

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE.

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.

Denumirea proiectului: **PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA P+E, IMPREJMUIRE SI GARAJ STR. FANULUI , NR.FN, MUN. BRASOV,JUD. BRASOV**

Obiectul: Piese scrise si desenate.

Faza: **P.U.D.**

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

Beneficiar: **GHEORGHIU DUMITRU**

Numar proiect: 32/2017

1.2. OBIECTUL LUCRARI: il reprezinta determinarea conditiilor de construirea unei locuinte in regim de inaltime P+E, imprejmurea terenului si construirea unui garaj in regim de inaltime P 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;

## 2. INCADRAREA IN LOCALITATE.

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- **PUZ ZONA FANULUI, PLUGARILOR aprobat cu HCL nr. 547/2006, zona de locuinte, sedii firma si comert.**

### 2.2. REGIMUL JURIDIC.

Terenul studiat, se afla in mun. Brasov, intravilan - str. Fanului, nr. FN, proprietate privata a familiei Gheorghiu , conform Extrasului de Carte Funciara nr.137612, nr.cad 137612, cu suprafata terenului de s=944mp, si se invecineaza cu terenuri si constructii proprietate privata a persoanelor fizice si juridice, precum si cu terenuri apartinand domeniului public.

### 2.3.ANALIZA GEOTEHNICA.

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei.

### 3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.

- Destinatia cladirilor

In vecinatatea terenului exista constructii cu functiune locuinte

### 3.1. CAI DE CIRCULATIE.

Accesul auto se va realiza din strada Fanului, pe un drum de acces in suprafata de 2619 mp, conf. CF. nr. 108069-Brasov, nr, top. (11162/1/4, 11163, 11165)/(1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3/3//9) din care beneficiarul are cota de 40050000/150000000, si teren in suprafata de 2216 mp, conf. CF. nr. 101822, nr. Top (11162/1/4, 11163, 11165)/(1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3/1//4)( teren cu functiunea drum partial domeniul public, partial domeniu privat) drum ce se va moderniza cu carosabil de 7 m si trotuare stanga dreapta de cca. 2 m.

### 3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.

#### Cadru natural.

Terenul are o forma neregulata cu o suprafata totala de 944 mp .

#### Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

#### Industrie.

Emissiile poluante industriale sunt in limita acceptata.

#### Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

### 3.3. ECHIPAREA EDILITARA.

#### Alimentarea cu apa.

Locuinta propusa se va racorda la retea de apa existenta.

#### Canalizarea .

Locuinta propusa se va racorda la retea de canalizare existenta.

#### Alimentarea cu energie electrica.

Locuinta propusa se va racorda la retea electrica existenta.

#### Alimentarea cu gaze naturale.

Locuinta propusa se va racorda la retea de gaze naturale.

#### Alimentarea cu caldura.

Nu exista retele termice in zona.

#### Telefonizare.

Locuinta propusa se va racorda retea de telefonie .

## 4. PROPUNERI.

### 4.1. Elemente de tema.

Se vor specifica:

- POT;
- CUT;
- Aliniamente ale constructiilor fata de vecinatati
- Functiunea si regimul de inaltime.

### 4.2. Descrierea solutiei.

Prin Certificatul de urbanism nr. 1270/ 16.05.2017 s-a solicitat elaborarea unui PUD

Se propune construirea unei locuinte in regim de inaltime P+E, a unui garaj in regim de inaltime P si imprejmuirea terenului.

**PUZ ZONA FANULUI, PLUGARILOR aprobat cu HCL nr. 547/2006, zona de locuinte, sedii firma si comert.**

Terenul studiat se incadreaza in zona de locuinte, sedii firma si comert conf. **-PUZ Zona Fanului, Plugarilor** aprobat cu HCL nr. 547/2006cu urmatorii indicii aprobati;

PT ZONA DE LOCUINTE

Regim de inaltime maxim =S+P+2E

POT max = 40%  
CUT max =1.00

Indici urbanistici propusi:  
Regim de inaltime maxim =S+P+2E  
POT max = 40%  
CUT MAX =1.00

#### 4.3. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR.

Aliniament fata de strazile existente:

-10,00 m fata de axul strazii conf, CU

-15.50 m fata de axul ocolitorii conf, CU

-39.40 m fata de axul drumului national DN 1K, conform aviz 65/1904/15.09.2017 emis de Compania Nationala de Administrare a Infrastructuri Rutiere DIRECTIIA REGIONALA DRUMURI SI PODURI BRASOV

- iar garajul la 29.65 m lata de axul drumului national DN 1K, conform aviz 65/1904/15.09.2017 emis de Compania Nationala de Administrare a Infrastructuri Rutiere DIRECTIIA REGIONALA DRUMURI SI PODURI BRASOV

Aliniament fata de vecinatati:

-conform Codului Civil

-retragerile cladirilor sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

#### 4.4. PLANTATII

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

#### 4.5. REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse este de P+E

#### 5.0. CAI DE CIRCULATIE.

##### Circulatie carosabila

Accesul auto se va realiza din strada Fanului, pe un drum de acces in suprafata de 2619 mp, conf. CF. nr. 108069-Brasov, nr, top. (11162/1/4, 11163, 11165)/(1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3/3//9) din care beneficiarul are cota de 40050000/150000000, si teren in suprafata de 2216 mp, conf. CF. nr. 101822, nr. Top (11162/1/4, 11163, 11165)/(1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3/1//4)( teren cu functiunea drum partial domeniul public, partial domeniul privat) drum ce se va moderniza cu carosabil de 7 m si trotuare stanga dreapta de cca. 2 m- teren propus a trece in domeniul public.

