

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 casa parter si imprejmuire;
Beneficiar	Maminut Sorin -Mihai si Maminut Vasile
Amplasament	str.Fagurului, f.n., Brasov, Jud. Braşov
Proiectant	S.C.City Landmarks S.R.L., Brasov
Faza de proiectare	P.U.D.
Nr.proiect	CL 220-1/16.11.2020

1.2 Obiectul lucrarii

P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) „Construire casa parter si imprejmuire” se inscrie in categoria documentatiilor elaborate în vederea ridicării interdicţiei temporare de construire si are la baza Certificatul de urbanism nr.3142 din 22.11.2022 emis de Primăria Municipiului Brasov.

P.U.D. va avea la baza tema de proiectare aprobata de către Primăria Municipiului Brasov. Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, astfel:

1) Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafaţă de 333,0 mp, nr.CAD.162953, situat în intravilanul Municipiului Brasov, pe str.Fagurului, f.n.

2) Se propune construirea unei locuinţe unifamiliale P(parter);

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

4) P.U.D. va stabili:

- dimensiunile, funcţiunile şi aspectul arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente;
- rezolvarea circulaţiei, accese, parcaje;
- circulaţia terenurilor daca este cazul;
- echiparea edilitară.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Brasov, adiacent drumului de acces cu nr.CAD.105579 din str.Fagului.

Amplasamentul este situat, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L.Bv. nr. 570/2007, în zona de locuinte cu interdicție temporara de construire pana la intocmirea PUD.

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Bv. nr. 570/2007, respectiv POT max.= 30%, CUT max.=0,9, regim maxim de inaltime: P+2E, regim aliniere: conform P.U.D.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	1



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

Prezenta documentație se elaborează în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.3142 din 22.011.2022, eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Perimetrul studiat are ca vecinătăți pe latura de S-V drum de acces cu nr.CAD.105579 din str.Fagului. 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, vecinătăți

Terenul cu nr.CAD.162953 în suprafață de S=333,0mp are următoarele vecinatati:

- S-V drum de acces cu nr.CAD 105579;
- S-E teren proprietate privată nr.CAD 162954;
- N-V teren proprietate privată nr.CAD 123751;
- N-E, teren proprietate privată nr.TOP 10511/2/16/2/4/2.

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul cu Extrasul C.F. cu nr.CAD.162953 în suprafața de 333,0mp, este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela este situată într-o zonă de locuințe cu regim de înălțime discontinuu: P+E, P+E+M.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privată și aparține lui Maminut Sorin -Mihai si Maminut Vasile, conform Extrasului de Carte Funciară Brasov nr.162953.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

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

- cota de fundare se va lua de la -1,10m in jos
- stratul de fundare este: nisip fin slab argilos, prafos;
- presiunea conventionala de calcul este 250kPa
- fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole perate pentru captarea si indepartarea apelor provenite din precipitatii si de pe acoperis;
- conform punctajului, studiul geotehnic se incadreaza in categoria 1 cu risc geotehnic redus.
- se recomanda fundarea pe nisip fin mediu, slab -argilos, prafos.

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).

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	2

3.8 Adancimea apei subterane

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe trepta joasă a depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriş se află la mică adâncime –forajele executate au întâlnit nivelul ei la 1,90m adâncime față de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent, nivelul ei crescând de regulă după perioade cu exces de umiditate, cu 0,5 -0,8m.

3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, conform SR11100/1-93.

Valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul studiat este $a_g=0,20g$, conform P100/2014, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR=225$ ani.

Valoarea perioadei de colț este $T_c=0,7s$, conform P100/2014. Perioada de control (colț) $T_B=0,32s$, iar perioada de control (colț) T_D a spectrului de răspuns este 2,00s.

3.10 Analiza fondului construit existent

Imobilul studiat se afla într-o zonă de locuințe cu regim de înălțime discontinuu: P+E, P+E+M, aflata in conditii in general bune.

3.11 Echiparea existenta

- alimentarea cu apă: in zona exista rețea de distribuție pe str. Fagurului.
- canalizare ape uzate menajere: evacuarea apelor menajere de la imobil se face în rețeaua de canalizare ape menajere existentă pe str. Fagurului.
- 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: nu exista rețea de distribuție pe str. Fagurului.
- electricitate: din rețeaua de distribuție existență pe str. Fagurului .
- 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 P (parter) cu funcțiunea locuință unifamilială.

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 casa= 99,9mp;

Suprafața desfășurată casa= 99,9mp.

AUTORI	NR.	REVIZIA					DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	3



4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de imobilele vecine:

- imobilul propus va fi situat la 5,3m față de limita de proprietate din S-V (drum de acces), 6,3m față de limita de proprietate de pe latura de S-E, 2,0m față de limita de proprietate de pe latura de N-E și 1,0m cu respectarea Codului Civil față de limita de proprietate de pe latura de N-V.

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. Va fi asigurat un loc de parcare, respectând condițiile impuse de norme (H.G. 525/1996).

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor:

- se va face din str.Fagurului prin drumul de acces cu nr.CAD 105579, proprietatea Primariei Mun.Brasov.

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: drumul de acces cu nr.CAD 105579 care face parte din rețeaua stradală a mun. Brasov are lățimea de 8,8m și este pietruit.

Parcaje: este prevăzut un loc de parcare în incinta studiată.

Accesul pietonal: din str.Fagurului prin drum de acces cu nr.CAD 105579 proprietatea Primariei Mun.Brasov.

4.6 Soluții pentru reabilitare și dezvoltarea spațiilor 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.

Plante și flori vor agrementa accesul la locuință și parcare.

4.7 Dezvoltarea echipării edilitare

4.7.1 Alimentare cu apă

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, alimentarea cu un debit $Q_c=0,34l/s$ apă potabilă se va realiza dintr-o nouă conductă de distribuție ce se va racorda la conductă de apă HDPE De200mm existentă pe str.Fagurului. Conductă nouă de apă va fi HDPE De 110mm, Pn 10atm și se va poza numai pe caile de circulație.

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, pentru alimentarea cu apă potabilă cu un debit $Q_c=0,34l/s$ a viitoare locuințe se va extinde rețeaua stradală de distribuție existentă în lungul străzii Fagurului, având diametrul de $D=200mm$, cu o conductă nouă, realizată din țevi PEID, $D=110mm$, Pn =10atm în lungime de 225,0m ce se va amplasa în lungul străzii de acces către proprietatea beneficiarului (nr.CAD105579, proprietatea Primariei mun.Brasov). Conductă se va amplasa la -1,1 m față de cota terenului sistematizat.

