

## FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **2/2018**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTA SI  
IMPREJMUIRE LA STRADA  
Str. Fagurului nr. FN, Brasov, Jud. Brasov**

Faza: **PUD**

Beneficiar: **UNGVARI ANDREI  
Str. B.P. Hasdeu nr. 4, bl. 15, sc. A, ap. 3, Brasov**

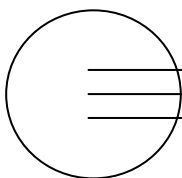
Obiectul: **Documentație obtinere avize**

### Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, ianuarie 2018



## BORDEROU

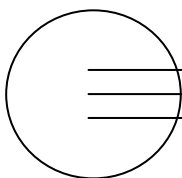
### A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 151793, cad. 151793
- Certificat de urbanism nr. 836 din 30.03.2018
- Aviz apa-canal
- Aviz gaz
- Aviz electrica
- Aviz telefonie
- Aviz ANIF
- Aviz sanatatea populatiei
- Aviz SGA
- Aviz mediu
- Aviz Circulatii

### B. PIESE DESENATE

- |                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| - Plan de încadrare în zonă      | U-00  |
| - Plan de incadrare in PUZ       | U-00' |
| - Suprapunere pe aeronautica     | U-00" |
| - Situatie existenta             | U-01  |
| - Reglementari urbanistice       | U-02  |
| - Proprietate asupra terenurilor | U-03  |
| - Retele                         | U-04  |

Întocmit,  
Arh. Ungvari Didona



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului:	Construire locuinta si imprejmuire la strada
Beneficiar:	Ungvari Andrei
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	Str. Fagurului fn, Brasov, Jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	ianuarie 2018

#### 1.2. Obiectul documentaţiei:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabileşte:

- dimensiunile, funcţiunile şi aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente;
- rezolvarea circulaţiei, accese, parcaje;
- circulaţia terenurilor în funcţie de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentaţiei constă în:

- construirea unui locuinte, regimul de inatime P+E
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate
- amenajarea unor spatii verzi

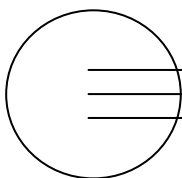
### 2. Încadrare în localitate

#### 2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul pe cere va fi amplasata constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea beneficiarului, teren dobandit prin cumparare conform C.F. 151793, si este amplasat in intravilanul orasului Brasov, la adresa: Str. Fagurului fn, jud. Brasov, avand nr. cad. 151793 si cu o suprafata de 300,00 mp.

#### 2.2. Prevederi ale documentaţiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUZ modificator str. Targului aprobat cu HCL nr. 570/2007, elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru stabilirea dimensiunilor obiectivelor, a distantelor fata de limitele de proprietate si fata de drumul de acces identificat prin nr. cad. 714/5, drum de acces din str. Fagurului, propus spre modernizare.



### **3. Situația existentă**

#### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov, amplasat la drumul de acces din str. Fagurului.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe drumul de acces identificat prin nr. cad. 714/- top 10511/2/9/1/5, drum de acces din str. Fagurului. Str. Fagurului a fost reglementata prin PUZ Modificator Zona Targului, DN 13, canal aprobat cu HCL 570/2007, avand ampriza de 20 m (14 m carosabil, cu zona verde de 1 m si trotuare de 2 m laterale). Drumul de acces are latimea de 5 m carosabil si trotuare de 1,00 m. Drumul este prevazut cu alveole de stationare.

#### **3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

Terenul este relativ plan, parcela avand suprafata totala de 300,00 mp, avand nr. cad. 151793, fiind inscris in Cartile Funciare la C.F. 151793.

Vecinătățile sunt la:

- NE zonei studiate – drum acces, str. Fagurului, nr. cad. 714/5
- SE zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 151794
- SV zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 4378
- NV zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 136647

#### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul este in prezent este liber de constructii.

#### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Parcela studiată este situată conform prin PUZ Modificator Zona Targului, DN 13, canal aprobat cu HCL 570/2007, in zona de locuinte propuse cu interdictie de construire pana la intocmire PUD.

Initiatorul lucrarii – dl Ungvari Andrei - doreste construirea unui locuinte, avand regimul de inatime P+E.

Se doreste echiparea edilitara a obiectivului care vor face obiectul amenajarilor, precum si organizarea circulatiei in incinta perimetrului studiat.

Obiectivul propus se vor integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de buna calitate.

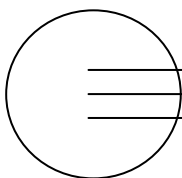
#### **3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Terenul pe care se realizeaza PUD, este proprietatea privata a dl Ungvari Andrei. Drumul de acces identificat prin nr. cad. 714/5, drum de acces din str. Fagurului se propune a se moderniza cu imbracaminte asfaltica, realizand o ampriza de 5,00 m carosabil, cu trotuare de 1,00 m, de o parte si de alta a drumului.

### **4. Reglementări**

#### **4.1. Obiective solicitate prin tema program**

- construirea unui locuinte cu regimul de inatime P+E
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate



- amenajarea unor spatii verzi

#### **4.2. Funcţionabilitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor**

Beneficiarul doreşte să construiască o locuinţă individuală, regimul de înălţime P+E, având dimensiunile în plan 8,95 x 9,55 m. Imobilul va avea structura realizată din cărămidă, cu fundaţii continue de beton, planşeu de beton armat peste parter şi etaj, şarpantă din lemn şi învelitoare de ţiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi.

Construcţia va fi amplasată la 3,50 m faţă de limita de proprietate de la NE şi 3,87 m faţă de limita de proprietate de la SV şi la 1,00 m faţă de limita de proprietate de la NV.

Aleile de incintă auto şi pietonală vor avea o îmbrăcăminte din dale prefabricate.

#### **4.3. Capacitatea, suprafaţa desfăşurată**

Spaţiile propuse realizează o suprafaţă construită la nivelul parterului  $S_c = 90,00$  mp şi una desfăşurată  $S_d = 175,50$  mp.

#### **4.5 Integrarea şi amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente, menţinute**

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât şi volumetria şi imaginea lor sunt moderne, specifice spaţiilor de propuse, astfel încât să se armonizeze cu destinaţia zonei.

#### **4.6. Principii de intervenţie asupra construcţiilor existente**

Se păstrează distanţele minime prevăzute în normative, astfel încât să nu fie necesare intervenţii.

#### **4.6. Principii de intervenţie asupra construcţiilor existente**

Se păstrează distanţele minime prevăzute în normative, astfel încât să nu fie necesare intervenţii.

#### **4.7. Modalităţi de organizare şi rezolvare a circulaţiei**

În cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri şi sistematizare verticală, având în vedere circulaţia principală în zona se desfăşoară pe drumul de acces având nr. cad. 714/5, drum de acces din str. Fagurului.

##### **4.7.1. Drumuri**

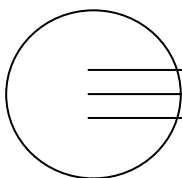
Circulaţia principală în zona se desfăşoară pe drumul de acces identificat prin nr. cad. 714/5, drum de acces din str. Fagurului.

##### **4.7.2. Accesele carosabile în interiorul zonei**

Accesul rutier la proprietăţi se asigură din drumul de acces identificat prin nr. cad. 714/5, drum de acces din str. Fagurului, racordările necesare aflându-se în incinta proprietăţii. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces se propune să se realizeze din dale prefabricate, asigurând o capacitate portanţă de 400 Dan/cmp.

##### **4.7.3. Parcaje la sol**

În incinta proprietăţii s-a propus realizarea unei alee auto şi pietonale dalate, putându-



se amenaja 2 locuri de parcare pe suprafata dalata.

#### 4.7.4. *Circulația pietonală*

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, avand o imbracaminta din dale prefabricate.

