



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

MEMORIU DE PREZENTARE

denumire: Construire locuinte colective, spatii comerciale, gradinita, parcare si imprejmuire teren

adresa: str.Nicolae Pop, nr.-, Brasov, jud.Brasov

faza: P.U.D.

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

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: Construire locuinte colective, spatii comerciale, gradinita, parcare si imprejmuire teren
Beneficiar: Ghinet Leonard -Constantin si Banciu Ciprian
Amplasament: str. Nicolae Pop, nr.-, Brasov, jud.Brasov
Proiectant: S.C. City Landmarks S.R.L., Brasov
Faza de proiectare: P.U.D.
Nr.proiect: CL245 / 21.01.2022

1.2 OBIECTUL LUCRARI

P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) „Construire locuinte colective, spatii comerciale, gradinita, parcare si imprejmuire teren” are la baza Certificatul de urbanism nr.2771 din 15.10.2020 eliberat de Primaria Municipiului Brasov si Tema de proiectare aprobata de către Primăria Municipiului Brasov. Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, astfel:

1) Teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic are suprafața de 10.088,0 mp, conform Extras CF nr.102837 Brasov si situat în intravilanul Municipiului Brasov, pe drum de acces din str.Nicolae Pop, nr.-.

2) Se propune construirea unor imobile de locuințe colective, cu D+P+3E;

3) Beneficiarul solicită o propunere corelată cu circulația carosabilă și pietonală din zonă, cu respectarea reglementărilor urbanistice.

4) P.U.D. va stabili:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectul arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor daca este cazul;
- echiparea edilitară.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Conform P.U.Z. aprobat cu HCL Bv nr.820 din 2007, amplasamentul este situat în zona L – zona de locuit si V -zona spatii verzi afectata de magistrala de gaz metan.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	208	0 1 2 3 4	21.01.2022	1



Pentru zona studiată se aplică prevederile P.U.Z. aprobat cu HCL Bv nr.820 din 2007, respectiv POT = 60%, CUT =4, regim maxim de înălțime S+P+3E.

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

Prezența documentație se elaborează în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.2771 din 15.10.2020 eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Perimetrul studiat are ca vecinătăți pe latura de S un drum de acces din str.Nicolae Pop, compus din nr.Top 10213/3/2/4/3 si nr.Cad 172019 cu o ampriza de 5,0m, neasfaltat. Prin P.U.D. se va studia accesul auto și pietonal la obiectivul propus, parcările, drumurile și platformele de incintă.

3.2 SUPRAFAȚĂ OCUPATĂ, LIMITE, VECINĂTAȚI

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- N terenuri proprietate privată;
- E teren proprietate privată;
- V teren proprietate privată;
- S, drum de acces din str.Nicolae Pop.

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul cu Extrasul C.F. nr.102837 Brasov, în suprafața de 10.088,0mp, este liber de construcții cu exceptia conductei de transport gaze naturale Dn500 Ghimbav -Brasov.

3.4 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Parcela este situată într-o zonă partial neconstruita, pe latura de nord existand demarata constructia unor imobile de locuinte cu P+3E, conform A.C. nr.95/2021.

3.5 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Parcela este teren intravilan proprietate privată și aparține Ghinet Leonard -Constantin si Banciu Ciprian, conform Extrasului C.F. nr.102837 Brasov.

3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Tinand cont de conditiile naturale, la proiectarea si executia fundatiilor se vor respecta urmatoarele:

- se recomanda fundarea obiectivului proiectat la o adancime de fundare 1,40m CTN;
- stratul de fundare este: pietris in matrice nisipoasa argiloasa;
- presiunea conventionala de calcul este 350 kPa;
- fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole pereate pentru captarea si indepartarea apelor provenite din precipitatiei si de pe acoperis;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	208	0	1	2	3	4	21.01.2022	2



- conform punctajului, studiul geotehnic se incadreaza in categoria 1 cu risc geotehnic redus.

- terenul care urmeaza a se escava se incadreaza in categoria manual -tare si mecanizat -III.

