



MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Obiectul proiectului

Denumirea proiectului	Construire casă individuală, împrejmuire și foișor;
Beneficiar	Moraru Cătălin și Haluca Alexandra
Amplasament	str. Lânii, f.n., Brașov, jud.Brașov
Proiectant	S.C.City Landmarks S.R.L., Brașov
Faza de proiectare	P.U.D.
Nr.proiect	CL123/20.10.2017

1.2 Obiectul documentatiei

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local. P.U.D. stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectul arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în construirea unei locuințe unifamiliale P+1E și a împrejmuirii terenului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1 Situația obiectivului în cadrul localității

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

Amplasamentul este situat, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 547/2006, în zona de locuințe, sedii de firme și comerț cu interdicție temporară de construire până la întocmirea PUD.

2.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 547/2006, respectiv POT max.= 40%, CUT max.=1, regim maxim de înălțime: S+P+2, regim aliniere: 10,0m din axul strazii.

Prezenta documentație se elaborează în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.2662 din 10.10.2017 eliberat de Primăria Municipiului Brașov.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	66/2017	0 1 2 3 4	20.11.2017	1



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, parcările, drumurile și platformele de incintă.

Perimetrul studiat are ca vecinătăți pe latura de N-V drum de acces cu nr.CAD131971 din str. Lânii.

3.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul în suprafață de S=750,0mp este înscris în Extrasul C.F. nr.125275, nr.Cad 125275.

Vecinătățile sunt:

- N-V, drum acces nr.CAD 131971;
- N-E, teren proprietate privata nr.CAD 145015;
- S-E, teren proprietate privata nr.CAD 134512;
- S-V, teren proprietate privata.

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul cu Extrasul C.F. nr. 125275, nr.Cad 125275, în suprafață de 750,0mp este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafața de 750,0 mp este situată pe drum de acces cu nr.CAD 131971 din str.Lanii, într-o zonă de locuințe și sedii de firmă cu regim de înălțime discontinuu: P, P+1/M.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privată și aparține lui Moraru Cătălin și Haluca Alexandra, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 125275, nr.Cad 125275.

3.6 Condiții de climă

Conform STAS 6472/2 - 83 „Higrotermică”, localitatea Brașov este situată în zona a-II-a climatică. Temperatura exterioară de calcul pe timp de vară este +25°C, calcul pe timp de iarnă este -15°C.

Conform STAS 10101/20 - 90 „Acțiunea vântului”, localitatea Brașov este situată în zonă „A” cu presiunea dinamică de bază a vântului de 30 daN/mp până la o înălțime de 10,0 m deasupra terenului.

Conform STAS 10101/21 -92 „Încărcări date de zăpadă”, Brașovul este situat în zonă „B” cu o greutate de rezistență de 120 daN/mp preioadă de revenire 10 ani, 160 daN/mp preioadă de revenire 25 de ani și 200 daN/mp perioada de revenire de 50 de ani.

3.7 Zona seismică de calcul

Din punct de vedere al zonei seismice, Brașovul este amplasat în zona D și se caracterizează, conform Normativului P100/92, prin coeficienți $k_s = 0.16$ și $T_c = 1.0$, iar conform STAS 11.100/77 în zona cu intensitate seismică de grad 7.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	66/2017	0	1	2	3	4	20.11.2017	2



3.8 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Zona amplasamentului în studiu se găsește pe treapta joasă a depresiunii Brașov. Formele de relief sunt reprezentate prin câmpuri acumulative pe alocuri cu exces de umiditate.

Conform STAS 6054-77 adâncimea maximă de înghet este de -1,00m față de cota terenului natural.

3.9 Modul de asigurare a utilităților

- alimentarea cu apă: asigurarea apei potabile a imobilului ce urmează a se construi se va realiza din rețeaua de distribuție existentă pe str. Lânii.
- canalizare ape uzate menajere: evacuarea apelor menajere de la imobil se face în rețeaua de canalizare ape menajere existentă pe str. Lânii.
- 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;
- 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+E cu funcțiunea locuință unifamilială.

4.2 Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Imobilul va avea inchideri de fatadă din materiale moderne, ușoare. Se va urmări încadrarea armonioasă în zona.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită = 95,6mp

Suprafața desfășurată = 195,12mp

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de imobilele vecine:

- imobilul propus va fi situat la 2,0m față de limita de proprietate de pe latura de N-E , 29,5m față de limita de proprietate de pe latura de S-E, 4,4m față de limita de proprietate de pe latura de S-V.

- față de drumul de acces din str.Lânii, latura de N-V, imobilul se va retrage 10,0m de la axul drumului (4,0m de la aliniament).

