



M E M O R I U L J U S T I F I C A T I V

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a investiției

Denumirea proiectului	Construire locuinta unifamiliala P+1E si imprejmuire teren;
Beneficiar	Camilar Denisa
Amplasament	str. Plugarilor, nr.6H, Brasov, jud.Brasov
Proiectant	S.C.City Landmarks S.R.L., Brasov
Faza de proiectare	P.U.D.
Nr.proiect	CL136/6.03.2018

1.2 Obiectul lucrării

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa în zona studiata, în vederea avizarii acestora de catre organele abilitate și aprobarii în Consiliul Local.

P.U.D. stabileste:

- dimensiunile, functiunile și aspectul arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu constructiile existente;
- rezolvarea circulatiei, accese, parcaje;
- circulatia terenurilor în functie de proprietari;
- echiparea edilitara.

Obiectivul documentatiei consta în:

- construirea unei locuinte unifamiliale P+1E si a imprejmuirii terenului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Brașov, în zona de nord -vest, pe str. Plugarilor, nr.6H.

Amplasamentul este situat, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 570/2007, în zona de locuințe cu interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.D.

Pentru zona studiata se aplica prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 570/2007, respectiv POT max.= 30%, CUT max.=0,9, regim maxim de inaltime: P+2.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	78/2018	0 1 2 3 4	6.03.2018	1



2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

La întocmirea P.U.D. „Construire locuinta unifamiliala P+1E si imprejmuire teren” se vor respecta: regulamentul local aferent P.U.Z. aprobat cu H.C.L.Bv. nr. 570/2007, Hotărârea de Guvern nr.525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, cerințele din Certificatul de Urbanism nr.3219 din 28.11.2017.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Trama stradală existentă în zonă este dezvoltată, documentația prezentă nu va modifica profilul străzilor existente. Prin P.U.D. se va studia accesul auto și pietonal la obiectivele propuse, parcurile, drumurile și platformele de incintă.

Perimetrul studiat are ca vecinătăți pe latura de S-V drum de acces privat cu nr.CAD 116161 din str. Plugarilor. Proprietatea drumului de acces cu nr.CAD 116161 în suprafață de 287,0 mp² este împărțită cu cota 1/2 între Camilar Denisa și Radu -Honoriu Ionel cu soția, Radu Dana Vasilica.

3.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul în suprafață de S=764,0mp² este inscris in Extrasul C.F. nr.149902, nr.Cad 149902.

Vecinatatiile sunt la:

- N-V, teren proprietate privată;
- N-E, teren proprietate privată;
- S-E, teren proprietate privată;
- S-V, drum de acces din str.Plugarilor, nr.CAD 116161.

3.3 Suprafețe de teren construite si suprafețe de teren libere

Terenul cu Extrasul C.F. nr. 149902, nr.Cad 149902, in suprafață de 764,0mp este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafață de 764,0mp² cu acces din str.Plugarilor prin drumul de acces nr.CAD 116161, se află într-o zonă de locuințe cu regim de înălțime discontinuu: P, P+1/M.

3.5 Destinația clădirilor

Imobilul propus va avea destinația de locuință unifamilială.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privată și aparține lui Camilar Denisa, conform Extrasului de Carte Funciară nr. nr.149902, nr.Cad 149902.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	78/2018	0 1 2 3 4	6.03.2018	2



3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Se poate funda în stratul format din praf nisipos și nisip prăfos, începând de la adâncimea de 1,10m față de cota terenului natural. Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural.

Condițiile hidrogeologice existente nu sunt favorabile amplasării subsolurilor în zonă, la adâncimi mai mari de 1,50 - 1,60m față de cota terenului natural. La elementele construcției supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge. Se va asigura captarea și eliminarea apelor provenite din precipitații prin trotuare de gardă, rigole, etc.

3.8 Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi)

Nu sunt prezente nici un fel de intervenții asupra terenului natural.

3.9 Adâncimea apei subterane

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta joasă a depresiunii Brașovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriș se află la mică adâncime –forajele executate au întâlnit nivelul ei la 2,40m -2,80m adâncime față de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent, nivelul ei crescând de regulă după perioade cu exces de umiditate cu 0,6 -0,7m.