#### 4.7.5. *Spatii verzi*

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral parcelelor vor fi amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie.

Perimetral se vor planta arbusti ornamentali.

### **4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta**

Nu este cazul.

### **4.9. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării**

Zona prezinta un grad relativ ridicat de amenajare cu spatii verzi. Se va prevedea o zona de gazon plantata si cu arbusti ornamentali.

Se va realiza mobilier urban: jardiniere și coșuri de gunoi, semnale.

### **4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.**

Nu este cazul.

### **4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi**

Se vor mentine caracterul zonei.

### **4.12. Profiluri transversale caracteristice**

Alcătuirea profilelor transversale este realizata în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces.

În incintă:

- Lucrările de drumuri de acces și platformele carosabile vor avea o îmbrăcăminte din dale prefabricat

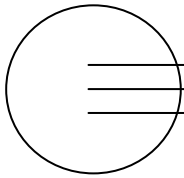
### **4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.



#### **4.14. Regimul de construire**

Se mentine regimul de aliniere existent in zona drumului de acces identificat prin nr. cad. 714/5.

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 0,90

#### **4.15. Asigurarea utilităţilor**

Conforma **aviz Compania Apa Brasov nr. 2122/11.09.2018**, in zona amplasamentului studiat exista **retea de apa potabila**. Se propune alimentarea cu apa potabila cu un debit  $Q_c = 0,41$  l/s, dintr-o conducta noua ce se va racorda la conducta de distributie HDPE De 110 mm existenta pe str. Fagurului. Conducta noua de apa se va executa din polietilena de inalta densitate (HDPE) De 110 mm – Pn 10atm. Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului de apa aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate (HDPE). Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie.

#### **Apele uzate menajere si pluviale**

Conforma **aviz Compania SGA Brasov nr. 227/02.10.2018**, apele uzate menajere de pe amplasamentul studiat se vor descarca in colectorul stradala al Mun. Brasov existent, dar inca nefunctional pe str. Fagurului (realizarea retelei de canalizare menajera din cartierul Stupini este cuprinsa in programul de dezvoltare POS-Mediu, derulat de Compania Apa Brasov SA, termen de finalizare, sfarsitul anului 2020) conform avizului de principiu favorabil **nr. 2122/11.09.2018**, emis de Compania Apa Brasov SA.

**Apele pluviale** provenite de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si vor fi descarcate liber la nivelul solului.

#### *4.15.2. Alimentarea cu energie electrică*

In zona existe retea de cabluri electrice de joasa tensiune la care obiectivele propuse se vor racorda.

#### *4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale*

In zona exista reţea de gaze naturale de joasă presiune PE, urmand ca obiectivul propus sa se racordeze la aceasta.

#### *4.15.4. Alimentarea cu căldură.*

Alimentarea cu căldură se va face de la centrala termică proprie, ce va folosi drept combustibil gazul natural.

#### *4.15.5. Telefonizarea*

In zona exista cabluri Tc, fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura.

#### 4.16. Bilanţ teritorial

S teren = 300,00 mp

S constr. propus = 90,00 mp

S desf. propus = 175,50 mp

POT prop. = 30%

CUT prop. = 0,59

POT max = 30%

CUT max = 0,90

#### BILANT TERITORIAL COMPARATIV

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	-	-	85.50	28.50
Circulatii, terase, accese pietonale, amenajari de incinta	-	-	120.00	40.00
Zona teren neamanejat/ zona verde	300,00	100,00	94.50	31.50
<b>Total parcela studiata</b>	<b>300,00</b>	<b>100,00</b>	<b>300,00</b>	<b>100,00</b>

#### 5. Concluzii

##### 5.1. Consecinţele realizării obiectivelor propuse

Prin plantări şi amenajările ce se vor face se va asigura un aspect ingrijit al zonei.

##### 5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentaţiei de faţă, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor şi avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 836/30.03.2018, emis de Primăria Municipiului Braşov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire.

Întocmit,  
Arh. Didona Ungvari