Accesul pietonal și auto se va realiza în conformitate cu normele în vigoare, asigurându-se accesul auto și de intervenție în caz de incendiu sau de forță majoră. Locurile de parcare pentru autoturisme vor fi asigurate la exterior, respectând condițiile și numărul 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.Lânii.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	66/2017	0 1 2 3 4	20.11.2017	3



4.5 Modalități de organizare și rezolvare a circulației

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

Drumuri existente: drumul de acces din str.Lânii cu nr.CAD 131971, face parte din rețeaua stradală a cartierului Stupini; are lățimea de 7,00 m (2 benzi de circulație auto), cu trotuare de 2,5m pe ambele părți. Se află în domeniul public al Municipiului Brașov.

Acesul auto: din drum de acces din str.Lânii.

Parcaje: sunt prevăzute 2 de locuri de parcare la exterior, cu acces dinspre drum de acces din str.Lânii.

Accesul pietonal: dinspre drum de acces din str.Lânii.

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 locuința și garaj.

4.7 Dezvoltarea echipării edilitare

4.7.1 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. 2709/21.11.2017 prin care s-a specificat că în zona studiată (pe str. Lânii F.N.), există rețele de distribuție a apei potabile realizate din polietilenă (PE) având De=110mm, presiunea disponibilă în rețea fiind de cca. 4,5 atm.

Pentru alimentarea cu apă a imobilului din rețeaua publică stradală existentă pe str. Lânii este necesară realizarea unei noi rețele de distribuție pe drumul de acces nr. cad. 131971 (str. Lânii) f.n. având punctul de plecare la intersecția stăzii Lânii cu drumul de acces nr. cad. 131971 (str. Lânii) până în dreptul proprietății beneficiarului, în lungime de cca. 190,0 ml, conform planului de situație general (planșa AC-02) anexată documentației.

Noua rețea de distribuție a apei se va realiza conform specificațiilor prevăzute în avizul de principiu favorabil nr. 2709/21.11.2017 emis de Compania APA S.A. Brașov și anume din conducte PEID, PE100, SDR17, PN10, D=110x6,6mm. Conducta se va poza la marginea carosabilului existent (drum de piatră) la adâncimea de -1,1m față de cota terenului natural (cota generatoarei superioare a conductei) pe un strat de nisip de 10 cm, protejată în lateral și deasupra cu un strat de nisip de 15cm peste care se va monta banda avertizoare.

Noua rețea de distribuție se va realiza pe cheltuiala beneficiarului, după finalizare, aceasta va fi predată domeniului public și în administrarea Companiei APA S.A. Brașov.

Alimentarea cu apă a imobilului se va realiza prin intermediul unui branșament de apă din țevi PEID, PE100, SDR17, PN10, D=32mm în lungime de 3,0ml până în interiorul proprietății unde s-a prevăzut realizarea unui cămin de apometru din beton armat, precomprimat, prefabricat, cu secțiune interioară circulară, având D=800mm. În interiorul căminului de apometru s-a prevăzut montarea contorului de apă rece clasa „C” D=25mm. De la căminul de apometru alimentarea utilităților aferente imobilului se va realiza prin

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	66/2017	0 1 2 3 4	20.11.2017	4



intermediul conductelor PEID, PE100, SDR17, PN10, D=32mm. Conductele se vor poza la adâncimea de -1,10m față de cota terenului natural pe un strat suport din nisip de 10cm și protejate în lateral și deasupra cu nisip pe grosimea de 10cm.

4.7.2 Canalizare ape uzate menajere

Pentru canalizarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul propus s-a obținut de la SC Compania APA Brașov SA, avizul de principiu favorabil nr. B 904/09.02.2018 prin care s-a specificat că în zona studiată (pe str. Lânii F.N.), nu există rețele de canalizare ape uzate menajere, specificându-se că cel mai apropiat punct de descărcare a apelor uzate menajere este viitorul colector de canalizare ce se va realiza prin programul operațional sectorial de extindere a rețelelor de apă/apă uzată „P.O.S. Mediu 2014-2020” având termen de finalizare anul 2020.

Astfel, pentru evacuarea apelor uzate menajere de la casa individuală proiectată s-au prevăzut următoarele:

- colectarea apelor uzate menajere de la bucătărie și de la grupurile sanitare prin intermediul canalizărilor interioare din țevi PVC, SN2, cu D=40÷110mm și evacuate în exterior, prin intermediul unei conducte de canalizare din țevi PVC-KG, SN2, în lungime de 3,0m, în căminul de vizitare prevăzut în partea din față (partea Nord-Estică) a proprietății;
- având în vedere că diferența de nivel de -4,0m între terenul natural aferent parcelei ce face obiectul prezentului P.U.D. și punctul de capăt al colectorului de canalizare ce urmează a se realiza (amplasament situat pe malul stâng al pârâului Ghimbășel în amonte de intersecția acestuia cu podul de pe str. Lânii – conform adresei Compania APA S.A. Brașov nr. B 904/09.02.2018), căminul din interiorul proprietății va avea funcție de cămin de pompare (SPAU);
- căminul de pompare va fi realizat din beton armat precomprimat, prefabricat, având secțiunea interioară circulară cu Dint=1,2m și Dext=1,44m, adâncimea de 2,2m și volumul de stocare temporară de 1,13mc;
- pomparea apelor uzate menajere se va realiza prin intermediul unei pompe submersibile cu tocător, cu următoarele caracteristici tehnice: P=0,9kW, Q=0,1l/s, Hpompare=8mCA; Devacuare=40mm și a unei conducte de refulare din țevi PEID, PE100, SDR17, D=40mm în lungime de 590,0 ml;
- conducta de refulare va subtraversa str. Lânii în tub de protecție din țevi PEID, PE100, SDR17, PN10, D=63mm în lungime 12,0m. La capetele subtraversării s-au prevăzut camine de vizitare din beton armat precomprimat, prefabricate, cu Dint=1000mm.
- conducta de refulare va subtraversa pârâul Ghimbășel prin foraj orizontal dirijat în tub de protecție din țevi PEID, PE100, SDR17, PN10, D=63mm în lungime de 27,0ml. Conducta de protecție se va poza cu generatoarea superioară acesteia la adâncimea de 1,1m față de talvegul pârâului (adâncime de siguranță contra afuierii generale a pârâului). La capetele subtraversării s-au prevăzut două cămine de vizitare din beton armat precomprimat, prefabricate, cu Dint=1000mm;

4.7.3 Instalații de combaterea incendiilor

Pentru combaterea eventualelor incendii s-a prevăzut montarea unui hidrant suprateran H=1250mm cu cot cu picior, limitrof terenului ce face obiectul prezentei

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	66/2017	0 1 2 3 4	20.11.2017	5



documentații, ce se va lega la rețeaua publică stradală proiectată din țevi PEID, PE100, SDR17, Pn10, D=110mm prin intermediul unui teu de branșament redus D=110/90mm.

4.7.4 Canalizare ape meteorice

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul imobilului (casă, terasă și foișor) și de pe aleea pietonală vor fi descărcate liber la nivelul solului (în zona verde a proprietății), nefiind prevăzute instalații pentru stocare sau tratarea acestora.

4.7.5 Rețele electrice

Rețea de energie electrică există pe str. Lăzii. Pe amplasamentul propus nu există cabluri sau linii electrice care să deranjeze construcția noii clădiri;

4.7.6 Rețele gaze naturale

Rețelele de gaz metan nu există în zona studiată. Energia termică și apa caldă menajeră vor fi furnizate de centrala termică proprie cu lemne;

4.7.7 Rețele telecomunicații

Rețele de telecomunicații nu există în zona studiată

4.8 Bilanț teritorial

4.8.1 Bilanț teritorial comparativ

Nr.	Zone funcțională	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1.	Zona construită	0,0	0,0	95,6	12,7
2.	Zona verde	0,0	0,0	548,06	73,2
3.	Zona circulației	0,0	0,0	106,34	14,1
	TOTAL	750,0	100,0	750,0	100,0

4.8.2 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform puz hcl nr. 547/2006	Propusi
POT	40%	12,7%
CUT	1	0,26
REGIM ÎNALȚIME	S+P+2E	P+1E
H max	+546,0	10,0 (+541,1)

- terenul studiat se încadrează în zonă II a conică cu înălțimea maximă a construcțiilor de +546,0, conform avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ aferent PUG Brașov aprobat cu HCL nr.144/2011. Pe planul anexa avizului Autorității Aeronautice Civile Române aferent PUG Brașov s-a suprapus planul de situație al terenului studiat, pentru identificarea lui.

- având în vedere că înălțimea maximă a construcției propuse, respectiv +541,1 nu depășește cota de +546,0 impusă de avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ aferent PUG Brașov aprobat cu HCL nr.144/2011, nu este cazul pentru solicitarea avizului Autorității Aeronautice Civile Române.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	66/2017	0 1 2 3 4	20.11.2017	6



CITY LANDMARKS S.R.L.

Sediul: Brasov, str.Forjei, nr.3

M: 0721282908

E-mail: contact@catalingoea.ro

Web: www.catalingoea.ro

CASA INDIVIDUALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI FOȘOR

beneficiar: Moraru Cătălin și Haluca Alexandra

adresa: str.Lânii, nr.-, Brașov,

faza: P.U.D.

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse

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

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. 2662 din 10.10.2017, emis de Primăria Municipiului Brașov se va trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit
arh.-urb. Cătălin Goea

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	66/2017	0	1	2	3	4	20.11.2017	7