

## **MEMORIU TEHNIC**

### **1. INTRODUCERE.**

#### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.**

Denumirea proiectului: **PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, GARAJ SI IMPREJMUIRE  
STR. FAGURULUI, NR.22E, MUN. BRASOV**

Obiectul: **Piese scrise si desenate.**

Faza: **PUD**

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

Beneficiar: **PARLEA MIREL**

Numar proiect: **46/2025**

**1.2. OBIECTUL LUCRARI**: il reprezinta determinarea conditiilor de  
"CONSTRUIRE LOCUINTA PARTER, GARAJ SI IMPREJMUIRE"

Prin Certificatul de urbanism nr.992/10.04.2025 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 992/10.04.2025

Tema de proiectare PUD NR.117803/28.07.2025 avizata cu conditia ca pana la etapa de aprobare a documentatiei de urbanism se va restitui constructia propusa la nivel de estetica , cromatica a fatadelor.

#### **2.2. REGIMUL JURIDIC**

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul municipiului Brasov ,strada Fagurului, nr.22E, jud. Brasov.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 173389, cad 173389 cu o suprafata de 455 mp.

**DESTINATIA:**

Conform PUZ la data prezentei: zona de locuinte propuse cu interdictie de construire pana la intocmirea documentatiei PUD, zona de protectie sanitara cu interdictie de construire pana la schimbarea activitatilor poluante a unitatilor agroindustriale

PUZ – zona cuprinsa intre str. Targului, DN13, canal si strada, aprobat cu HCL nr.318/2000, fara termen de valabilitate, preluat de PUG Brasov aprobat prin HCL 144/2021, prelungit cu HCL nr.117/2021, valabil pana in 31.12.2025

### 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 .

#### 3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Accesul principal auto si pietonal in zona se realizeaza din strada Fagurului, strada existenta cu carosabil de 7m , zona verde 4.95 m stg/dr si trotuar 2.00 m stg/dr. Accesul la lotul studiat se realizeaza din strada Fagurului pe terenul din CF 172182 - amenajat ca o alea corosabila cu o latime de 4.00 m si alveole cu o adancime de 2.50m si lungime de minim 19.00m la o distanta de maxim 22m, ce deserveste cele 5 loturi din dezmembrare.

#### 3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

##### Cadru natural.

Terenul are o forma regulata cu o suprafata totala de 455 mp .

Zona inclusa in intravilanul localitatii nu reprezinta potential din punct de vedere a resurselor subterane, nefiind prezente exploatare 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 locuintei unifamiliale in regim de inaltime P, garaj si imprejmuire teren.**

**Componenta locuintei va fi: camera de zi, bucatarie, 2 dormitoare, 2 bai, spatiu tehnic, garaj, fiind destinata unei familii de 3 persoane.**

**Constructia propusa va avea un regim de inaltime P 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 – teren neconstruit CF 173375, CAD 173375

SUD – teren neconstruit CF 173388, CAD 173388

EST- teren neconstruit top 10511/2/6

VEST – drum - teren privat CF 172182

In zona sunt edificate si intabulate locuinte unifamiliale conform extras cadastral si plan de incadrare in PUZ suprapus cu planul extras din Eterra.

Aliniament fata de vecinatati:

**-conform CU nr.992/10.04.2025 retragerile sunt:**

-conform COD CIVIL

- la 0.60m pentru fatadele fara goluri

- la 2 m pentru fatade cu goluri , coroborate cu prevederile Ordinului nr.119/2014

**retragerile propuse sunt:**

-fata de limita laterala stanga la 1.00 m

-fata de limita laterala dreapta la 9.85 m

-fata de limita posterioara la 3.00 m

-fata de limita catre strada privata CF172182 la 5.20 m

#### 4.4. PLANTATII

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

Zona verde conform PUZ in suprafata de 204.75 mp ca zona verde amenajata.

Procentul minim de zona verde amenajata pe parcela studiata este de minim 25 % .

#### 4.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

**REGIM DE INALTIME CONFORM PUZ - CU 992/1.04.2025, S+P+1-2E**

**REGIM DE INALTIME PROPOS - PARTER**

#### 4.6. CAI DE CIRCULATIE

Circulatie carosabila

Accesul principal auto si pietonal in zona se realizeaza din strada Fagurului, strada existenta cu carosabil de 7m , zona verde 4.95 m stg/dr si trotuar 2.00 m stg/dr. Accesul la lotul studiat se realizeaza din strada Fagurului pe terenul din CF 172182 - amenajat ca o

aleea corosabila cu o latime de 4.00 m si alveole cu o adancime de 2.50m si lungime de minim 19.00m la o distanta de maxim 22m, ce deserveste cele 5 loturi din dezmembrare.

#### 4.7. PARCAJE.

Locul de parcare propus se va realiza in incinta proprietatii in garajul anexat locuintei.

### 5.0 ECHIPAREA EDILITARA

Locuinta propusa se va racorda la utilitatile existente in zona.

**Conform aviz apa nr.1599/16.07.2025** , alimentarea cu un debit  $Q_c=0.43l/s$  apa potabila dintr-o noua conducta de distributie (HDPE)De 110mm-Pn 10atm ,ce se va racorda la conducta de apa HDPE De 225 mm existenta pe str. Fagurului.

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul de canalizare menajeraPVC De 315 mm existent pe str. Fagurului, printr-o conducta de canalizare noua.

Este strict interzis deversarea apelor pluviale in reseaua de canalizare menajera.

#### Restrictii de construire.

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

### 6.BILANT TERITORIAL

#### INDICI URBANISTICI PROPU SI

**S teren = 455.00mp**

**POT CONFORM PUZ - CU 992/10.04.2025 = 30%**

**REGIM DE INALTIME CONFORM PUZ - CU 992/1.04.2025, S+P+1-2E**

**CUT CONFORM PUZ - CU 992/10.04.2025 = 0.9**

**ZONA VERDE MINIM 25% CONFORM CU 992/10.04.2025**

#### INDICI URBANISTICI PROPU SI RAPORTATI LA TERENUL CUPRINS IN ZONA DE LOCUINTE

**S=455 mp**

**POT PROPU S = 30%**

**CUT PROPU S = 0.3**

**REGIM DE INALTIME PROPU S - PARTER**

**H coama max = 6.50 m, H max streasina = 4.00 m**

**ZONA VERDE MINIM 25 %**

| zone functionale                | existent mp | existent % | propus mp | propus % |
|---------------------------------|-------------|------------|-----------|----------|
| Constructii                     | 0.00        | 0.00       | 136.50    | 30.00    |
| Platforme circulatii interioare | 0.00        | 0.00       | 204.75    | 45.00    |
| Zona verde                      | 0.00        | 0.00       | 113.75    | 25.00    |
| Teren neconstruit               | 455.00      | 100.00     | 0.00      | 0.00     |
| TOTAL                           | 455.00      | 100.0      | 455.00    | 100.0    |

Intocmit,

Arh. Atzberger Magdalena