

MEMORIU GENERAL P.U.D.

**Construire locuinta P+E si imprejmuire teren
- BRASOV, str. Merilor, nr. FN -**

INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIARI	MACARE CRISTIAN
ADRESA	BRASOV/STUPINI, STRADA MERILOR, nr. fn CF 134863
TITLU PROIECT	Construire locuinta P+E si imprejmuire teren
SUPRAFATA TEREN	506.00 mp
PUG	MUNICIPIUL BRASOV
FUNCTIUNE CONFORM PUZ	zonă de locuinte cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea documentatiei PUD
REGIM DE INALTIME PROPOS	P+E
POT MAXIM ADMIS	30%
CUT MAXIM ADMIS	0.9
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	MAI 2016

OBIECTUL LUCRARIII

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarului;
- certificatul de urbanism nr 1090 din 27.04.2016;
- 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 o locuinta si imprejmuire teren (P+E), 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

In cadrul planului urbanistic general al brasovului, zona studiata se incadreaza in: partial zona verde, partial zonă de locuinte cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea documentatiei PUD

Terenul studiat se afla in intravilan, in suprafata de 700.00 mp (proprietatea apartinand beneficiarului din CF), proprietate particulara conform extrasului de carte funciara, amplasat in Brasov pe strada Merilor, nr. fn.

SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat se afla in Municipiul Brasov, cartierul Stupini, pe strada Merilor, nr.fn, cu acces direct din aceasta strada, printr-un drum de servitute.

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

REGIMUL JURIDIC

Terenul studiate se afla in intravilanul municipiului Brasov si este 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 preponderanta este cea de locuire ; in imediata vecinatate se gasesc constructii realizate recent. Terenul studiat nu este construit.

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Merilor, cu doua benzi de circulatie la ora actuala, propusa pentru modernizare conform PUZ-urilor elaborate anterior. Accesul catre terenul studiat se face printr-un drum de servitute.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Alimentarea cu apa; canalizare

Pe strada Merilor, conform avizului obtinut de la Compania Apa, exista retea de apa potabila si de canalizare.

Rețele electrice

Pe strada Merilor sunt retele electrice.

Rețele de telefonie

Pe strada Merilor sunt retele de telefonie.

Rețele gaze naturale

Pe strada Merilor sunt retele de gaze naturale.

STUDIU GEOTEHNIC

1. 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 constructii/locuinta P+E.

INDICI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI

Suprafata terenului pe care se amplaseaza constructia 506.00 mp

Ac propus = 130.00 mp

Ad propus =260.00 mp

POTmax admis=30%

CUTmax admis=0.9

POT rezultat=25.70 %

CUTrezultat =0.52

BILANT TERITORIAL

S teren = 506.00 mp 100.00%

S constructie = 130.00 mp 25.70%

S spatii pavate = 126.00 mp 24.90%

S spatii verzi = 250.00mp 49.40%

SISTEMATIZARE VERTICALA

Datorita faptului ca terenul este plat, nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala speciale. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre garaj si locuinta. 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.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

Pentru constructia propusa se vor respecta distantele propuse in plansa de Reglementari Urbanistice. Se propune o distanta de 20.64m fata de aliniament, conform plansei de reglementari urbanistice U03.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime maxim al cladirilor ce se vor construi in aceasta zona este de P+1 niveluri, iar pe terenul in studiu se respecta acesta, propunandu-se o constructie P+M.

PLANTATII

Se propune realizarea unor spatii verzi amenajate si plantarea cu arbori ornamentali. Spatiile verzi ocupa 66.29% din suprafata terenului studiat.

CIRCULATII

Accesul carosabil se va face din drumul de servitute care porneste din strada Merilor (drum cu latimea de 7.00m pe o portiune si de 4.90 pe cea de-a doua latura. Accesul carosabil in incinta terenului se va face printr-un acces de bordura. Locuinta va fi proiectata cu loc de garare, pentru doua masini, iar asezarea acesteia pe teren permite ca vizitatorii sa-si poata gara masina in curte.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Alimentarea cu apa; canalizare

Pe strada Merilor, conform avizului obtinut de la Compania Apa, exista retea de apa potabila si de canalizare.

Alimentarea cu apa potabila cu un debit de $Q_c=0.55l/s$ se va face din conducta PE De110mm existenta pe strada Merilor. Bransamentul se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate.

Debitele de apa necesare:

$Q_{zi\ max}=1.35mc/zi$

$Q_{zi\ med}=1.23mc/zi$

Evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul Dn250mm existent pe strada Merilor.

Debitele de canalizare menajera sunt:

$V_{zi\ max}=1.08mc/zi$

$V_{zi\ med}=0.98mc/zi$

Apele pluviale provenite de pe constructie, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane din PVC si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

Rețele electrice

Pe strada Merilor sunt rețele electrice si se va face racordul la acestea, conform legislatiei in vigoare.

Rețele de telefonie

Pe strada Merilor sunt rețele de telefonie si se va face racordul la acestea, conform legislatiei in vigoare.

Rețele gaze naturale

Pe strada Merilor sunt rețele de gaze naturale si se va face racordul la aceasta, conform legislatiei in vigoare.

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