Din conductă de distribuție ce se va extinde pe drumul de acces către proprietatea beneficiarului, în dreptul terenului se va realiza un bransament de apă din țevi PEID, în lungime de cca. 3,0 m până în interiorul proprietății, unde, la 1,0 m de limita împrejuririi, s-a prevăzut un cămin de bransament în care se va monta contorul de apă rece clasa „C”, $D = 20mm$ cu telecitire.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	4

Căminul de branșament (CA) este o construcție realizată din zidărie de bolțari, tencuită la interior, așezată pe un strat suport din beton și acoperită cu o placă din beton armat prevăzută cu ramă și capac de acces din fontă necarosabilă clasa B125 (trafic pietonal).

Dimensionarea branșamentului pentru viitoarei case s-a făcut ținând cont de STAS 1343-3 :2006, NP 133 :2013 și STAS 1478-90, astfel, pentru alimentarea cu apă a imobilului s-a prevăzut o conductă de alimentare din țevi PEID, PE100, D = 32 mm în lungime de 5,0m până în camera tehnică a viitoare case.

Conducta se va poza la adâncimea de -1,1 m față de cota terenului natural pe un strat de nisip de 10 cm și va fi protejată în lateral și deasupra cu un strat de nisip de 10 cm, peste care se va împrăștia un strat de pământ afânat de 30 cm.

4.7.2 Canalizare ape uzate menajere

Conform avizului de la Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare menajera PVC De315mm existent pe str.Fagurului, printr-o conducta de canalizare noua.

Conducta de canalizare noua se va poza în axul drumului de acces (nr.CAD105579, proprietatea Primăriei mun.Brasov) și se va realiza din țevi PVC-KG, SN4, D=200mm cu lungimea totală de 224,0m până în dreptul proprietății beneficiarului.

Pe noua rețea de canalizare a apelor uzate menajere s-au prevăzut cămine de vizitare din beton armat precomprimat (prefabricate) amplasate în punctul de racordare cu rețeaua existentă (CV1) cât și în lungul acesteia la distanțe de 60,0m (CV2-CV5). Căminele de vizitare au secțiunea interioară circulară, cu Di=800mm și se vor amplasa în axul drumului, pe un strat suport din beton, fiind prevăzute la partea superioară cu o placă din beton armat în care se va încadra rama și capacul de acces carosabil, clasa D400. Canalizarea se va amplasa la -1,1 m față de cota terenului sistematizat și va avea panta necesară scurgerii gravitaționale cât și asigurării vitezei de autocurățire pe traseul propus. Descărcarea apelor uzate menajere de la canalizarea exterioară a locuinței propuse se va realiza prin intermediul unui racord de canalizare din țevi PVC-U KG, SN2, D = 160 mm în lungime de 5,0m.

La distanța de 1,0 m în interiorul proprietății s-a prevăzut un cămin de inspecție realizat din polietilenă (PE), având D = 400 mm fiind acoperit cu un capac din fontă necarosabilă clasa B125.

Racordarea la conducta de canalizare noua se va face la partea superioară și se va evita racordarea pe lateral sau sub radierul acesteia. Conducta de canalizare se va monta la adâncimea corespunzătoare asigurării scurgerii gravitaționale cât și a vitezei de autocurățire, pe un pat de nisip de 10 cm fiind protejată în lateral și deasupra cu un strat de protecție din nisip de 10 cm. Peste stratul de protecție de nisip se va împrăștia manual un strat de 30,0 cm de pământ afânat peste care se va monta banda avertizoare.

4.7.3 Canalizare ape meteorice

Apele meteorice de pe acoperșul locuinței vor fi colectate prin intermediul jgheburilor și vor fi evacuate în exterior prin intermediul burlanelor, în zona verde limitrofă unde se vor descărca liber la nivelul terenului amenajat.

Având în vedere destinația obiectivului propus (locuință unifamilială) apele pluviale de pe aleile de acces, trotuare și parcaje auto (pentru 2 mașini) se vor descărca liber în zona verde limitrofă acestora, fără a se prevedea instalații exterioare pentru canalizarea apelor pluviale.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	5



4.7.5 Rețele electrice

Rețea de energie electrica există pe str. Fagurului, locuința urmând a fi alimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kv, care are rezervă suficientă pentru noul consumator proiectat. Pe amplasamentul propus nu există cable sau linii electrice care să deranjeze construcția noii clădiri;

4.7.6 Rețele gaze naturale

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

4.7.7 Rețele telecomunicații

Rețele de telecomunicații există în zona studiată.

4.8 Regimul de construire

- imobilul propus va avea un regim de aliniere de min.5,3m fata de drum.
- inaltimea maxima la coama va fi de 11,0m (de la C.T.A.),
- regim maxim de înălțime: P(parter);

Retrageri fata de limitele laterale si posterioara a terenului:

- fata de limita de S-E: 6,3m;
- fata de limita de N-E: 2,0m;
- fata de limita de N-V: 1,0m (cu respectarea Codului Civil);

4.9 Bilanț teritorial

Zone funcțională	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Casa	0,0	0,0	99,9	30,0
Spațiu verde	0,0	0,0	135,0	40,6
Circulații interioare	0,0	0,0	98,1	29,4
TOTAL	333,0	100,0	333,0	100,0

4.10 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform P.U.G. Sacele	Rezultati
POT	30% max. admis	30%
CUT	0,9 max. admis	0,3
REGIM INALTIME	P+2E	P(parter)
H max (de la C.T.N.)		6,5m

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus se va crea un imobil P(parter) cu funcțiunea de locuință unifamilială. 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	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	6



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 casa parter si imprejmuire;
Beneficiar	Maminut Sorin -Mihai si Maminut Vasile
Amplasament	str.Fagurului, f.n., Brasov, Jud. Braşov
Proiectant	S.C.City Landmarks S.R.L., Brasov
Faza de proiectare	P.U.D.
Nr.proiect	CL 220-1/16.11.2020

1.2 Obiectul lucrarii

P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) „Construire casa parter si imprejmuire” se inscrie in categoria documentatiilor elaborate în vederea ridicării interdicţiei temporare de construire si are la baza Certificatul de urbanism nr.3142 din 22.11.2022 emis de Primăria Municipiului Brasov.