3.10 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere al intensității seismice, perimetrul cercetat se situează în zona seismică „D”, caracterizată prin coeficientul $K_s=0,16$.

Valoarea perioadei de colț este $T_c=1,0s$, conform P100/2014.

Valorile presiunii convenționale vor fi cuprinse între 180 și 220 kPa în funcție de structura litologică și adâncimea minimă de fundare la care se ajunge constructiv.

3.11 Analiza fondului construit existent

În zona studiată sunt prezente construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială, cu P+1, P+2 niveluri, aflate în stare bună, dat fiind realizarea acestora în perioada recentă.

3.12 Echipare existentă

- alimentarea cu apă: asigurarea apei potabile a imobilului ce urmează a se construi se va realiza din rețeaua de distribuție existentă pe str. Plugariilor.
- canalizare ape uzate menajere: evacuarea apelor menajere de la imobil se face în rețeaua de canalizare ape menajere existentă pe str. Plugariilor.
- canalizare ape meteorice: canalizarea apelor de pe acoperișul clădirii se face prin jgheaburi și burlane cu descărcare liberă la nivelul solului și apoi în zona verde limitrofă imobilului;
- rețele electrice există în zona studiată;
- rețele de gaze naturale există în zona studiată;
- rețele de telecomunicații există în zona studiată;

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	78/2018	0 1 2 3 4	6.03.2018	3



- depozitarea deșeurilor se face în zona imobilului prin europubele amplasate corespunzător, colectarea lor făcându-se în baza unui contract încheiat cu firme specializate în domeniu;

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

Se propune construirea unui imobil P+1E cu funcțiunea locuință unifamilială și împrejmuirea terenului.

4.2 Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Imobilul va avea închideri de fațadă din materiale moderne, ușoare. Se va urmări încadrarea armonioasă în zonă.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită = 135,0mp

Suprafața desfasurată = 234,0mp

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de imobilele vecine:

- imobilul propus va fi situat la 5,5m față de limita de proprietate de pe latura de N-E , 10,3m față de limita de proprietate de pe latura de S-E, 0,6m față de limita de proprietate de pe latura de N-V.
- față aliniamentul drumului de acces din str.Plugarilor, latura de S-V, imobilul se va retrage 13,0m.

Accesul pietonal si auto se va realiza în conformitate cu normele în vigoare, asigurandu-se accesul auto si de interventie în caz de incendiu sau de forta majora. Locurile de parcare pentru autoturisme vor fi asigurate la exterior, respectand conditiile si numarul de locuri de parcare impus de norme (H.G. 525/1996): 2 locuri.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face din drumul de acces din str. Plugarilor.

4.5 Modalități de organizare si rezolvare a circulației

În prezentul P.U.D. s-a analizat modalitatea de realizare a acceselor auto si pietonale, avându-se în vedere următoarele condiții și obiective:

Drumuri existente:

- str. Plugarilor face parte din rețeaua stradală a cartierului Stupini, are lățimea de 14,0 m (două benzi pe sens) și trotuare bilaterale de 3,0m.
- drumul de acces cu nr.CAD 116161 din str. Plugarilor are lățimea de 3,5 m, cu alveolă de depășire de 3,5m și lungimea de 75,3m. Proprietatea drumului de acces cu nr.CAD 116161 în suprafață de 287,0mp este împărțită cu cota 1/2 între Camilar Denisa și Radu -Honoriu Ionel cu soția, Radu Dana Vasilica.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	78/2018	0 1 2 3 4	6.03.2018	4



Acesul auto: din drum de acces cu nr.CAD 116161 din str. Plugarilor.

Parcaje: sunt prevăzute 2 de locuri de parcare în incintă, unul în garaj și unul la exterior, cu acces din drumul cu nr.CAD 116161 de acces din str. Plugarilor.

Accesul pietonal: din drumul de acces cu nr.CAD 116161 din str. Plugarilor.

Spațiile verzi: terenul rămas liber între construcția existentă, parcare, drum de acces și limita terenului este și va rămâne spațiu verde.

