

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **57/2022**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI
DOTARI COMPLENETARE MAX. P+6E
str. Nicolae Labis nr. FN**

Faza: **PUD**

Beneficiar: **BIRO IULIAN GABRIEL, BIRO ELEONORA ALINA,
PAVEL MIHAELA
Brasov, Calea Bucuresti nr. 51, et. P, ap. 2-3**

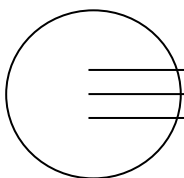
Obiectul: **Documentație tema proiectare PUD**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, decembrie 2023



BORDEROU

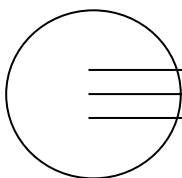
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 3170 din 01.11.2023
- Extras CF 153400
- Aviz apa-canal
- Avizare tema de proiectare

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---------------------------------|-------|
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de încadrare în PUG | U-00' |
| - Plan situatie existenta | U-01 |
| - Plan reglementări urbanistice | U-02 |
| - Plan proprietatea terenurilor | U-03 |
| - Plan retele edilitare | U-04 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului:	Construire locuinte colective si dotari complementare max.P+6E
Beneficiar:	BIRO IULIAN GABRIEL, BIRO ELEONORA ALINA, PAVEL MIHAELA
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	str. Nicolae Labis nr. FN, Brasov, jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	Dece,brie 2023

1.2. Obiectul documentaţiei:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabileşte:

- dimensiunile, funcţiunile şi aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente;
- rezolvarea circulaţiei, accese, parcaje;
- circulaţia terenurilor în funcţie de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentaţiei constă în:

- construirea a 6 imobile pentru locuinte colective cu spatii comerciale la parter, regimul de inatime max. S+P+6E
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate, a unei zone de promenada si a unui loc de joaca

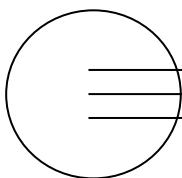
2. Încadrare în localitate

2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul se afla amplasat in Brasov, zona central – vestica, in cartierul Tractorul zona VII, intr-o zona in curs de dezvoltare.Terenul studiat apartine urmatoilor proprietari: Biro Iulian Gabriel si Alina Eleonora si Pavel Mihaela si are nr. cad. 153400, fiind in scris in CF 153400. Acest teren are o suprafata de 24 037 mp.

2.2. Prevederi ale documentaţiilor de urbanism elaborate anterior

Conform PUG Brasov – HCL 144/2011, terenul studiat face parte din intravilanul localitatii Brasov, subzona mixta M2 – situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri



avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente inalte. elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru stabilirea dimensiunilor obiectivelor, a distantelor fata de limitele de proprietate si fata de drumul de acces (Str. N. Labis) drum existent si drumul situat la N-ul parcelei studiate (la S-ul unitatii militare).

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov, in cartierul Tractorul – zona VII.

Terenul studiat este strabatut de 2 drumuri de expoatare: DE 1211 (la N) si DE 1214 – str. Nicolae Labis (la S). Aceste drumuri sunt propuse spre modernizare, dupa cum urmeaza:

- Drumul DE 1211 (la N) se propune a avea urmatorul profil (P2): 1,5 m trotuar + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 2,00 m pista biciclete
- Drumul DE 1214 – str. Nicolae Labis (la S) se propune a avea urmatorul profil (P1): 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar

Prin aceasta documentatie se propun urmatoarele drumuri:

- La V-ul zonei studiate, drumul cu profilul P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar. Acesta se va realiza avand axul pe limita de proprietate dintre terenurile cu nr. cad. 100993 si cele cu nr. cad. 155345, 155346, 155344.
- Drumul transversal median, intre parcelele private, avand P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar
- Drumul longitudinal, ce deserveste mai multe parcele private, avand P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul este relativ plan, parcela avand suprafata totala de 24 037,00 mp, avand nr. cad. 153400, fiind inscris in Cartile Funciare la C.F. 153400.

