuni predominante : constructii de locuinte individuale
- Hmax - maxim P+2
- POTmax=30%
- CUTmax=0.9
- retragere minima fata de axul strazii Fagurului, cu profil Tip 1– min. 15.00m
- retragere minima fata de axul strazii cu profil stradal Tip1' – min 7.00m
- retragere minima fata de limitele de proprietate : cod civil cu permiterea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor

## **REGIMUL JURIDIC**

Terenurile studiate se afla in intravilanul municipiului Brasov si sunt proprietate particulara conform extrasului de carte funciara atasat. In plansa 04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

## **ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

**Fondul construit existent – vecinatatile:** din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea locuinte individuale. Terenul studiat nu este construit.

## **CAILE DE COMUNICATIE**

Circulatia principala in zona, este formata din strada Fagurului, drum cu doua benzi de circulatie, avand imbracaminte asfaltica, cu profil transversal de tip1 si de un drum propus prin PUZ aprobat cu HCL 57/2007, cu profil transversal Tip', fara geometrie fizica (doar in acte-CF) conform plansei de reglementari urbanistice U03.

## **ECHIPAREA EDILITARA-existent**

### **Alimentare acu apa; canalizare**

In zona exista retele de apa potabila si canalizare menajera, conform avizului Companiei Apa.

### **Retele electrice**

In zona exista retele electrice, conform avizului Distributie Energie Eléctrica Romania.

### **Retele de gaze naturale**

In zona exista retele de gaze naturale, conform avizului Distrigaz Sud Retele.

## **STUDIUL GEOTEHNIC**

Conform studiului geotehnic atasat, terenul studiat nu impune probleme de fundare.

## **PROPUNERI**

### **ELEMENTE DE TEMA**

Studiul de fata prevede amplasarea si realizarea pe amplasamentul descris mai sus a unei trei cladiri ce vor avea functiunea de locuinta individuala cu regim de inaltime: doua cladiri parter si o cladire P+1. De asemenea se propune amenajarea de spatii verzi/gradini si zona acces auto si pietonal, parcare.

### **INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI**

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia este de 1500 mp.

**S teren= 1500.00mp**

**Ac propus = 405.80mp**

**Ad propus = 490.80 mp**

**POTmax admis=30%**

**CUTmax admis=0.9**

**POT rezultat=27.05%**

**CUTrezultat =0.33**

### **SISTEMATIZARE VERTICALA**

Datorita faptului ca terenul nu este in panta, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre locurile de parcare amenajate in garajul inclus in constructie si accesul in incinta cladirii. De asemenea, platformele betonate din incinta, vor avea o inclinatie de 2%, astfel incat apele pluviale sa se scurga catre rigola care le va prelua.

### **REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor**

Terenul ramane proprietate particulara, conform documentelor atasate documentatiei PUD.

Proprietatea initiatorului PUD, va avea access spre strada Fagurului, prin terenul cu nr. cad. 182009, pe care este instituit drept de trecere cu masina si piciorul.

### **REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR**

Se va respecta regimul de aliniere din planșa de reglementari urbanistice.

Fata de limitele laterale se respecta codul civil si accesul masinilor de interventie in caz de incendiu.

Retragerile in urma propunerilor sunt: minima fata de limita N-V va fi de 3.60m, fata de limita de N-E de minim 2.00m, fata de limita S-E de minim 9.10m, iar fata de limita S-E de minim 3.31m.

## **REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

Cladirile vor avea regim de inaltime P (doua constructii) si P+1.

## **PLANTATII**

Se propune realizarea unor zone verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Suprafetele verzi/gradinile, vor ocupa 54.53% din suprafata terenului studiat.

## **CIRCULATII**

Accesul pietonal si carosabil se va face din terenul cu nr. cad. 182009, ce se va amenaja ca un drum (cu profil stradal Tip2), amenajandu-se accese de bordura, conform plansei de reglementari urbanistice anexate (U03).

In incinta terenului sunt asigurate locuri de parcare, in garaj, cu posibilitatea parcarii si in curte.

## **ECHIPAREA EDILITARA-solutii**

Se va asigura alimentare cu apa, canalizare energie electrica si gaze naturale, cu respectarea conditiilor impuse prin avizele obtinute.

## **ALIMENTARE ACU APA; CANALIZARE**

In zona exista retele de apa potabila si canalizare menajera, conform avizului Companiei Apa.

**Alimentarea cu un debit de  $Q_c=0.5l/s$  apa potabila** se va face din conducta PE De 200mm existente pe strada Fagurului. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE).

**Evacuarea apelor uzate menajere** se va face in colectorul de canalizare menajera PVC 315mm, existent pe str. Fagurului, conform avizului Companiei Apa.

**Apele pluviale**, de pe acoperisul cladirii, vor fi eliberate la nivelul solului, prin intermediul jgheburilor si burlnelor. Apele pluviale de pe partea carosabila, vor fi dirijate prin pante, catre zona verde.

## **RETELE ELECTRICE**

In zona exista retele electrice, conform avizului Distributie Energie Electrica Romania, la care se va face racord cu respectarea conditiilor impuse.

## **RETELE DE GAZE NATURALE**

In zona exista retele de gaze naturale, conform avizului Distrigaz Sud Retele, la care se va face racord cu respectarea conditiilor impuse.

<b><u>Bilant teritorial</u></b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPOS</b>	
	Suprafata	Procent	Suprafata	Procent
Fond construit	0.00 mp	0.00%	405.80 mp	27.05%
Suprafete verzi	0.00 mp	0.00%	818.00 mp	54.53%
Alei carosabile+pietonale	0.00 mp	0.00%	276.20 mp	18.42%
Teren studiat	1500,00 mp	100,00 %	1500,00 mp	100,00 %

## CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUD si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al acestei zone.



**Intocmit,**  
urb. Micioiu Gabriela