4.6 Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării

Se vor planta arbori și arbuști decorativi perimetral.

Plante și flori vor agrementa accesul la locuință și garaj.

4.7 Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă:

Pentru alimentarea cu apă a locuinței s-a obținut de la deținătorul rețelei de distribuție a apei potabile în zonă, SC Compania APA Brașov SA, avizul de principiu favorabil nr. 830/02.05.2018 prin care s-a specificat că în zona studiată (pe str. Plugarilor), există rețele de distribuție a apei potabile realizate din polietilenă (PE) având De=250mm, presiunea disponibilă în rețea fiind de cca. 4,5 atm.

Conform anexei avizului de principiu favorabil nr. 830/02.05.2018, rețeaua de distribuție a apei potabile este amplasată la marginea str. Plugarilor, iar terenul beneficiarului este situat la cca. 76,0m distanță de acesta, accesul realizându-se pe drumul de servitute (top 10481/1/1/2/4).

Astfel, s-a prevăzut realizarea unei rețele de distribuție pe drumul de servitute până în dreptul proprietății, din țevi de polietilenă de înaltă densitate (HDPE) cu D=75mm, în lungime de 75,0ml.

Rețeaua se va poza la adâncimea de -1,10m pe un strat suport de 10,0cm.

La capătul rețelei de distribuție prelungite, se va realiza branșamentul de apă rece, realizat din țev de polietilenă de înaltă densitate (PEID) cu D=32mm și L=6,0ml.

În interiorul proprietății beneficiarului, la distanța de 1,0ml s-a prevăzut căminul de apometru, realizat din beton armat comprimat prefabricat cu secțiunea circulară având Di=1,0m. În interiorul căminului de apometru se va monta apometrul clasa „C” D=25mm.

Conducta de branșament se va poza la adâncimea de min. -1,10m pe un strat suport de nisip de 10cm grosime.

Din căminul de apometru, se va monta conducta de alimentare a locuinței realizată din țevi PEID, PE100, PN10, D=32mm în lungime de 15,0m.

Rețeaua de distribuție de pe drumul de servitute se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, urmând ca după finalizarea extinderii, aceasta să fie predată domeniului public și în administrarea Companiei APA Brașov.

Canalizare ape uzate menajere:

Pentru canalizarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul propus s-a obținut de la deținătorul rețelei de canalizare ape uzate menajere existente în zonă, SC

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	78/2018	0 1 2 3 4	6.03.2018	5



Compania APA Braşov SA, avizul de principiu favorabil nr. 830/02.05.2018 prin care s-a specificat că în zona studiată (pe str. Merilor F.N.), există reţele de canalizare ape uzate menajere realizate din PVC D=200mm.

Conform anexei avizului de principiu favorabil nr. 2708/29.11.2017, cât şi a situaţiei găsite pe teren, colectorului de canalizare existent pe str. Plugarilor este la cca. 80,0ml distanţă faţă de limita proprietăţii beneficiarului, pe drumul de acces neexistând reţele de canalizare ape uzate menajere.

Având în vedere declivitatea terenului dinspre colectorul existent pe strada Plugarilor spre proprietatea beneficiarului (diferenţă de nivel de cca. 2,6m), nu se poate realiza descărcarea gravitaţională a apelor uzate menajere provenite de la proprietatea beneficiarului în colectorul existent.

Astfel, canalizarea apelor uzate menajere provenite de la viitoarea construcţie în colectorul stradal existent pe str. Plugarilor se va face prin intermediul unei staţii de pompare ape uzate menajere (S.P.A.U.) ce se va amplasa pe terenul beneficiarului.

Staţia de pompare este realizată din elemente din beton armat comprimat prefabricat, cu secţiune circulară, având $D_{int}=1,2m$ şi $D_{ext}=1,44m$, adâncimea de 2,2m şi volumul de stocare de 1,13mc. Staţiile de pompare se pot procura de la furnizori specializaţi şi vin complet echipate.