Vecinătățile sunt la:

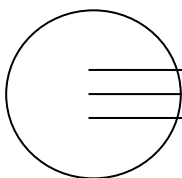
- N – drum DE 1211
- V – proprietate privata, nr. Cad. 155346
- S – drum DE 1214
- E– proprietati private, nr. cad. 142723, 142722

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este in prezent este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform PUG Brasov – HCL 144/2011, terenul studiat face parte din intravilanul localitatii Brasov, subzona mixta M2 – situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de pana la P+14-15



niveluri, cu accente inalte Se doreste echiparea edilitara a obiectivului care vor face obiectul amenajarilor, precum si organizarea circulatiei in incinta perimetrului studiat.

Puncte tari si oportunitati:

- amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone partial dezvoltate, principala directie de dezvoltare fiind cea a locuirii colective
 - legatura facila cu orasul
 - ponderea foarte mare a terenurilor libere de constructii
- zona are acces direct la o principala artera de de circulatie a orasului respectiv str. Nicolae Labis

Puncte slabe / riscuri:

- Proprietatea asupra terenurilor este preponderent privata, lucru ce ingreuneaza impunerea unor anumite reglementari si restrictii privind dezvoltarea si crearea de spatii si functiuni cu caracter public.
- Lipsa unei infrastructuri de strazi urbane, strazile existente fiind in majoritate de exploatare sau neamenajate.
- Existenta unor drumuri private neconforme ca latime
- Sunt necesare comsari de parcele pentru realizarea uui regim de inaltime coerent in zona

Obiectivele propuse se vor integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de buna calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizeaza PUD, este proprietatea privata a Chifor Valer-Valentin pentru SC WALTUDT SRL. Drumul de acces (str. Izvorului) drum existent, are o latime de 9 m (carosabil 6 m, trotuare de 1,50 m de-o parte si de alta a carosabilului).

4. Reglementări

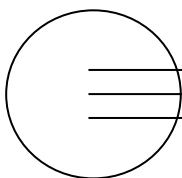
4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea a 6 imobile locuinte colective cu spatii comerciale la parter, regimul de inatime max. S+P+6E
- amenajarea unor platforme auto si pietonale dalate, a unei zone de promenada si a unui loc de joaca

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Beneficiarul doreste sa construiasca 6 imobile pentru colective cu spatii comerciale la parter, regimul de inatime max. S+P+6E, avand dimensiunile in plan 17.00 m x 47.20 m. Imobilele vor avea structurata realizata din cadre de beton, cu fundatii continue de beton, planseu de beton armat peste subsol, parter, etaj, planseu de lemn ignifugat peste mansarda, șarpantă din lemn și învelitoare de țiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi. Subsolul va asigura 26 locuri de parcare. Parterul imobilelor care au front la str. N Labis si la drumul DE 1211 va fi destinat spatiilor comerciale, iar etajele vor fi destinate locuirii. Vor rezulta 53 apartamente pe imobil pentru cladirile cu spatiu comercial si 62 de apartamente pentru cele destinate strict locuirii.

Se va asigura cate 1 loci de parcare/ locuinta, in incinta studiata.



Locurile de parcare pentru spațiile comerciale se vor calcula conform HG 525/1996.

Imobilele se vor amplasa respectand aliniera la strazile propuse, h/2 fata de limitele laterale de proprietate si h(- inaltimea cladirii), intre imobilele propuse

Aleile de incinta auto si pietonala vor avea o imbracaminte din dale prefabricate.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spatiile propuse realizează o suprafață construită la nivelul parterului $S_c = 25256$ mp. Imobilele propuse vor realiza o suprafața desfasurata de $S_d = 42048$ mp.