P.U.D. va avea la baza tema de proiectare aprobata de către Primăria Municipiului Brasov. Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, astfel:

1) Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de 333,0 mp, nr.CAD.162953, situat în intravilanul Municipiului Brasov, pe str.Fagurului, f.n.

2) Se propune construirea unei locuințe unifamiliale P(parter);

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

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Brasov, adiacent drumului de acces cu nr.CAD.105579 din str.Fagului.

Amplasamentul este situat, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L.Bv. nr. 570/2007, în zona de locuinte cu interdicție temporara de construire pana la intocmirea PUD.

Pentru zona studiată se aplica prevederile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Bv. nr. 570/2007, respectiv POT max.= 30%, CUT max.=0,9, regim maxim de inaltime: P+2E, regim aliniere: conform P.U.D.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	1



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

Prezenta documentație se elaborează în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.3142 din 22.011.2022, eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Perimetrul studiat are ca vecinătăți pe latura de S-V drum de acces cu nr.CAD.105579 din str.Fagului. 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, vecinătăți

Terenul cu nr.CAD.162953 în suprafață de S=333,0mp are urmatoarele vecinatati:

- S-V drum de acces cu nr.CAD 105579;
- S-E teren proprietate privată nr.CAD 162954;
- N-V teren proprietate privată nr.CAD 123751;
- N-E, teren proprietate privată nr.TOP 10511/2/16/2/4/2.

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul cu Extrasul C.F. cu nr.CAD.162953 în suprafața de 333,0mp, este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela este situată într-o zonă de locuințe cu regim de înălțime discontinuu: P+E, P+E+M.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privată și aparține lui Maminut Sorin -Mihai si Maminut Vasile, conform Extrasului de Carte Funciară Brasov nr.162953.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Tinand cont de condițiile naturale, la proiectarea și executia fundatiilor se vor respecta urmatoarele:

- cota de fundare se va lua de la -1,10m in jos
- stratul de fundare este: nisip fin slab argilos, prafos;
- presiunea conventionala de calcul este 250kPa
- fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole pereate pentru captarea și indepartarea apelor provenite din precipitatii și de pe acoperis;
- conform punctajului, studiul geotehnic se incadreaza in categoria 1 cu risc geotehnic redus.
- se recomanda fundarea pe nisip fin mediu, slab -argilos, prafos.

3.7 Accidente de teren

Conform ridicarii topografice, studiului geotehnic și a vizitei pe teren nu s-au identificat accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi).

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	2



3.8 Adancimea apei subterane

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta joasă a depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriş se află la mică adâncime –forajele executate au întâlnit nivelul ei la 1,90m adâncime față de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent, nivelul ei crescând de regulă după perioade cu exces de umiditate, cu 0,5 -0,8m.

3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, conform SR11100/1-93.

Valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul studiat este $a_g=0,20g$, conform P100/2014, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR=225$ ani.

Valoarea perioadei de colț este $T_c=0,7s$, conform P100/2014. Perioada de control (colț) $T_B=0,32s$, iar perioada de control (colț) T_D a spectrului de răspuns este 2,00s.

3.10 Analiza fondului construit existent

Imobilul studiat se afla într-o zonă de locuințe cu regim de înălțime discontinuu: P+E, P+E+M, aflata in conditii in general bune.

3.11 Echiparea existenta

- alimentarea cu apă: in zona exista rețea de distribuție pe str. Fagurului.
- canalizare ape uzate menajere: evacuarea apelor menajere de la imobil se face în rețeaua de canalizare ape menajere existentă pe str. Fagurului.
- 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: nu exista rețea de distribuție pe str. Fagurului.
- electricitate: din rețeaua de distribuție existență pe str. Fagurului .
- 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 P (parter) cu funcțiunea locuință unifamilială.

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 casa= 99,9mp;

Suprafața desfășurată casa= 99,9mp.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	3



4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de imobilele vecine:

- imobilul propus va fi situat la 5,3m față de limita de proprietate din S-V (drum de acces), 6,3m față de limita de proprietate de pe latura de S-E, 2,0m față de limita de proprietate de pe latura de N-E și 1,0m cu respectarea Codului Civil față de limita de proprietate de pe latura de N-V.

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. Va fi asigurat un loc de parcare, respectând condițiile impuse de norme (H.G. 525/1996).

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiilor:

- se va face din str.Fagurului prin drumul de acces cu nr.CAD 105579, proprietatea Primariei Mun.Brasov.

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: drumul de acces cu nr.CAD 105579 care face parte din rețeaua stradală a mun. Brasov are lățimea de 8,8m și este pietruit.

Parcaje: este prevăzut un loc de parcare în incinta studiată.

Accesul pietonal: din str.Fagurului prin drum de acces cu nr.CAD 105579 proprietatea Primariei Mun.Brasov.

4.6 Soluții pentru reabilitare și dezvoltarea spațiilor 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.

Plante și flori vor agrementa accesul la locuință și parcare.

4.7 Dezvoltarea echipării edilitare

4.7.1 Alimentare cu apă

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, alimentarea cu un debit $Q_c=0,34l/s$ apă potabilă se va realiza dintr-o nouă conductă de distribuție ce se va racorda la conductă de apă HDPE De200mm existentă pe str.Fagurului. Conductă nouă de apă va fi HDPE De 110mm, Pn 10atm și se va poza numai pe caile de circulație.

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, pentru alimentarea cu apă potabilă cu un debit $Q_c=0,34l/s$ a viitoare locuințe se va extinde rețeaua stradală de distribuție existentă în lungul străzii Fagurului, având diametrul de $D=200mm$, cu o conductă nouă, realizată din țevi PEID, $D=110mm$, Pn =10atm în lungime de 225,0m ce se va amplasa în lungul străzii de acces către proprietatea beneficiarului (nr.CAD105579, proprietatea Primariei mun.Brasov). Conductă se va amplasa la -1,1 m față de cota terenului sistematizat.

Din conductă de distribuție ce se va extinde pe drumul de acces către proprietatea beneficiarului, în dreptul terenului se va realiza un bransament de apă din țevi PEID, în lungime de cca. 3,0 m până în interiorul proprietății, unde, la 1,0 m de limita împrejuririi, s-a prevăzut un cămin de bransament în care se va monta contorul de apă rece clasa „C”, $D = 20mm$ cu telecitire.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0 1 2 3 4	16.11.2020	4



Căminul de branșament (CA) este o construcție realizată din zidărie de bolțari, tencuită la interior, așezată pe un strat suport din beton și acoperită cu o placă din beton armat prevăzută cu ramă și capac de acces din fontă necarosabilă clasa B125 (trafic pietonal).

