



CIF: 13704806 ROMÂNIA O.R.C. : J08/166/2001

Brașov str. Jupiter nr.2 Cod : 500360

TelFax : 0268/331199; Tel :0368/401758. M : 0744/369080 ; 0722/634132.

E-mail : atr_serban@yahoo.com ; geramia_serban@yahoo.com

Denumire proiect:

CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN.

Brașov. Str. Merilor f.nr.

Beneficiar:

FODOREAN ABEL

Jud. Brașov. Codlea. Str. Nuferilor nr.18.

Faza: **D.T.A.C.**

Nr. proiect: **68/2017.**

TEMA DE PROIECTARE

A. Date generale de recunoaștere a investiției.

- * Denumire proiect: **CONSTRUIRE LOCUINTA, IMPREJMUIRE TEREN**
- * Beneficiar : **FODOREAN ABEL.**
- * Amplasament : Brașov. str. Merilor f.nr.

S_{teren} = 942 mp.

- *Capacități proiectate* : locuinta parter si etaj si imprejmuire teren .

Ac = 246mp

Adc = 410mp.

P.O.T. existent = 0%. C.U.T.existent = 0.

P.O.T. maxim propus = 30%. C.U.T.maxim propus = 0,9.

- Extras CF nr. 138819. nr.cad.138819. ANCPI-OCPI Brasov.

B.Documentații pe baza cărora s-a intocmit proiectul.

- Extras CF nr. 138819. ANCPI-OCPI Brasov.
 - Comanda beneficiarului
 - Certificat de urbanism nr.1931 din 19.08.2017. Primaria Brasov.

1.3. Obiectul lucrării.

Pe terenul menționat la cap.A, situat în intravilan Brașov, pe str. Merilor f., se solicita amplasarea unei construcție cu parter și etaj, cu destinația de locuință cu $A_c = 246$ mp care face obiectul prezentului proiect.

- Clasa de importanță a construcției : IV.
- Categoria de importanță a construcției : D.

Pentru terenul menționat mai sus, situat în Brașov, în intravilanul municipiului Brașov, în cartierul Stupini, pe str. Merilor f.nr., se propune întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 1981 din 19.08.2017, emis de Primăria Brașov, pentru a stabili reglementările conform cărora se va putea realiza construirea unei locuințe cu regim de înălțime P+1E.

SISTEMUL CONSTRUCTIV EXISTENT și PROPUS.

- fundații din beton
- pereți exteriori și interiori din cărămidă tip gvp
- planșeu din beton armat peste parter
- samburi și centuri din beton armat
- sarpanta din lemn cu învelitoare din țigla profilată

Prin întocmirea documentației s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- Organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor funcțiuni prevăzute a se realiza, precum și încadrarea lor în soluția de ansamblu.
- Incadrarea în indicii urbanistici stabiliți prin PUG Brașov și obținerea deciziei Consiliului Local al primăriei Brașov pentru a se putea obține autorizația de construire, deoarece parcela în studiu nu este complet reglementată din punct de vedere urbanistic, prin PUG .
- Organizarea circulației carosabile și pietonale, realizarea unor legături corespunzătoare cu celelalte zone circulate;
- Completarea infrastructurii tehnico-edilitare.

1.4. Surse documentare.

- Studii și documentații elaborate anterior P.U.D.-ului:
 - Planul Urbanistic General Brașov.
 - PUZ HCL 570/2007.
 - Ridicarea topografică la scara 1:500;
 - Studiu geotehnic
- Date statistice – nu este cazul

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ.

2.1. Încadrarea în localitate.

Amplasamentul studiat se afla pe str. Merilor , in cartierul Stupini, dupa intrarea in localitatea Brasov dinspre Feldioara.

Destinația terenurilor stabilită prin P.U.G. Brasov, este L1a = zonă pentru locuințe individuale, cu interdicție de construire pana la intocmire PUD.

Terenul în studiu are suprafața de 942 mp, teren care este proprietate particulara si este intabulat.

Folosința actuală a terenului este de teren intravilan, categoria de folosinta arabil.

În zona amplasamentului există construcții de locuințe cu regim de înălțime parter, P+M, P+1, P+2 si P+2+M.

Vecinătăți:

- la Nord = proprietate particulara
- la Est = proprietate particulara
- la Vest = canalul Ghimbasel
- la Sud = proprietate particulara comuna, strada Merilor, municipiul Brasov.