Pomparea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei pompe submersibile cu tocător, având următoarele caracteristici tehnice:

- P = 0,9 kw
- Q = 0,1 l/s;
- $H_{pompare} = 4,0$ mCA
- $D_{evacuare} = 40$ mm

Apele uzate menajere provenite de la imobil se vor descărca în S.P.A.U. prin intermediul unei canalizări exterioare din ţevi PVC, SN2, D=160mm, în lungime de 13,0m.

De la staţia de pompare, apele vor fi descărcate în colectorul stradal existent pe str. Plugarilor prin intermediul unei conducte de refulare din ţevi PEID, PN6, D=40mm în lungime de 91,0m.

Conductele de canalizare din interiorul proprietăţii cât şi conducta de refulare se vor poza sub limita de îngheţ, la adâncimea de cca. -1,1m (faţă de generatoarea superioară a conductei) pe un strat de nisip de 10cm. Peste conducta de refulare se va monta banda de avertizare pentru reţele sub presiune.

Canalizare ape meteorice:

Apele pluviale convenţional curate de pe acoperişul locuinţei, de pe alei şi de pe zona verde vor fi descărcate liber la nivelul solului, nefiind prevăzute instalaţii pentru stocare sau tratarea acestora.

Reţele electrice

Reţea de energie electrică există pe str. Plugarilor, locuinţa urmând a fi alimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kv existentă, care are rezervă

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	78/2018	0 1 2 3 4	6.03.2018	6



suficientă pentru noul consumator proiectat. Pe amplasamentul propus nu există cable sau linii electrice care să deranjeze construcția noii clădiri;

Rețele gaze naturale

Rețelele de gaz metan există pe str. Plugarilor. Energia termică și apa caldă menajeră vor fi furnizate de centrala termică proprie cu gaz;

Rețele telecomunicații

Rețele de telefonie există pe str. Plugarilor;

4.8 Bilanț teritorial

NR	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1.	Construcții: - locuință parter - terasa, podest	0,0	0,0	135,0	17,7
		0,0	0,0	27,0	3,5
2.	Spațiu verde	0,0	0,0	437,0	57,2
3.	Circulații interioare	0,0	0,0	165,0	21,6
4.	Zona de locuințe cu interdicție temporară de construire până la întocmirea P.U.D.	764,0	100,0	0,0	0,0
TOTAL		764,0	100,0	764,0	100,0

4.9 Regimul de construire

Indici urbanistici	Conform P.U.Z. hcl nr. 570/2007	Propuși
P.O.T.	30%	17,7%
C.U.T.	0,9	0,35
REGIM ÎNĂLȚIME	S+P+2E	P+1E
H. max	+544,0*	9,5m (+535,36)
ALINIERE	existent la str.Plugarilor	13,0m față de aliniament

- terenul studiat se încadrează în zonă II a conică cu înălțimea maximă a construcțiilor de **+544,0**, conform avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ aferent PUG Brașov aprobat cu HCL nr.144/2011. Pe planul anexa avizului Autorității Aeronautice Civile Romane aferent P.U.G. Brașov s-a suprapus planul de situație al terenului studiant, pentru identificarea lui.

- având în vedere că înălțimea maximă a construcției propuse, respectiv +535,36 nu depășește cota de +544,0 impusă de avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ aferent P.U.G. Brașov aprobat cu HCL nr.144/2011, nu este cazul pentru solicitarea avizului Autorității Aeronautice Civile Romane.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	78/2018	0	1	2	3	4	6.03.2018	7



CITY LANDMARKS S.R.L.

Sediul: Brasov, str.Forjei, nr.3

IM: 0721282908

E-mail: contact@catalingoea.ro

Web: www.catalingoea.ro

LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E SI IMPREJMUIRE TEREN

beneficiar: Camilar Denisa

adresa: str.Plugarilor, nr.6H, Brasov,

faza: P.U.D.

5. CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va crea un imobil P+1E cu funcțiunea de locuință unifamilială și împrejmuirea terenului.

5.2 Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 3219 din 28.11.2017, emis de Primăria Municipiului Brașov se va trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

arh.-urb. Catalin Goea

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	78/2018	0	1	2	3	4	6.03.2018	8