Dimensionarea branșamentului pentru viitoarei case s-a făcut ținând cont de STAS 1343-3 :2006, NP 133 :2013 și STAS 1478-90, astfel, pentru alimentarea cu apă a imobilului s-a prevăzut o conductă de alimentare din țevi PEID, PE100, D = 32 mm în lungime de 5,0m până în camera tehnică a viitoare case.

Conducta se va poza la adâncimea de -1,1 m față de cota terenului natural pe un strat de nisip de 10 cm și va fi protejată în lateral și deasupra cu un strat de nisip de 10 cm, peste care se va împrăștia un strat de pământ afânat de 30 cm.

4.7.2 Canalizare ape uzate menajere

Conform avizului de la Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare menajera PVC De315mm existent pe str.Fagurului, printr-o conductă de canalizare nouă.

Conducta de canalizare nouă se va poza în axul drumului de acces (nr.CAD105579, proprietatea Primăriei mun.Brasov) și se va realiza din țevi PVC-KG, SN4, D=200mm cu lungimea totală de 224,0m până în dreptul proprietății beneficiarului.

Pe noua rețea de canalizare a apelor uzate menajere s-au prevăzut cămine de vizitare din beton armat precomprimat (prefabricate) amplasate în punctul de racordare cu rețeaua existentă (CV1) cât și în lungul acesteia la distanțe de 60,0m (CV2-CV5). Căminele de vizitare au secțiunea interioară circulară, cu Di=800mm și se vor amplasa în axul drumului, pe un strat suport din beton, fiind prevăzute la partea superioară cu o placă din beton armat în care se va încadra rama și capacul de acces carosabil, clasa D400. Canalizarea se va amplasa la -1,1 m față de cota terenului sistematizat și va avea panta necesară scurgerii gravitaționale cât și asigurării vitezei de autocurățire pe traseul propus. Descărcarea apelor uzate menajere de la canalizarea exterioară a locuinței propuse se va realiza prin intermediul unui racord de canalizare din țevi PVC-U KG, SN2, D = 160 mm în lungime de 5,0m.

La distanța de 1,0 m în interiorul proprietății s-a prevăzut un cămin de inspecție realizat din polietilenă (PE), având D = 400 mm fiind acoperit cu un capac din fontă necarosabilă clasa B125.

Racordarea la conducta de canalizare nouă se va face la partea superioară și se va evita racordarea pe lateral sau sub radierul acesteia. Conducta de canalizare se va monta la adâncimea corespunzătoare asigurării scurgerii gravitaționale cât și a vitezei de autocurățire, pe un pat de nisip de 10 cm fiind protejată în lateral și deasupra cu un strat de protecție din nisip de 10 cm. Peste stratul de protecție de nisip se va împrăștia manual un strat de 30,0 cm de pământ afânat peste care se va monta banda avertizoare.

4.7.3 Canalizare ape meteorice

Apele meteorice de pe acoperșul locuinței vor fi colectate prin intermediul jgheburilor și vor fi evacuate în exterior prin intermediul burlanelor, în zona verde limitrofă unde se vor descărca liber la nivelul terenului amenajat.

Având în vedere destinația obiectivului propus (locuință unifamilială) apele pluviale de pe aleile de acces, trotuare și parcaje auto (pentru 2 mașini) se vor descărca liber în zona verde limitrofă acestora, fără a se prevedea instalații exterioare pentru canalizarea apelor pluviale.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	5



4.7.5 Rețele electrice

Rețea de energie electrică există pe str. Fagurului, locuința urmând a fi alimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kv, care are rezervă suficientă pentru noul consumator proiectat. Pe amplasamentul propus nu există cable sau linii electrice care să deranjeze construcția noii clădiri;

4.7.6 Rețele gaze naturale

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

4.7.7 Rețele telecomunicații

Rețele de telecomunicații există în zona studiată.

4.8 Regimul de construire

- imobilul propus va avea un regim de aliniere de min.5,3m fata de drum.
- inaltimea maxima la coama va fi de 11,0m (de la C.T.A.),
- regim maxim de înălțime: P(parter);

Retrageri fata de limitele laterale si posterioara a terenului:

- fata de limita de S-E: 6,3m;
- fata de limita de N-E: 2,0m;
- fata de limita de N-V: 1,0m (cu respectarea Codului Civil);

4.9 Bilanț teritorial

Zone funcțională	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Casa	0,0	0,0	99,9	30,0
Spațiu verde	0,0	0,0	135,0	40,6
Circulații interioare	0,0	0,0	98,1	29,4
TOTAL	333,0	100,0	333,0	100,0

4.10 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform P.U.G. Sacele	Rezultati
POT	30% max. admis	30%
CUT	0,9 max. admis	0,3
REGIM INALTIME	P+2E	P(parter)
H max (de la C.T.N.)		6,5m

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus se va crea un imobil P(parter) cu funcțiunea de locuință unifamilială. 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	176-1	0	1	2	3	4	16.11.2020	6



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 casa parter si imprejmuire;
Beneficiar	Maminut Sorin -Mihai si Maminut Vasile
Amplasament	str.Fagurului, f.n., Brasov, Jud. Braşov
Proiectant	S.C.City Landmarks S.R.L., Brasov
Faza de proiectare	P.U.D.
Nr.proiect	CL 220-3/16.11.2020

1.2 Obiectul lucrarii

P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) „Construire casa parter si imprejmuire” se inscrie in categoria documentatiilor elaborate în vederea ridicării interdicţiei temporare de construire si are la baza Certificatul de urbanism nr.3141 din 22.11.2022 emis de Primăria Municipiului Brasov.

P.U.D. va avea la baza tema de proiectare aprobata de către Primăria Municipiului Brasov. Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, astfel:

1) Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafață de 333,0 mp, nr.CAD.162955, situat în intravilanul Municipiului Brasov, pe str.Fagurului, f.n.

2) Se propune construirea unei locuințe unifamiliale P(parter);

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

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Brasov, adiacent drumului de acces cu nr.CAD.105579 (proprietatea Primariei mun.Brasov) din str.Fagului.