3.7 ACCIDENTE DE TEREN

Conform ridicarii topografice, studiului geotehnic si a vizitei pe teren nu s-au identificat accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi). Terenul este traversat de la s-e la n-v de conducta de transport gaze naturale Dn500 Ghimbav -Brasov, fata de care se vor respecta retragerile de siguranta conform normelor.

3.8 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform studiului geotehnic, in sondaje nu s-a indentificat apa subterana.

3.9 PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere al zonei seismice, constructia este amplasata in zona seismica cu $a_g=0,2g$ si $T_c=0,7$ sec.

3.10 Analiza fondului construit existent

Imobilul studiat se afla într-o zonă de locuințe cu regim de înălțime P+3E, aflate in constructie.

3.11 ECHIPAREA EXISTENTA

- alimentarea cu apă: in zona exista rețea de distribuție pe str.Nicolae Pop.
- canalizare ape uzate menajere: in zona exista rețea de canalizare ape uzate menajere pe str.Nicolae Pop.
- 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;
- gaze naturale: un exista rețea de distribuție in zona studiata;
- electricitate: din rețeaua de distribuție existență pe drumul de acces din str.Nicolae Pop.
- 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. REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Se propune construirea unui imobil D+P+3E cu funcțiunea de locuinte colective, spatii comerciale si gradinita la parter, in conditiile P.U.Z. aprobat cu HCL Bv nr.820 din 2007.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	208	0	1	2	3	4	21.01.2022	3



4.2 FUNCȚIONABILITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Funcțiunea propusă pentru parcela studiată prin prezenta documentație se încadrează între funcțiunile stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat cu HCL Bv nr.820 din 2007.

Imobilul va fi amplasat respectând regimul de aliniere de 5m față de aliniamentul cu drumul de acces. În fâșia non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

Fata de limitele laterale ale parcelei clădirea se va retrage cu cel puțin jumătate din înălțimea la atic, dar nu cu mai puțin de 3,5 metri.

Regimul maxim de înălțime va fi D+P+3E.

Construcția va fi realizată pe o fundație din beton și va avea structura din beton armat la demisol și cadre din beton armat la parter și etaje. Acoperișul va fi tip terasă circulabilă. Fațadele vor fi termoizolate, tencuite și zugrăvite în culori naturale: tonuri de alb și bej. Tamplăria va fi realizată din profile PVC culoare gri. Balustradele balcoanelor vor fi realizate din metal, culoare gri. Jgheburile și burlanele vor fi din tablă, culoare gri. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor. Sunt interzise materialele care imită piatra și caramida folosirea la exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri cu un soclu opac de 0,60 metri. Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 metri;

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața construită demisol = 4.063,0m², suprafața construită parter = 4.063,0m², suprafața construită etaj curent = 2.671,3m², suprafața desfășurată suprastructura = 10.260,0m², suprafața desfășurată totală = 16.140,0m².

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Distanțe față de imobilele vecine:

- **5,0m** față de limita de proprietate din **S** (drum de acces),
- **3,5m** față de limita de proprietate din **V**,
- **12,4m** față de limita de proprietate de pe latura de **E** (drum de incintă),
- **14,5m** față de limita de proprietate din **N**.

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.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor se va face din str.Nicolae Pop.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	208	0	1	2	3	4	21.01.2022	4

4.5 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

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: str.Nicolae Pop care face parte din rețeaua stradală a Mun. Brasov, cu ampriza de 14,0m (doua benzi de circulație auto de 3,5m fiecare, zona verde de 1,5m fiecare și trotuare bilaterale de 2,0m).

Accesul auto:

- pe teren studiat se va face din str.Nicolae Pop prin drumul cu nr. Cad172019 și nr.Top 10213/3/2/4/3 cu ampriza de 5,0m. Pe o porțiune de aprox.70,0m de la str.Nicolae Pop, drumul de acces va fi dublat de o porțiune de teren care va fi cedată, conform declarației autentificate cu nr.1307/08.04.2022, pentru lărgirea și aducerea drumului de acces la o ampriza de 9,0m.

- la parcare de la demisol se va face din drumul de incintă, cu ampriza de 10,0m, pe o rampă cu lățimea de 5,50m și lungimea de 18,40m.