2.2. Circulația.

În cadrul zonei studiate, circulația principală se desfășoară în prezent din strada Merilor, strada cu doua benzi de circulatie si trotuare stradale, cu lățimea totala de 7,00 m, strada asfaltata.

Exista acces auto in curtea imobilului studiat, prin poarta cu deschiderea de 3,00 m si doua locuri de parcare cu aleea carosabila propuse in curtea proprie.

In curte este posibila parcare insiruita a doua autoturisme.

2.3. Echiparea tehnico-edilitară.

Echipările existente din zonă sunt următoarele:

Alimentare cu apă: constructia propusa va avea alimentare cu apă din rețeaua publica de alimentare cu apa a orasului.

Canalizare: instalatiile din constructie vor fi racordate la canalizarea stradala in viitor.

Alimentare cu energie electrică:Constructia propusa au alimentare cu energie electrica de la rețeaua existenta in zona.Locuinta existenta are bransament electric.

Alimentare cu gaze naturale: Constructia va fi bransata la alimentarea cu gaze naturale.

Telefonie: in zona sunt instalatii si echipamente de telefonie fixa.

3.REGLEMENTĂRI.

3.1. Obiectivele noi solicitate prin temă

Prin prezentul P.U.D. se propun reglementările pentru constructia propusa.

3.2. Funcționalitatea și amplasarea construcțiilor

Constructia propusa se va realiza astfel încât să se înscrie în sit atât prin volum, cât și prin plastica arhitecturală. Vor fi doua nivele supraterane, ce va fi construita din zidărie de caramida, cu sâmburi, stalpi, planșeu, grinzi și centuri din beton armat, ce vor fi executate pentru a forma un front armonios cu celelalte constructii existente in vecinatate.

Se propune amenajarea spațiilor verzi și plantate, din curte, prin realizarea unei perdele de gard viu la marginea aleii carosabile, plantări de flori și iarbă tip gazon.

3.3. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

3.3.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației pe strada Merilor este deja fundamentată pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile Planului Urbanistic General Brasov, în ceea ce privește profilele transversale, iar accesul auto in curtea imobilului se realizeaza din strada Merilor.

3.3.2. Parcaje și garaje

In curtea imobilului este posibila parcare paralela a doua autoturisme.

3.3.3. Sistematizarea verticală

Nu este necesară o sistematizare verticală a curtii, datorită faptului că nu există diferențe de nivel semnificative (curtea este aproape plana).

3.3.4. Scurgerea apelor de suprafață se va realiza prin colectarea lor prin rigolele propuse de-a lungul curtii, iar scurgerea apelor pluviale de pe viitoarea mansarda construita se va realiza prin colectarea lor prin jgheaburi și burlane si se va scurge in terenul propriu innierbat.

3.4. Regimul de construire

În conformitate cu prevederile "P.U.G. Brasov" funcțiunea zonei este L1a = subzonă pentru locuințe individuale si colective mici situate in afara perimetrelor de protectie.

si este o parcela cu interdictie temporara de construire, parcela fiind cu suprafata mai mica de 150mp, motiv pentru care s-a solicitat intocmire PUD.

Indicii urbanistici

- procentul de ocupare al terenului P.O.T.:

P.O.T.max=30% (conform PUG)

- coeficientul de utilizare al terenului C.U.T.:

C.U.T.=0,9. (conform PUG).

Regimul de înălțime.

Regimul de înălțime propus pentru constructia locuintei este : parter si etaj, P+1E.

Regimul de aliniere al construcțiilor

Regimul de aliniere al noilor constructii este stabilit la limita proprietatii la strada, existand un front construit continuu la distanta de 15,00m, din axul strazii Merilor.

Fata de limitele laterale, constructia existenta este amplasata pe limitele de proprietate pe laturile nord si vest, cu respectarea prevederilor Codului Civil privind construirea fata de hotar si servitutile de vedere, proprietarul detine acorduri notariale de la acesti vecini. Fata de limita laterala sud constructia va fi amplasata la distanta de minim 2,00m.

3.6. Situația juridică a terenurilor.

Tipul de proprietate a terenurilor

Zona studiată în prezentul P.U.D. cuprinde
- terenuri si constructii proprietate privată.

Circulația terenurilor.

Nu se realizeaza transferuri de teren.

4. Concluzii și măsuri

Propunerile de amenajare din prezenta documentație P.U.D. se înscriu în prevederile "P.U.G. Brasov.

Brasov, octombrie 2017.

Întocmit,
Arhc. Serban Geramia

Beneficiari:

Fodorean Abel.....

Fodorean Antoaneta Claudia.....