Amplasamentul este situat, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L.Bv. nr. 570/2007, în zona de locuinte cu interdicție temporara de construire pana la intocmirea PUD.

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Bv. nr. 570/2007, respectiv POT max.= 30%, CUT max.=0,9, regim maxim de inaltime: P+2E, regim aliniere: conform P.U.D.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-3	0	1	2	3	4	16.11.2020	1



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

Prezenta documentație se elaborează în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.3141 din 22.011.2022, eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Perimetrul studiat are ca vecinătăți pe latura de S-V drum de acces cu nr.CAD.105579 din str.Fagulului. 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, vecinătăți

Terenul cu nr.CAD.162955 în suprafață de S=333,0mp are urmatoarele vecinatati:

- S-V drum de acces cu nr.CAD 105579;
- S-E teren proprietate privată nr.CAD 105232;
- N-V teren proprietate privată nr.CAD 162954;
- N-E, teren proprietate privată nr.TOP 10511/2/16/2/4/2.

3.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul cu Extrasul C.F. cu nr.CAD.162955 în suprafața de 333,0mp, este liber de construcții.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela este situată într-o zonă de locuințe cu regim de înălțime discontinuu: P+E, P+E+M.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privată și aparține lui Maminut Sorin -Mihai si Maminut Vasile, conform Extrasului de Carte Funciară Brasov nr.162955.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Tinand cont de condițiile naturale, la proiectarea și executia fundatiilor se vor respecta urmatoarele:

- cota de fundare se va lua de la -1,10m in jos
- stratul de fundare este: nisip fin slab argilos, prafos;
- presiunea conventionala de calcul este 250kPa
- fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole perete pentru captarea și îndepărtarea apelor provenite din precipitatii și de pe acoperis;
- conform punctajului, studiul geotehnic se încadrează în categoria 1 cu risc geotehnic redus.
- se recomandă fundarea pe nisip fin mediu, slab -argilos, prafos.

3.7 Accidente de teren

Conform ridicării topografice, studiului geotehnic și a vizitei pe teren nu s-au identificat accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi).

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-3	0	1	2	3	4	16.11.2020	2



3.8 Adancimea apei subterane

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe trepta joasă a depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriş se află la mică adâncime –forajele executate au întâlnit nivelul ei la 1,90m adâncime faţă de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent, nivelul ei crescând de regulă după perioade cu exces de umiditate, cu 0,5 -0,8m.

3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, conform SR11100/1-93.

Valoarea de vârf a acceleraţiei pentru perimetrul studiat este $a_g=0,20g$, conform P100/2014, pentru cutremure având mediul de recurenţă $IMR=225$ ani.

Valoarea perioadei de colţ este $T_c=0,7s$, conform P100/2014. Perioada de control (colţ) $T_B=0,32s$, iar perioada de control (colţ) T_D a spectrului de răspuns este 2,00s.

3.10 Analiza fondului construit existent

Imobilul studiat se afla într-o zonă de locuinţe cu regim de înălţime discontinuu: P+E, P+E+M, aflata in conditii in general bune.

3.11 Echiparea existenta

- alimentarea cu apă: in zona exista reţea de distribuţie pe str. Fagurului.
- canalizare ape uzate menajere: evacuarea apelor menajere de la imobil se face în reţeaua de canalizare ape menajere existentă pe str. Fagurului.
- canalizare ape meteorice: canalizarea apelor de pe acoperişul clădirii se face prin jgheaburi şi burlane cu descărcare liberă la nivelul solului şi apoi în zona verde limitrofă imobilului;
- gaze naturale: nu exista reţea de distribuţie pe str. Fagurului.
- electricitate: din reţeaua de distribuţie existenă pe str. Fagurului .
- depozitarea deşeurilor 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 P (parter) cu funcţiunea locuinţă unifamilială.

4.2 Funcţionabilitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

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

4.3 Capacitatea, suprafaţa desfăşurată

Suprafaţa construită casa= 99,9mp;

Suprafaţa desfăşurată casa= 99,9mp.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-3	0	1	2	3	4	16.11.2020	3



4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de imobilele vecine:

- imobilul propus va fi situat la 5,3m față de limita de proprietate din S-V (drum de acces), 6,3m față de limita de proprietate de pe latura de S-E, 2,0m față de limita de proprietate de pe latura de N-E și 1,0m cu respectarea Codului Civil față de limita de proprietate de pe latura de N-V.

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.Fagurului și drumul de acces cu nr.CAD 105579 (proprietatea Primăriei mun.Brasov) care fac parte din rețeaua stradală a mun. Brasov. Str.Fagurului, cu profilul de 22,0m este asfaltată, iar drumul de acces cu nr.CAD 105579 cu profilul de 8,8m este pietruit.

Parcaje: este prevăzut un loc de parcare în incinta studiată.

Accesul auto și pietonal: din str.Fagurului prin drum de acces cu nr.CAD 105579, proprietatea Primăriei Mun.Brasov.

4.6 Soluții pentru reabilitare și dezvoltarea spațiilor 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. Plante și flori vor agrementa accesul la locuință și parcare.

4.7 Dezvoltarea echipării edilitare

4.7.1 Alimentare cu apă

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, alimentarea cu un debit $Q_c=0,34l/s$ apă potabilă se va realiza dintr-o nouă conductă de distribuție ce se va racorda la conductă de apă HDPE De200mm existentă pe str.Fagurului. Conductă nouă de apă va fi HDPE De 110mm, Pn 10atm și se va poza numai pe caile de circulație.

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, pentru alimentarea cu apă potabilă cu un debit $Q_c=0,34l/s$ a viitoarei locuințe se va extinde rețeaua stradală de distribuție existentă în lungul străzii Fagurului, având diametrul de $D=200mm$, cu o conductă nouă, realizată din țevi PEID, $D=110mm$, Pn =10atm în lungime de 225,0m ce se va amplasa în lungul străzii de acces către proprietatea beneficiarului (nr.CAD105579, proprietatea Primăriei mun.Brasov). Conductă se va amplasa la -1,1 m față de cota terenului sistematizat.

Din conductă de distribuție ce se va extinde pe drumul de acces către proprietatea beneficiarului, în dreptul terenului se va realiza un brașament de apă din țevi PEID, în lungime de cca. 3,0 m până în interiorul proprietății, unde, la 1,0 m de limita împrejuririi, s-a prevăzut un cămin de brașament în care se va monta contorul de apă rece clasa „C”, $D = 20mm$ cu telecitire.