Locurile de parcare necesare se vor asigura in incinta unde se va realiza un garaj pentru 2 autovehicole..

##### 5.01. PARCAJE.

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 . Regulamentul general de urbanism.Aferente investitiei se propun 2 locuri de parcare.

##### **5.02. ECHIPAREA EDILITARA ..**

##### Precizarea sursei de apa si a receptorului de ape meteorice

Sursa de alimentare cu apa o constituie sistemul de alimentare cu apa centralizat al municipiului Brasov, constituit din captari (subterane si de suprafata), aductiuni, rezervoare de compensare si de pastrare a rezervei intangibile de incendiu, retele de distributie . respectiv reseaua PEHD DE 100 mm existenta in zona, conform aviz nr. 1621/18.07.2017

emis de Compania Apa Brasov.

Conform aviz 1621/18.07.2017, emis de Compania Apa Brasov, in zona studiata nu exista retele de canalizare menajera. Evacuarea apei uzate menajere se poate realiza conditionat prin extinderea retelei de canalizare menajera, pe cheltuiala beneficiarului pana in strada Fanului.

Necesarul de apa - in conformitate cu SR 1343 /1/2006 si STAS 1478-90, considerandu-se un numar de 4 persoane care vor locui in cladirea propusa pe amplasamentul studiat , la un consum specific de 120 l/om,zi rezulta urmatoarele valori:

$$Q_{zi\ med} = N \times q_{sp} / 1000 = 4 \times 120 / 1000 = 0,48 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{zi\ max} = K_{zi} \times Q_{zi\ med} = 0,48 \times 1,40 = 0,67 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{orar\ max} = K_{orar} \times Q_{zi\ max} / 24 = 0,67 \times 2 / 24 = 0,056 \text{ m}^3/\text{ora}$$

$$Q_{zi\ min} = p \times Q_{zi\ max} = 0,05 \times 0,67 = 0,0335 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Cerinta de apa include pierderile tehnic admisibile din sistem si un spor de debit aferent nevoilor tehnologice la sursa. Considerand sursa conducta de distributie de pe str. Noua, se pote considera si necesarul de apa egal cu cerinta:

$$Q_{s\ zi\ med} = 0,48 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{s\ zi\ max} = 0,67 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{s\ orar\ max} = 0,056 \text{ m}^3/\text{ora}$$

$$Q_{s\ zi\ min} = 0,0335 \text{ m}^3/\text{zi}$$

Volumul anual: 173 mc/an . in regim de functionare permanent.

$$\text{Cerinta la sursa} = Q_{s\ zi\ max} = 0.48 \text{ m}^3/\text{zi}$$

#### Debite de apa pentru stingerea incendiului

In conformitate cu P118/2-2013 *sNormativ privind securitatea la incendiu a constructiilor. Partea a II-a: Instalatii de stingere*+ cladirea S+P+2E cu destinatie de locuinte colective nu necesita instalatie interioara de hidranti

Stingerea incendiului din exterior  $Q_{ie} = 5 \text{ l/s}$  se asigura de la hidrantii existenti pe retea de distributie. Rezerva intangibila de incendiu se pastreaza in rezervoarele orasului si se reface in 24 ore.

#### Ape uzate menajere

Canalizarea menajera, se va realiza in sitem separativ gravitational, si va fi dirijata catre colectorul de canalizare menajera a orasului Brasov, dupa extinderea acestora.

Debite calculate dupa SR 1846-1/2006 ( $Q_u = Q_s$ ):

$$Q_{u \text{ zi med}} = 0,48 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{u \text{ zi max}} = 0,37 \text{ m}^3/\text{zi}$$

$$Q_{u \text{ orar max}} = 0,056 \text{ m}^3/\text{ora}$$

$$Q_{u \text{ zi min}} = 0,0335 \text{ m}^3/\text{zi}$$

### Ape meteorice

Apele meteorice preluate de pe invelitorile constructiilor se vor evacua prin jgheaburi si burlane, liber, pe terenul din jurul cladirii sau colectate in colectorul de canalizare pluvial.

Apele pluviale de pe caile de acces se vor dirja catre zonele verzi ale amplasamentului.

Deseurile menajere sunt colectate si preluate de catre firme specializate, cu transportul lor la o rampa ecologica zonala.

### Alimentarea cu apa calda si caldura.

Incalzirea si asigurarea apei calde se face in sistem propriu cu centrala proprie.

### Alimentarea cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se va face prin bransamentul la reseaua electrica existenta.

### Telefonizare.

Obiectivul este racordat la reseaua de telefonie din zona .

### Restrictii de construire.

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

## 6.BILANT TERITORIAL.

**POT max propus = 40%**

**CUT max propus =1.00**

**REGIM MAXIM DE INALTIME propus =S+P+2E**

| zone functionale                 | existent mp | existent % | propus mp | propus % |
|----------------------------------|-------------|------------|-----------|----------|
| constructii                      | 0.00        | 0.00       | 305.00    | 32.30    |
| Platforme, circulatii interioare | 0.00        | 0.00       | 272.00    | 28.81    |
| Teren neconstruit spatii verzi   | 944.00      | 100.00     | 367.00    | 38.89    |
| TOTAL                            | 944.00      | 100.0      | 944.00    | 100.0    |

Intocmit,  
Arh. Atzberger M