EXISTENT	mp	%	PROPUȘ:	mp	%	
CONȘTRUCȚII	-	-	CONȘTRUCȚII	5256.00	21.86	
CIRCULAȚII	-	-	Drum public:	712.00	7267.00	30.24
			CIRCULAȚII AUTO, PARCARI:	6555.00		
SPAȚII VERZI	-	-	SPAȚII VERZI	11514.00	47.90	
CURȚI CONȘTRUCȚII	24037.00	100,00	TOTAL:	24037	100.00	

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Imobilele se vor amplasa respectand aliniera la strazile propuse, h/2 fata de limitele laterale de proprietate si h(- inaltimea cladirii), intre imobilele propuse

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre drumul de acces Str. Nicolae Labis si DE 1211.

Se va prevedea si un drum longitudinal, care va imparti lotul in 2 parti.

4.5 Integrearea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente, menținute

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor sunt moderne, specifice spatiilor de propuse, astfel încât se armonizeze cu destinatia zonei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastreaza distantele minime prevazute in normative, astfel incat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

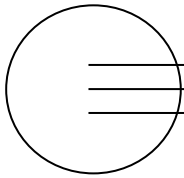
In cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala, având in vedere circulația principala in zona se desfasoara pe str. Izvorului.

4.7.1. Drumuri

Zona studiata este strabatuta de 2 drumuri de expoatare: DE 1211 (la N) si DE 1214 – str. Nicolae Labis (la S). Aceste drumuri sunt propuse spre modernizare, dupa cum urmeaza:

- Drumul DE 1211 (la N) se propune a avea urmatorul profil (P2): 1,5 m trotuar + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 2,00 m pista biciclete
- Drumul DE 1214 – str. Nicolae Labis (la S) se propune a avea urmatorul profil (P1): 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar

Prin aceasta documentatie se propun urmatoarele drumuri:



- La V-ul zonei studiate, drumul cu profilul P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar. Acesta se va realiza avand axul pe limita de proprietate dintre terenurile cu nr. cad. 100993 si cele cu nr. cad. 155345, 155346, 155344.
- Drumul transversal median, intre parcelele private, avand P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar
- Drumul longitudinal, ce deserveste mai multe parcele private, avand P1: 1,5 m trotuar + 1,00 m zona verde + 7,00 m carosabil + 1,00 m zona verde + 1,5 m trotuar

4.7.2. *Accesele carosabile in interiorul zonei*

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre drumul de acces Str. Nicolae Labis si DE 1211. Se va prevedea si un drum longitudinal, care va imparti lotul in 2 parti.

Se realizează astfel accesul la platforma de parcare de la sol si la subsolurile imobilelor. Îmbrăcămintea drumului de acces se propune a se realiza din dale prefabricate, asigurând o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

4.7.3. *Parcaje la sol*

In incinta proprietatii s-a propus realizarea unei alei auto si pietonale dalata, putandu-se amenaja 108 locuri de parcare x 2, iar la subsolul fiecarui imobil se vor realiza 26 locuri de parcare.

4.7.4. *Circulația pietonală*

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, avand o imbracaminta din dale prefabricate.

4.7.5. *Spatii verzi*

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral parcelelor vor fi amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie. Se prevede o zona de promenada la V-ul parcelei si amenajarea unui loc de joaca pentru copii

Perimetral se vor planta arbusti ornamentali.

4.7.6. Modalitati de colectare si indepartare a reziduurilor menajere

Deseurile menajere rezultat va fi colectat in pubele si recipienci igienici si estetici si preluat de firma de salubritate care deserveste zona respectiv, pe baza unui contract incheiat si evacuate la groapa de gunoi a municipiului Brasov.

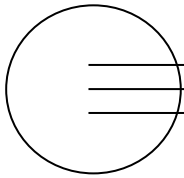
5. Organizarea santierului

Prezenta documentatie contine lucrarile provizorii de organizare de santier necesare in vederea realizarii lucrarilor de baza ale investitiei mentionate.

Executia lucrarilor aferente extinderii a fost conceputa sa se faca pe terenul aflat in proprietate (in incinta studiata), unde este prevazuta si organizarea de santier, conform planului de sitiatie OS – 01.