Căminul de brașament (CA) este o construcție realizată din zidărie de bolțari, tencuită la interior, așezată pe un strat suport din beton și acoperită cu o placă din beton armat prevăzută cu ramă și capac de acces din fontă necarosabilă clasa B125 (trafic pietonal).

Dimensionarea brașamentului pentru viitoarei case s-a făcut ținând cont de STAS 1343-3 :2006, NP 133 :2013 și STAS 1478-90, astfel, pentru alimentarea cu apă a imobilului s-a prevăzut o conductă de alimentare din țevi PEID, PE100, $D = 32mm$ în lungime de 5,0m până în camera tehnică a viitoare case.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	176-3	0 1 2 3 4	16.11.2020	4



Conducta se va poza la adâncimea de -1,1 m față de cota terenului natural pe un strat de nisip de 10 cm și va fi protejată în lateral și deasupra cu un strat de nisip de 10 cm, peste care se va împrăștia un strat de pământ afânat de 30 cm.

4.7.2 Canalizare ape uzate menajere

Conform avizului de la Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare menajera PVC De315mm existent pe str.Fagurului, printr-o conducta de canalizare noua.

Conducta de canalizare noua se va poza în axul drumului de acces (nr.CAD105579, proprietatea Primariei mun.Brasov) și se va realiza din țevi PVC-KG, SN4, D=200mm cu lungimea totală de 224,0m până în dreptul proprietății beneficiarului.

Pe noua rețea de canalizare a apelor uzate menajere s-au prevăzut cămine de vizitare din beton armat precomprimat (prefabricate) amplasate în punctul de racordare cu rețeaua existentă (CV1) cât și în lungul acesteia la distanțe de 60,0m (CV2-CV5). Căminele de vizitare au secțiunea interioară circulară, cu Di=800mm și se vor amplasa în axul drumului, pe un strat suport din beton, fiind prevăzute la partea superioară cu o placă din beton armat în care se va încadra rama și capacul de acces carosabil, clasa D400. Canalizarea se va amplasa la -1,1 m față de cota terenului sistematizat și va avea panta necesară scurgerii gravitaționale cât și asigurării vitezei de autocurățire pe traseul propus. Descărcarea apelor uzate menajere de la canalizarea exterioară a locuinței propuse se va realiza prin intermediul unui racord de canalizare din țevi PVC-U KG, SN2, D = 160 mm în lungime de 5,0m.

La distanța de 1,0 m în interiorul proprietății s-a prevăzut un cămin de inspecție realizat din polietilenă (PE), având D = 400 mm fiind acoperit cu un capac din fontă necarosabilă clasa B125.

Racordarea la conducta de canalizare noua se va face la partea superioară și se va evita racordarea pe lateral sau sub radierul acesteia. Conducta de canalizare se va monta la adâncimea corespunzătoare asigurării scurgerii gravitaționale cât și a vitezei de autocurățire, pe un pat de nisip de 10 cm fiind protejată în lateral și deasupra cu un strat de protecție din nisip de 10 cm. Peste stratul de protecție de nisip se va împrăștia manual un strat de 30,0 cm de pământ afânat peste care se va monta banda avertizoare.

4.7.3 Canalizare ape meteorice

Apele meteorice de pe acoperșul locuinței vor fi colectate prin intermediul jgheburilor și vor fi evacuate în exterior prin intermediul burlanelor, în zona verde limitrofă unde se vor descărca liber la nivelul terenului amenajat.

Având în vedere destinația obiectivului propus (locuință unifamilială) apele pluviale de pe aleile de acces, trotuare și parcaje auto (pentru 2 mașini) se vor descărca liber în zona verde limitrofă acestora, fără a se prevedea instalații exterioare pentru canalizarea apelor pluviale.

4.7.5 Rețele electrice

Rețea de energie electrică există pe str. Fagurului, locuința urmând a fi alimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kv, care are rezervă suficientă pentru noul consumator proiectat. Pe amplasamentul propus nu există cable sau linii electrice care să deranjeze construcția noii clădiri;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-3	0	1	2	3	4	16.11.2020	5

4.7.6 Rețele gaze naturale

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

4.7.7 Rețele telecomunicații

Rețele de telecomunicații există în zona studiată.

4.8 Regimul de construire

- imobilul propus va avea un regim de aliniere de min.5,3m fata de drum.
 - inaltimea maxima la coama va fi de 7,0m (de la C.T.A.),
 - regim maxim de înălțime: P(parter);
- Retrageri fata de limitele laterale si posterioara a terenului:
- fata de limita de S-E: 6,3m;
 - fata de limita de N-E: 2,0m;
 - fata de limita de N-V: 1,0m (cu respectarea Codului Civil);

4.9 Bilanț teritorial

Zone funcțională	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Casa	0,0	0,0	99,9	30,0
Spațiu verde	0,0	0,0	135,0	40,6
Circulații interioare	0,0	0,0	98,1	29,4
TOTAL	333,0	100,0	333,0	100,0

4.10 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform P.U.G. Sacele	Rezultati
POT	30% max. admis	30%
CUT	0,9 max. admis	0,3
REGIM INALTIME	P+2E	P(parter)
H max (de la C.T.N.)		7,0m

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus se va crea un imobil P(parter) cu funcțiunea de locuință unifamilială. 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	176-3	0	1	2	3	4	16.11.2020	6

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 casa parter si imprejmuire;
Beneficiar	Maminut Sorin -Mihai si Maminut Vasile
Amplasament	str.Fagurului, f.n., Brasov, Jud. Braşov
Proiectant	S.C.City Landmarks S.R.L., Brasov
Faza de proiectare	P.U.D.
Nr.proiect	CL 220-2/16.11.2020

1.2 Obiectul lucrarii

P.U.D. (plan urbanistic de detaliu) „Construire casa parter si imprejmuire” se inscrie in categoria documentatiilor elaborate în vederea ridicării interdicţiei temporare de construire si are la baza Certificatul de urbanism nr.3140 din 22.11.2022 emis de Primăria Municipiului Brasov.

