

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
STR. PICTOR STEFAN LUCHIAN 34**

Dragos Constantin Marian – Birou Individual de Arhitectura

proiect nr. U1/2021

**MEMORIU JUSTIFICATIV**

**1. INTRODUCERE**

**1.1 DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI :**

**Denumirea lucrarii :**

**PUD- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ORGANIZARE  
DE SANTIER SI BRANSAMENTE**

**Str. Pictor Stefan Luchian 34 , Brasov**

**Beneficiar:**

**RADULESCU MARIA ROXANA**

**Faza de proiectare:**

**PUD**

**Proiectant urbanism :**

**Dragos Constantin Marian – Birou Individual de Arhitectura**

**1.2 OBIECTUL LUCRARI**

- SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM
  - stabilirea permisivitatilor si constrangerile urbanistice privind volumele construite si amenajarile aferente.
  - accesul pe parcela si racordarea la retelele edilitare
  - stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului in corelare cu PUG
  - detalierea propunerii pe amplasamentul studiat : retrageri fata de vecinatati, organizarea circulatiilor auto-pietonale si parcaje interioare, spatii verzi
  - relatiile functionale si estetice cu vecinatatea parcelei, conformarea constructiilor
  - regimul juridic si circulatia terenurilor

**2. INCADRAREA IN ZONA**

**2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE**

Conform PUG Brasov, terenul apartine L1a – subzona locuinte individuale si colective mici, Hmax P+2E, in afara zonei protejate.

Terenul face parte din Zona „B” conform zonificarii municipiului Brasov.



## **PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE**

Conform PUG Brasov, terenul apartine L1a – subzona locuinte individuale si colective mici, Hmax P+2E, in afara zonei protejate, cu stabilirea urmatorilor indici urbanistici :

POT : 40 %

CUT : 0,8 pentru P+1E, 1.2 pentru P+2E

REGIM DE INALTIME : S+P+2E ; Hmax la cornisa = 11 m

Zone verzi : minim 25%

Retrageri fata de limita posterioara : H cornisa/2 minim 5 m

Retrageri fata de limitele laterale : H cornisa/2 minim 5 m

Regim de aliniere : existent la strada sau retras cu minim 3.00 m

Acoperis si invelitoare : sarpanta sau terasa

Parcare : in incinta, la minim 5 m fata de ferestrele camerelor de locuit, 2 locuri de parcare/unitate locativa.

### **2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD**

Conform ridicarii topografice, terenul nu prezinta declivitati ; Conform studiului geotehnic, terenul de fundare este optim.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

- ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULATIE

Terenul are acces la Str. Pictor Stefan Luchian in partea de sud a proprietatii.

- SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul are o suprafata de 1400 mp si se invecineaza pe 3 laturi cu proprietati private, terenuri ocupate cu constructii avand functiunea de locuire.

- SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat este liber de constructii.

- CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL-URBANISTIC

Calitatea fondului construit este buna, zona prezinta o serie de constructii de locuinte individuale si colective cu regim de inaltime ce variaza intre P, D+P, P+M , P+E, P+2, P+2+M pana la P+3. Se



regasesc constructii invecinate, anexe si constructii cu functiunea de locuinta, construite atat izolat cat si pe limitele laterale de proprietate.

Alinierea existenta a fondului construit fata de aliniamentul strazii Pictor Luchian este preponderent unitara exceptie facand imobilele de la nr.2, nr. 4 si nr 33. In imediata vecinatate a lotului studiat, pe aceasi parte a strazii, constructiile au o aliniere similara iar pe partea opusa terenului se afla o constructie realizata la aliniament.

- DESTINATIA CLADIRILOR

Zona construita adiacenta are un caracter eterogen din punct de vedere functional prezentand preponderent destinatii de locuinte si functiuni complementare.

- TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Zona cuprinde terenuri ce se afla in proprietate privata si cai de circulatie apartinand domeniului public.

- CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

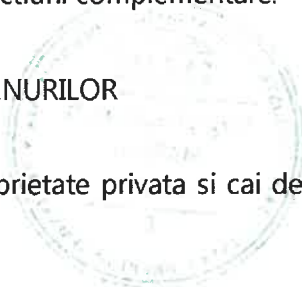
Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nefiind astfel necesare lucrări de epuismențe. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi mai mari de 6.00m față de C.T.N., fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Luându-se în considerație prevederile indicativului NP 074-2014 s-a stabilit că amplasamentul viitoareii construcții se încadrează în *categoria geotehnică 1: risc geotehnic redus*.