Lucrarile de organizare de santier constau in:

- Baraca tip container 2,50 x 6,00 m
(birouri, vestiare, magazie scule si echipamente,



materiale marunte)	S = 15,00 mp
• Banc de lucru 1,00 x 5,00 m	S = 5,00 mp
• Platforma depozitare deseuri 2,00 x 2,00 m	S = 4,00 mp
• Targa mortar 1,50 x 4,00 m	S = 6,00 mp
• Tablou electric de OS	
• WC ecologic 1,00 x 1,00 m	S = 1,00 mp
Platforma cu spalator 1,00 x 1,00 m	S = 1,00 mp

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarea construcție propusa, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

Se propune regimul de aliniere la 11.00 m, fata de axul str. N Labis si DE 1211 (drumuri modernizate).

Valorile maxime ale indicilor de teren sunt urmatoarele:

P.O.T. max = 35.00 %, cu posibilitatea acoperirii restului de curtii cu cladiri cu max P+2E, Hmax - 8m pana la POT max=60%

C.U.T. max = 2,90, pentru P+6E

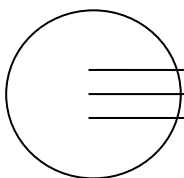
4.15. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apa a intregului ansamblu de locuinte ce se va construi se face prin racordarea la conductele de alimentare cu apa a Municipiului Brasov , conform avizului nr.551/14.03.2024 emis de Compania Apa Brasov, administratorul retelelor de apa , dupa cum urmeaza :

Pe strada Nicolae Labis conform avizului de la Compania Apa Braşov nr. 551 din data 14.03.2024 există rețea de apă potabilă realizată din **HDPE DE 225mm** existenta pe str Nicolae Labis.

Canalizarea menajeră : Pe strada Nicolae Labis si intre str. Nicolae Labis si str. Ioan Popasu conform avizului de la Compania Apa Braşov nr. 551/14.03.2024 există colectorul unitar **J (ø 1000 mm)**. Pe traseul conductelor de canalizare menajera se vor executa camine de vizitare din beton la schimbarea de directie si la ramificatii. Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de Comp. APA Brasov.

Canalizare ape pluviale : Apele pluviale colectate de pe platformele exterioare, parcări și spații verzi sunt colectate prin intermediul gurilor de scurgere amplasate pe



întreaga suprafaţă a parcărilor și drumurilor din zona studiată. Pe traseul conductei de canalizare ape pluviale se vor realiza camine de canalizare tip gaizer cu burduf și gratar , carosabile.

Rețeaua de ape pluviale nou proiectate se va conecta la colectorul J de pe strada Nicolae Labis și colectorul I. Înainte de racordare la **colector J,si I**, apele pluviale vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi cu decantor încorporat și filtru caulescent și by-pass cu debitul de $Q= 100$ l/s. cu dimensiunile: camin by-passe cu diametru $D= 1,5$ m, bazin cu diametru 2,60m cu rol de decantor namol cu $v= 7,8$ mc, bazin cu diametru 2,6m cu filtru cualescent și camin cu diametru 1,5 m. ,conducta by pass DN1500m, intrările și ieșirile din camine au diametru $Dn600$ mm și 400mm,

Deseurile menajere: sunt colectate în containere ecologice și sunt preluate de firme de specialitate cu care se va încheia contracte între parti.

Gaze naturale: rețele de gaz natural existente se vor extinde pe strazile propuse în PUZ, asigurând ulterior posibilitatea racordării construcțiilor la gaz metan în vederea realizării agentului termic individual.

Energie electrica: Conform studiului de soluție de alimentare cu energie electrica și a avizului CTE nr. 177/2015 se vor realiza 12 posturi de transformare 20/0,40 kv noi.

Telecomunicații: În zona se propune realizarea de rețele de telecomunicații.

Alimentarea cu caldura: Sisteme de încălzire propuse în regim individual pe gaz metan și electric.

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va continua mobilarea laturii de N a str. N. Labis

Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul îngrijit al zonei.

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

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 3170/01.11.2023, emis de Primăria Municipiului Braşov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit,
Arh. Didona Ungvari