Parcaje: locurile de parcare însumând **130** de autoturisme vor fi asigurate la nivelul demisolului și parterului, respectând condițiile și numărul de locuri de parcare impus de norme (P.U.Z. aprobat cu HCL Bv nr.820 din 2007 și H.G. 525/1996 republicată), astfel:

- 32 de locuri în parcare amenajată la nivelul terenului pentru spațiul comercial de la parter (aria spațiu comercial 1.600,0mp, cu un loc/50mp);
- 3 locuri la demisol pentru gradinită (3 locuri la 12 cadre didactice);
- 84 de locuri la demisol pentru 84 unități locative;
- 11 locuri la demisol pentru vizitatori.

Accesul pietonal: din drumul de acces din str.Nicolae Pop. Se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.

Scurgerea apelor: conform pct.4.7.3. -canalizare ape meteorice.

4.6 SOLUȚII PENTRU REABILITARE ȘI DEZVOLTAREA SPATILOR VERZI

Terenul rămas liber între construcția existentă, parcare, drum de acces și limita terenului este și va rămâne spațiu verde. Se vor planta arbori și arbuști decorativi perimetral.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp.

Minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

4.7 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

4.7.1 Alimentare cu apă

Conform aviz S.C. Compania APA Brașov S.A. nr. 2449/10.11.2022, în zona studiată se regăsesc rețele de distribuție a apei potabile în lungul str. Nicolae Pop.

Astfel, alimentarea cu apă în scop potabil a viitoarelor imobile din incinta prezentului P.U.D. se va face prin extinderea rețelei de distribuție existentă în lungul străzii Nicolae Pop, cu o conductă nouă ce se va poza în lungul drumului de exploatare existent pe latura sudică a proprietății.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	208	0	1	2	3	4	21.01.2022	5



Noua conductă de distribuție se va realiza din țevi PEID, PE100, D=110mm și va avea lungimea de cca. 215,0ml. Aceasta se va poza în lungul drumului de exploatare și va fi prevăzută cu cămine de vane și hidranți de stingere a eventualelor incendii conform normativului NP 133-2013 și a altor acte normative în vigoare.

Alimentarea propriu-zisă a viitoarelor imobile se va realiza prin intermediul a câte unui branșament de apă, ce se va realiza individual pentru fiecare imobil. Acest branșament de apă se va executa din țevă de polietilenă de înaltă densitate, dimensionată corespunzător conform normativelor în vigoare.

Fiecare branșament va fi prevăzut cu un cămin de apometru în care se va monta și apometrul clasa „C” cu telecitire. Căminul de apometru se va monta în incintă, la 1,0m față de limita proprietății.

Instalațiile de branșament și de prevenire a incendiilor se vor dimensiona și realiza de către firme agreate de către Compania APA Brașov, respectând normativele în vigoare.

Canalizare ape uzate menajere

Pentru evacuarea apelor uzate menajere de la viitoarele imobile ce se vor realiza pe proprietatea beneficiarului având în vedere avizul de execuție și branșare definitiv nr. 266 din 07.07.2022 prin care s-a realizat rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere existentă pe latura sudică a proprietății, s-au prevăzut racorduri de canalizare pentru fiecare imobil ce vor descărca apele uzate menajere direct în rețeaua de canalizare.

Aceste racorduri de canalizare se vor dimensiona conform NP 133-2013 și vor fi prevăzute cu cămine de inspecție și curățire amplasate în incintă, la 1,0m față de limita proprietății.

Racordarea la rețeaua existentă se va face la gerenatoarea superioară a conductei.

Pe racordurile de canalizare se va monta câte o supapă de sens ținând contă că rețeaua de canalizare a apelor uzate menajeră preia și debite de apă pluvială, care în perioade de precipitații torențiale poate refula.

4.7.3 Canalizare ape meteorice

Apele meteorice de pe acoperișul viitoarelor imobile vor fi descărcate prin intermediul jgheburilor și burlanelor la nivelulul solului, în zona verde. Apele meteorice de pe aleile de circulație pietonale se vor descărca liber în zona verde.