P.U.D. va avea la baza tema de proiectare aprobata de către Primăria Municipiului Brasov. Principalele elemente ale temei-program au fost formulate de către beneficiar, astfel:

1) Se precizează teritoriul ce urmează a fi reglementat din punct de vedere urbanistic, în suprafaţă de 334,0 mp, nr.CAD.162954, situat în intravilanul Municipiului Brasov, pe str.Fagurului, f.n.

2) Se propune construirea unei locuinţe unifamiliale P(parter);

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

4) P.U.D. va stabili:

- dimensiunile, funcţiunile şi aspectul arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente;
- rezolvarea circulaţiei, accese, parcaje;
- circulaţia terenurilor daca este cazul;
- echiparea edilitară.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Brasov, adiacent drumului de acces cu nr.CAD.105579 (proprietatea Primariei mun.Brasov) din str.Fagului.

Amplasamentul este situat, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L.Bv. nr. 570/2007, în zona de locuinte cu interdicție temporara de construire pana la intocmirea PUD.

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.Z. aprobat cu H.C.L. Bv. nr. 570/2007, respectiv POT max.= 30%, CUT max.=0,9, regim maxim de inaltime: P+2E, regim aliniere: conform P.U.D.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-2	0	1	2	3	4	16.11.2020	1

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

Prezenta documentatie se elaboreaza in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.3140 din 22.011.2022, eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la cile de comunicatie

Perimetrul studiat are ca vecinatati pe latura de S-V drum de acces cu nr.CAD.105579 din str.Fagulului. Prin P.U.D. se va studia accesul auto si pietonal la obiectivul propus, parcarile, drumurile si platformele de incinta.

3.2 Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul cu nr.CAD.162954 in suprafata de S=334,0mp are urmatoarele vecinatati:

- S-V drum de acces cu nr.CAD 105579;
- S-E teren proprietate privata nr.CAD 1162955;
- N-V teren proprietate privata nr.CAD 162953;
- N-E, teren proprietate privata nr.TOP 10511/2/16/2/4/2.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul cu Extrasul C.F. cu nr.CAD.162954 in suprafata de 334,0mp, este liber de constructii.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela este situata intr-o zona de locuinte cu regim de inaltime discontinuu: P+E, P+E+M.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privata si apartine lui Maminut Sorin -Mihai si Maminut Vasile, conform Extrasului de Carte Funciara Brasov nr.162954.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

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

- cota de fundare se va lua de la -1,10m in jos
- stratul de fundare este: nisip fin slab argilos, prafos;
- presiunea conventionala de calcul este 250kPa
- fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole perete pentru captarea si indepartarea apelor provenite din precipitatii si de pe acoperis;
- conform punctajului, studiul geotehnic se incadreaza in categoria 1 cu risc geotehnic redus.
- se recomanda fundarea pe nisip fin mediu, slab -argilos, prafos.

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).

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-2	0	1	2	3	4	16.11.2020	2

3.8 Adancimea apei subterane

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe trepta joasă a depresiunii Braşovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriş se află la mică adâncime –forajele executate au întâlnit nivelul ei la 1,90m adâncime faţă de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent, nivelul ei crescând de regulă după perioade cu exces de umiditate, cu 0,5 -0,8m.

3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate $I=7_1$ pe scara MSK, conform SR11100/1-93.

Valoarea de vârf a acceleraţiei pentru perimetrul studiat este $a_g=0,20g$, conform P100/2014, pentru cutremure având mediul de recurenţă $IMR=225$ ani.

Valoarea perioadei de colţ este $T_c=0,7s$, conform P100/2014. Perioada de control (colţ) $T_B=0,32s$, iar perioada de control (colţ) T_D a spectrului de răspuns este 2,00s.

3.10 Analiza fondului construit existent

Imobilul studiat se afla într-o zonă de locuinţe cu regim de înălţime discontinuu: P+E, P+E+M, aflata in conditii in general bune.

3.11 Echiparea existenta

- alimentarea cu apă: in zona exista reţea de distribuţie pe str. Fagurului.
- canalizare ape uzate menajere: evacuarea apelor menajere de la imobil se face în reţeaua de canalizare ape menajere existentă pe str. Fagurului.
- canalizare ape meteorice: canalizarea apelor de pe acoperişul clădirii se face prin jgheaburi şi burlane cu descărcare liberă la nivelul solului şi apoi în zona verde limitrofă imobilului;
- gaze naturale: nu exista reţea de distribuţie pe str. Fagurului.
- electricitate: din reţeaua de distribuţie existenă pe str. Fagurului .
- depozitarea deşeurilor 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 P (parter) cu funcţiunea locuinţă unifamilială.

4.2 Funcţionabilitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

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

4.3 Capacitatea, suprafaţa desfăşurată

Suprafaţa construită casa= 100,2mp;

Suprafaţa desfăşurată casa= 100,2mp.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-2	0	1	2	3	4	16.11.2020	3



4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de imobilele vecine:

- imobilul propus va fi situat la 5,3m față de limita de proprietate din S-V (drum de acces), 6,3m față de limita de proprietate de pe latura de S-E, 2,0m față de limita de proprietate de pe latura de N-E și 1,0m cu respectarea Codului Civil față de limita de proprietate de pe latura de N-V.

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.Fagurului și drumul de acces cu nr.CAD 105579 (proprietatea Primăriei mun.Brasov) care fac parte din rețeaua stradală a mun. Brasov. Str.Fagurului, cu profilul de 22,0m este asfaltată, iar drumul de acces cu nr.CAD 105579 cu profilul de 8,8m este pietruit.

Parcaje: este prevăzut un loc de parcare în incinta studiată.

Accesul auto și pietonal: din str.Fagurului prin drum de acces cu nr.CAD 105579, proprietatea Primăriei Mun.Brasov.

4.6 Soluții pentru reabilitare și dezvoltarea spațiilor 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.

Plante și flori vor agrementa accesul la locuință și parcare.

4.7 Dezvoltarea echipării edilitare

4.7.1 Alimentare cu apă

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 84/18.01.2022, alimentarea cu un debit $Q_c=0,34l/s$ apă potabilă se va realiza dintr-o nouă conductă de distribuție ce se va racorda la conductă de apă HDPE De200mm existentă pe str.Fagurului. Conductă nouă de apă va fi HDPE De 110mm, Pn 10atm și se va poza numai pe caile de circulație.