Fundarea construcțiilor se va face direct în stratul *pietriș cu nisip, foarte îndesat*, iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț –  $h_f = 1.00m$ , conform STAS 6054-77;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014,  $h_f + (10 \div 20)cm$ ;
- în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului.

Capacitatea portantă conform STAS 3300/2-85, punctul 3 – *Calculul terenului de fundare la*



starea limită de deformații, similar cu anexa H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare), din NP112-2014 a terenului de fundare, pentru stratul de *pietriș cu nisip, foarte îndesat*, pentru o fundație cu lățimea tălpii de 0.50m și adâncimea de fundare de 2.50m este  $p_{pl} = 350 \text{ kPa}$ . Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.

Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform *Ts/1981* după cum urmează:

- sol vegetal – manual ușor  
– mecanic categoria I
- umplură – manual mijlociu  
– mecanic categoria II
- argilă prăfoasă nisipoasă – manual tare  
– mecanic categoria II
- pietriș cu nisip – manual tare  
– mecanic categoria II



Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.

Dat fiind faptul că amplasamentul este mărginit pe mare parte a conturului de o serie de construcții și viitoarea construcție va avea subsol general, este necesar să se respecte prevederile NP 120-2014 – *Normativ privind cerințele de proiectare, execuție și monitorizare a excavațiilor adânci în zone urbane.*

La proiectarea și realizarea lucrărilor, în zona amplasamentului se vor lua următoarele măsuri:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari 3m de fundațiile construcției;
- se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.

În jurul construcțiilor se vor executa hidroizolații cu rolul de a dirija apele în exteriorul elementelor structurale subterane. Acestea vor avea lățimea de (0.80÷1.00)m și o pantă de 3% spre exterior.

Umpluturile se vor realiza cu pământuri sortate neactive, dispuse în straturi elementare de (10÷15)cm care se vor compacta în conformitate cu C29-85.

Eventualele accidente subterane ce vor fi descoperite la execuția săpăturii la cota finală de fundare să fie excavate și înlocuite cu blocaj de piatră spartă cu grad de compactare 98% sau cu beton simplu.

În proiectare și în execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare la data respectivă inclusiv normele de protecție a muncii și P.S.I.

- ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube și umpluturi)

Nu este cazul

- ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana se regăsește la adâncimi mai mari de 6 m conform studiului geotehnic.

- PARAMETRI SEISMICI SPECIFICI ZONEI

Conform Normativului *P100-1/2013*, municipiul Brașov prezintă următoarele caracteristici seismice:

- accelerația terenului pentru proiectare:  $a_g = 0.20g$  (Fig. 1);
- perioada de control (colț):  $T_c = 0.7s$  (Fig. 2).

- ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Din punct de vedere al regimului de înălțime, fondul construit din vecinătate este dominat de locuințe individuale cu regim de înălțime mic și colective cu regim de înălțime mediu și mare, cu structura de cărămidă și/sau beton, calitatea construcțiilor fiind bună.

- ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona amplasamentului studiat există rețele edilitare, apă, canalizare, electric și gaz, la care sunt bransate construcțiile existente în vecinătate.

#### **4. REGLEMENTARI**

- OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Proiectul propune realizarea unei construcții de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E, cu asigurarea circulației auto - pietonale în incinta studiată și asigurarea locurilor de parcare aferente.

- FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR





Constructia propusa cuprinde spatiile specifice functiunii de locuire, constructia va fi amplasata izolat pe lot, cu asigurarea retragerilor si aliniilor conform prevederilor certificatului de urbanism si PUG. Conformarea volumetrica urmareste o cat mai buna integrare in specificul zonei, in acelasi timp conferind un aspect contemporan. Se vor utiliza materiale care asigură o bună conservare pentru asigurarea perenitatii cladirii propuse.

La conformarea si amplasarea constructiei propuse s-a avut in vedere respectarea prevederilor CU si a documentatiei urbanistice superioare aprobate (PUG), cu respectarea caracterului zonei.

Din punct de vedere al amplasarii constructiei fata de aliniament, constructia respecta alinierea existenta prin realizarea unui volum care sa preia regimul de inaltime PARTER al cladirilor imediat invecinate. Volumele balcoanelor cladirii si ale corpului principal P+2 sunt retrase suplimentar pentru atenuarea diferentelor de inaltime percepute la strada si o mai buna integrare.

- CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Constructia va avea o suprafata construita de 529.5 mp, desfasurata de cca 1567 mp si va cuprinde 14 apartamente. Circulatia verticala intre niveluri se va realiza cu scari din beton si lift. Se vor amenaja la subsol si suprateran un numar total de 28 locuri de parcare, cate 2 pentru fiecare unitate locativa.

- PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI ( distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Alinierea constructiei propuse fata de aliniamentul strazii Pictor Stefan Luchian se va realiza la alinierea existenta in zona, respectand prevederile stabilite prin CU si PUG. Alinierea va fi considerata la fata peretelui exterior finisat al volumului construit, fiind permisa realizarea depasirea alinierii inspre strada exclusiv cu elemente decorative arhitecturale precum ancadramente si pergole.

Pentru o mai buna integrare in specificul zonei, volumul construit se va retrage succesiv fata de aliniament, prima retragere respectand alinierea existenta si regimul de inaltime PARTER al cladirilor invecinate, a doua retragere se realizeaza la nivelul balcoanelor cladirii iar a treia retragere va fi a volumului principal in regim de inaltime P+2 care respecta regimul de inaltime aprobat prin PUG.

Fata de limitele laterale si posterioare constructia se va retrage cu H/2 dar nu mai putin de 5 m, respectand retragerile minime obligatorii stabilite prin C.U. Plansele U.03 – REGLEMENTARI URBANISTICE si U.04 – SECTIUNI ilustreaza cotele de inaltime la care va fi realizata constructia si



retragerea fata de vecinatati, care atesta respectarea reglementarilor propuse prin PUD, anume retragerea la H/2 dar nu mai putin de 5 m fata de vecinatatile laterale si posterioare si incadrarea in limita de inaltime maxima de 11 m.

Se va realiza un singur acces auto spre parcarile supraterane si subterane, care se va realiza din strada Pictor Stefan Luchian. Circulatia auto va avea caile de acces semaforizate pentru un acces facil al autoturismelor.

Accesul pentru mijloacele de stingere a incendiilor este asigurat din calea de circulatie existenta (str. Pictor Luchian). Distantele fata de cladirile existente sunt reprezentate in plansa U.03 – REGLEMENTARI URBANISTICE, acestea incadrandu-se in prevederile normativelor in vigoare.

- INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Regimul de inaltime P+2 si functiunea de locuinta colectiva permise prin PUG fac ca cladirea sa se diferentieze in mod natural si inevitabil de cladirile imediat invecinate. Pentru o cat mai buna integrare a constructiei din punct de vedere volumetric in relatie cu vecinatatile se propune realizarea unor retrageri succesive ale volumelor fata de aliniament, prin care sa diminuam diferentele de inaltime si gabarit percepute de-a lungul strazii, astfel :

- Prima retragere a volumetriei se va face respectand nivelul alinierii cladirilor invecinate, unde propunem un volum construit in regim de inaltime parter care preia regimul de inaltime existent pentru o perceptie coerenta in raport cu aliniamentul strazii.
- A doua retragere este cea a volumului principal, la fata balcoanelor, balcoane ale caror volume reduc din masivitatea volumului principal si asigura ritm fatadei.
- A treia retragere este cea a fatadei volumului principal in regim de inaltime P+2, retras la cca 11 m fata de aliniament pentru a diminua diferentele de inaltime fata de vecinatate.

- PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE  
Nu este cazul.

- MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal pe proprietate se vor realiza din strada Pictor Stefan Luchian.

Din strada Pictor Luchian se va realiza o rampa de acces la subsol care va permite accesul auto in



constructia propusa si la locurile de parcare amenajate. Se vor amenaja in subteran un numar de 27 locuri de parcare iar suprateran un singur loc, rezultand astfel 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament. Locul de parcare suprateran este realizat cu respectarea distantei minime fata de ferestrele spatiilor de locuit.

Dimensiunile parcajelor si spatiile de manevra in zonele de parcare sunt asigurate conform NP 132/93 ; NP 24/1997, NP 127/2009, avandu-se in vedere inclusiv amenajarea a 2 locuri de parcare pentru persoane cu handicap dispuse la subsolul cladirii, prevazute si dimensionate conform NP 051. Aleea pietonala proiectata va asigura accesul persoanelor cu handicap prin conformarea acesteia si prin prevederea unei rampe de acces pentru pietoni dimensionata conform normativelor in vigoare

- PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Rezolvarea arhitectural-volumetrica a constructiei propuse urmareste integrarea in cadrul natural. Spatiile verzi existente si rezultate vor fi valorificate din punct de vedere peisagistic si al activitatilor de recreere.

- CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Nu este cazul.



- SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Nu sunt prevazute lucrari care sa produca poluanti semnificativi in mediu. Singurele surse sunt lucrarile de excavatii (zgomot si praf) si constructii (zgomot), inasa vor avea o durata limitata si impactul nu va fi unul semnificativ.

- PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul

- SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Odata cu realizarea investitiei se vor amenaja si zonele adiacente pe proprietate. Se va rezolva amenajarea zonelor verzi ale parcelei prin plantarea de gazon, arbori, arbusti ce se preteaza zonei de munte (jnepeni, brazi, pini, forsithya, mesteceni, gard viu). Pentru a da continuitate perceptiei



asupra strazii, dominate de prezenta plantatiilor de arbori si arbusti spre aliniament in curtile vecine, se propune ca in zona dintre alinierea cladirii propuse si aliniament sa fie plantati arbusti si gard viu.

- PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Zona de acces auto in incinta, din care se va realiza accesul autoturismelor la parcare subterana prin intermediul unei rampe de acces, are o latime de 5.50 m fiind configurata cu respectarea normativelor in vigoare privind geometria parcarilor subterane si securitatea la incendiu a acestora (NP 24/1997, NP 127/2009) , accesul fiind semaforizat pentru o circulatie facila.

Aleea pietonala va fi realizata din dale prefabricate decorative si va avea o latime de 1.80 m.

- LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Nu sunt necesare masuri speciale de sistematizare verticala avand in vedere profilul fara declivitate al terenului.

- REGIMUL DE CONSTRUIRE ( ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, POT, CUT)

Constructiile propuse se vor retrage fata de limitele de proprietate cu respectarea prevederilor C.U. : Hatic/2 minim 5 m, alinierea cladirii cu respectarea alinierii existente la strada.

Regimul de inaltime a constructiei va fi de S+P+2E si se va inscrie in reglementarea de inaltime maxima stabilita la max. 11 m.

Indicii de teren reglementati sunt :

**POT max : 40 % ; CUT max : 1,2**

Indicii de teren rezultati din propunerea formal volumetrica se inscriu in indicii reglementati dupa cum urmeaza :

**POT : 37.8 % ; CUT : 1,15**

- ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitatile vor fi asigurate din retelele edilitare existente (apa-canal, gaz, electrica), conform proiectelor de specialitate. Incalzirea va fi realizata cu centrala termica de bloc.



• BILANT TERITORIAL

Conform propunerii se realizeaza urmatorul bilant teritorial pentru terenul studiat :

	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Zona construita	0	0	529	37.8 %
Alei auto ; pietonal ; acces	0	0	484	34.6 %
Amenajari zona verde	0	0	387	27.6 %
ZONE FUNCTIONALE				
L1a (conform PUG )	1400	100	1400	100 %
TEREN STUDIAT	1400	100	1400	100 %

**5. CONCLUZII**

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei program de proiectare , in prevederile documentatiilor de urbanism aprobate, a certificatului de urbanism si a legislatiei in vigoare.

**6. RACORDAJ EXISTENT – PROPUS**

S-au anexat documentatiei PUD documentarul fotografic cuprinzand imagini cu fondul construit existent si propunerile volumetrice aferente investitiei propuse, din care reiese ca racordajul cu contextul arhitectural existent s-a realizat folosindu-se intr-o masura considerabila acelasi tip de volume - (compacte rectangulare - cu acuratete volumetrica) si prin coloritul , materiale (texturi) similare puse in opera intr- o arhitectura contemporana.