Apele pluviale de pe căile de circulație auto și de pe parcajele auto prevăzute a se realiza în incintă vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere cu depozit (tip Geiger) și vor fi evacuate prin intermediul unei canalizări din țevi PVC-KG, D=200mm, în lungime totală de cca. 300,0ml.

Rețeaua de canalizare se va dimensiona conform NP 133-2013 și a altor normative în vigoare la fazele următoare de proiectare în funcție de traseul propus în incintă.

Evacuarea apelor pluviale se va face în colectorul de canalizare a apelor uzate menajere, conform avizului de principiu nr. 2449 din 10.11.2022, anexat, în regim controlat, prin realizarea unui bazin de compensare, ce se va amplasa înainte de punctul de descărcare.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	208	0 1 2 3 4	21.01.2022	6

De asemenea, pentru filtrarea apei pluviale, se va prevedea un separator de hidrocarburi ce se va amplasa pe rețeaua de canalizare a apelor pluviale în amonte de bazinul de compensare.

Dimensionarea rețelelor de canalizare, a separatorului de hidrocarburi și a bazinului de compensare se va face conform normativului NP 133-2013 și a altor normative în vigoare ținând cont de avizul de la deținătorul rețelelor edilitare din zonă.

4.7.4 Rețele electrice

Rețea de energie electrica există in zona studiata, la aprox.120m, imobilul urmând a fi alimentat cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kv.

Conform avizului de amplasament emis de operatorul de rețea DEER Transilvania Sud, obiectivul studiat nu este amplasat in zona de siguranta a rețelelor de distributie publica si se incadreaza in distantele fata de acestea.

4.7.5 Rețele gaze naturale

Rețelele de gaz metan nu există pe str.Nicolae Pop, conform Avizului favorabil emis de Distrigaz Sud Rețele. Energia termică și apa caldă menajeră vor fi furnizate de pompa de caldura proprie, care va deservi toate cele 84 de apartamente, spatiul comercial si gradinita;

4.7.6 Rețele telecomunicații

Conform Avizului favorabil emis de Orange SA, in zona studiata nu exista amplasate rețele si echipamente de comunicatii sau fibra optica care sa fie afectate de lucrarile de constructii.

Pentru deservirea imobilului propus cu rețele si echipamente de comunicatii sau fibra optica, acestea se vor extinde de pe str.Nicolae Pop.

4.8 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Regim de înălțime: D+P+3E;

Inaltimea maxima la atic: 19,5m (de la C.T.N.);

Regim de aliniere: 5,0m fata drumul de acces din str.Nicolae Pop (9,5m din ax);

Retrageri fata de limitele laterale si posterioara a terenului:

- fata de limita de E: 12,4m;

- fata de limita de N: 14,5m;

- fata de limita de V: 3,5m.

4.9 BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL				
FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Imobil locuinte	0,00	0,00	4.063,0	40,3
Spatiu verde (cu loc de joaca)	0,00	0,00	2.522,0	25,0
Circulații interioare	0,00	0,00	3.503,0	34,7
TOTAL:	10.088,00	100,00	10.088,00	100,00

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	208	0	1	2	3	4	21.01.2022	7



CITY LANDMARKS S.R.L.

Cod fiscal: 23994162

Nr.reg.com.: J08/1536/2008

Sediul: Brasov, str.Ioan Popasu, nr.15

MEMORIU DE PREZENTARE

denumire: Construire locuinte colective, spatii comerciale, gradinita, parcare si imprejmuire teren

adresa: str.Nicolae Pop, nr.-, Brasov, jud.Brasov

faza: P.U.D.

4.10 INDICI URBANISTICI

Indici urbanistici	Conform P.U.G. Brasov	Rezultati
POT	60% max. admis	40,3%
CUT	4	1,4
ZONA VERDE	min.25%	25%

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus se va crea un imobil D+P+3E cu funcțiunea de locuinte colective, spatiu comercial si gradinita la parter.

Pe baza documentației de față, aprobată de Consiliul Local al Mun.Brasov, se va trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit
arh.-urb. Catalin Goea



AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	208	0	1	2	3	4	21.01.2022	8