Conform aviz Compania Apa Brașov nr. 82/18.01.2022, pentru alimentarea cu apă potabilă cu un debit $Q_c=0,34l/s$ a viitoarei locuințe se va extinde rețeaua stradală de distribuție existentă în lungul străzii Fagurului, având diametrul de $D=200mm$, cu o conductă nouă, realizată din țevi PEID, $D=110mm$, Pn =10atm în lungime de 225,0m ce se va amplasa în lungul străzii de acces către proprietatea beneficiarului (nr.CAD105579, proprietatea Primăriei mun.Brasov). Conductă se va amplasa la -1,1 m față de cota terenului sistematizat.

Din conductă de distribuție ce se va extinde pe drumul de acces către proprietatea beneficiarului, în dreptul terenului se va realiza un bransament de apă din țevi PEID, în lungime de cca. 3,0 m până în interiorul proprietății, unde, la 1,0 m de limita împrejuririi, s-a prevăzut un cămin de bransament în care se va monta contorul de apă rece clasa „C”, $D = 20mm$ cu telecitire.

Căminul de bransament (CA) este o construcție realizată din zidărie de bolțari, tencuită la interior, așezată pe un strat suport din beton și acoperită cu o placă din beton armat prevăzută cu ramă și capac de acces din fontă necarosabilă clasa B125 (trafic pietonal).

Dimensionarea bransamentului pentru viitoarei case s-a făcut ținând cont de STAS 1343-3 :2006, NP 133 :2013 și STAS 1478-90, astfel, pentru alimentarea cu apă a imobilului s-a prevăzut o conductă de alimentare din țevi PEID, PE100, $D = 32mm$ în lungime de 5,0m până în camera tehnică a viitoare case.

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	176-2	0 1 2 3 4	16.11.2020	4

Conducta se va poza la adâncimea de -1,1 m față de cota terenului natural pe un strat de nisip de 10 cm și va fi protejată în lateral și deasupra cu un strat de nisip de 10 cm, peste care se va împrăștia un strat de pământ afânat de 30 cm.

4.7.2 Canalizare ape uzate menajere

Conform avizului de la Compania Apa Brașov nr. 84/18.01.2022, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare menajera PVC De315mm existent pe str.Fagurului, printr-o conducta de canalizare noua.

Conducta de canalizare noua se va poza în axul drumului de acces (nr.CAD105579, proprietatea Primariei mun.Brasov) și se va realiza din țevi PVC-KG, SN4, D=200mm cu lungimea totală de 224,0m până în dreptul proprietății beneficiarului.

Pe noua rețea de canalizare a apelor uzate menajere s-au prevăzut cămine de vizitare din beton armat precomprimat (prefabricate) amplasate în punctul de racordare cu rețeaua existentă (CV1) cât și în lungul acesteia la distanțe de 60,0m (CV2-CV5). Căminele de vizitare au secțiunea interioară circulară, cu Di=800mm și se vor amplasa în axul drumului, pe un strat suport din beton, fiind prevăzute la partea superioară cu o placă din beton armat în care se va încadra rama și capacul de acces carosabil, clasa D400. Canalizarea se va amplasa la -1,1 m față de cota terenului sistematizat și va avea panta necesară scurgerii gravitaționale cât și asigurării vitezei de autocurățire pe traseul propus. Descărcarea apelor uzate menajere de la canalizarea exterioară a locuinței propuse se va realiza prin intermediul unui racord de canalizare din țevi PVC-U KG, SN2, D = 160 mm în lungime de 5,0m.

La distanța de 1,0 m în interiorul proprietății s-a prevăzut un cămin de inspecție realizat din polietilenă (PE), având D = 400 mm fiind acoperit cu un capac din fontă necarosabilă clasa B125.

Racordarea la conducta de canalizare noua se va face la partea superioară și se va evita racordarea pe lateral sau sub radierul acesteia. Conducta de canalizare se va monta la adâncimea corespunzătoare asigurării scurgerii gravitaționale cât și a vitezei de autocurățire, pe un pat de nisip de 10 cm fiind protejată în lateral și deasupra cu un strat de protecție din nisip de 10 cm. Peste stratul de protecție de nisip se va împrăștia manual un strat de 30,0 cm de pământ afânat peste care se va monta banda avertizoare.

4.7.3 Canalizare ape meteorice

Apele meteorice de pe acoperșul locuinței vor fi colectate prin intermediul jgheburilor și vor fi evacuate în exterior prin intermediul burlanelor, în zona verde limitrofă unde se vor descărca liber la nivelul terenului amenajat.

Având în vedere destinația obiectivului propus (locuință unifamilială) apele pluviale de pe aleile de acces, trotuare și parcaje auto (pentru 2 mașini) se vor descărca liber în zona verde limitrofă acestora, fără a se prevedea instalații exterioare pentru canalizarea apelor pluviale.

4.7.5 Rețele electrice

Rețea de energie electrică există pe str. Fagurului, locuința urmând a fi alimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kv, care are rezervă suficientă pentru noul consumator proiectat. Pe amplasamentul propus nu există cable sau linii electrice care să deranjeze construcția noii clădiri;

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	176-2	0	1	2	3	4	16.11.2020	5

4.7.6 Rețele gaze naturale

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

4.7.7 Rețele telecomunicații

Rețele de telecomunicații există în zona studiată.

4.8 Regimul de construire

- imobilul propus va avea un regim de aliniere de min.5,3m fata de drum.
 - inaltimea maxima la coama va fi de 7,0m (de la C.T.A.),
 - regim maxim de înălțime: P(parter);
- Retrageri fata de limitele laterale si posterioara a terenului:
- fata de limita de S-E: 6,3m;
 - fata de limita de N-E: 2,0m;
 - fata de limita de N-V: 1,0m (cu respectarea Codului Civil);

4.9 Bilanț teritorial

Zone funcțională	Existent		Propus	
	Suprafata (mp)	Procent (%)	Suprafata (mp)	Procent (%)
Casa	0,0	0,0	100,2	30,0
Spațiu verde	0,0	0,0	135,0	40,5
Circulații interioare	0,0	0,0	98,8	29,5
TOTAL	334,0	100,0	334,0	100,0

4.10 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform P.U.G. Sacele	Rezultati
POT	30% max. admis	30%
CUT	0,9 max. admis	0,3
REGIM INALTIME	P+2E	P(parter)
H max (de la C.T.N.)		7,0m

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus se va crea un imobil P(parter) cu funcțiunea de locuință unifamilială. 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	176-2	0	1	2	3	4	16.11.2020	6