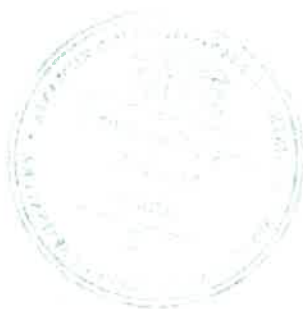
Intocmit,

Arh. Dragos - Constantin D. Marian



DOCUMENTAR FOTOGRAFIC – SITUATIA EXISTENTA

PERSPECTIVA 1 - STR. PICTOR LUCHIAN (CASA INVECINATA)

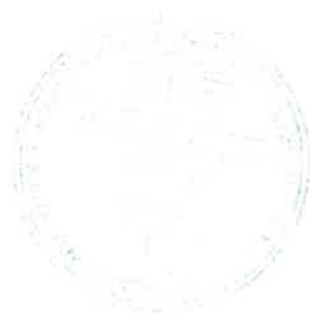


PERSPECTIVA 2 - STR. PICTOR LUCHIAN (CASA INVECINATA)





PERSPECTIVA 3 - STR. PICTOR LUCHIAN CLADIRI INVECINATE PE PARTEA OPUSA



PERSPECTIVA 4 - STR. PICTOR LUCHIAN (CASE INVECINATE)

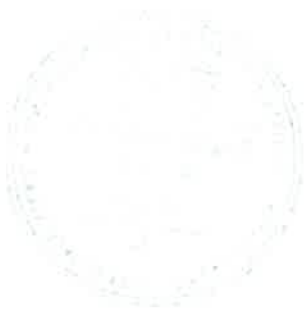




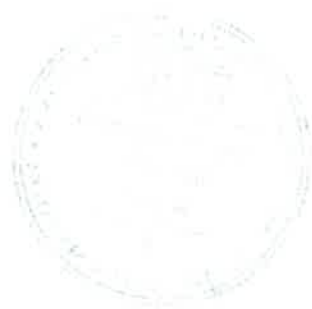
PERSPECTIVA 5 – STR. PICTOR LUCHIAN (CONSTRUCTIILE INVECINATE IN LATERAL SI IN SPATELE LOTULUI)



PERSPECTIVA 6 - STR. PICTOR LUCHIAN



PERSPECTIVA 7 - STR. PICTOR LUCHIAN

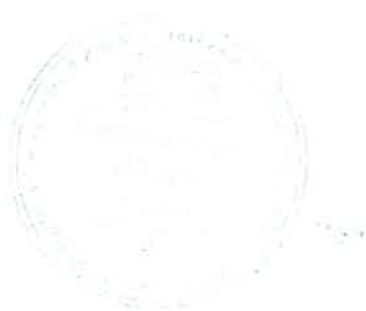




PERSPECTIVA 8 - STR. PICTOR LUCHIAN



PERSPECTIVA 9 - STR. PICTOR LUCHIAN



PERSPECTIVA 10 - STR. PICTOR LUCHIAN



*Marian*

**RUR**  
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA  
Dragoș Constantin D.  
**MARIAN**  
arhitect  
E  
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA



PERSPECTIVA 11 - STR. PICTOR LUCHIAN





DOCUMENTAR FOTOGRAFIC – POSIBILITATI DE MOBILARE ORIENTATIVE IN SITUATIA PROPUSA

PERSPECTIVA SV – LA STR. PICTOR LUCHIAN



PERSPECTIVA SV – LA STR. PICTOR LUCHIAN

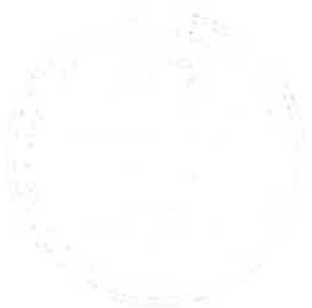


PERSPECTIVA SE – LA STR. PICTOR LUCHIAN





PERSPECTIVA





## BORDEROU

- PIESE SCRISE / ILUSTRATII

- Memoriu
- Certificat de urbanism
- Extrase CF proprietate
- Documentar fotografic – situatia existenta, context, vecinatati
- Documentar fotografic – situatia propusa, volumetrii

- PIESE DESENATE

- Incadrarea in zona U-01
- Situatia existenta U-02
- Reglementari urbanistice U-03
- Sectiuni U-04
- Reglementari edilitare U-05
- Obiective de utilitate publica U-06

Intocmit,

Arh. Dragos-Constantin D. Marian



## FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **U1/2021**

Denumirea proiectului: **PUD- CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE,  
ORGANIZARE DE SANTIER SI BRANSAMENTE  
Str. Pictor Stefan Luchian 34, Brasov**

Faza: **PUD**

Beneficiar: **RADULESCU MARIA ROXANA**

Proiectant urbanism : **Dragos Constantin Marian – Birou Individual de Arhitectura**

### Lista de semnături

Proiectant urbanism :



arh. Dragos-Constantin D. Marian

Brașov, 20.09.2021

