

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **8/2025**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI
IMPREJMUIRE**
Str. Popasului FN, CF 138395, Brasov, jud.Brasov

Faza: **PUD**

Beneficiar: **SC IMMOS INVEST SRL**

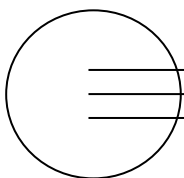
Obiectul: **Documentație pentru aprobare PUD**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, aprilie 2025



BORDEROU

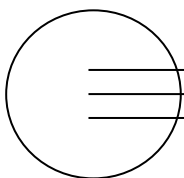
A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 138395, cad. 138395
- Certificat de urbanism nr. 1512/28.05.2025
- Aviz apa-canal

B. PIESE DESENATE

- | | |
|-----------------------------|-------|
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de încadrare în PUZ | U-00' |
| - Plan de încadrare în PUG | U-00" |
| - Situație existentă | U-01 |
| - Reglementări urbanistice | U-02 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului:	Construire locuinte individuale si imprejmuire
Beneficiar:	SC IMMOS INVEST SRL
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	str. Popasului, FN, Braşov, jud. Braşov, CF-138395 Braşov
Faza de proiectare:	PUD
Data elaborării:	martie 2025

1.2. Obiectul documentaţiei:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa în zona studiata, în vederea avizarii acestora de catre organele abilitate şi aprobarii în Consiliul Local Brasov.

P.U.D. -ul stabileste:

- dimensiunile, functiunile şi aspectul arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu constructiile existente;
- rezolvarea circulatiei, accese, parcaje;
- circulatia terenurilor în functie de proprietari;
- echiparea edilitara.

Obiectivul documentatiei consta în:

- construirea a 12 locuinţe individuale cu regim de inaltime P+E
- amenajare drum de acces la obiectivele propuse
- amenajarea locurilor de parcare 12 de locuri de parcare (1 loc parcare/ unitate locativa)
- amenajări exterioare: platforme si alei auto si pietonale, spatii verzi amenajate.

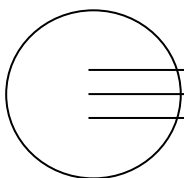
2. Încadrare în localitate

2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul pe care vor fi amplasate locuintele ce fac obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea beneficiarului, teren dobandit prin cumparare conform C.F. 138395, si este amplasat in intravilanul orasului Brasov, la adresa: str. Popasului, FN, Braşov, jud. Braşov, avand nr. cad. 138395 si cu o suprafata de 6816,00 mp. Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Brasov, in zona nordică, cartierul Stupini - strada Popasului, amplasata la cca 250 m de intersectia cu str. Plugarilor.

2.2. Prevederi ale documentaţiilor de urbanism elaborate anterior

Amplasamentul este situat, conform P.U.Z. Modificator - zona cuprinsă între str. Târgului - DN13 - canal - strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007, preluat de PUG Braşov prin HCL nr. 144/2011 la data prezentei teme in zona locuinţe individuale, cu maximum P+E niveluri, situate in afara zonei protejate, cu interdictie de construire pana la întocmirea PUD.



Pentru zona studiata se aplica prevederile din Certificatul de Urbanism 3488/06.12.2024, eliberat de Primaria Municipiului Brasov si P.U.Z. Modificator - zona cuprinsă între str. Târgului - DN13 - canal - strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007, respectiv:

- POT max.= 30%, CUT max.=0.9, pentru regimul maxim de înălţime: P+E,
- regim aliniere: retras faţă de aliniament cu min. 12 m din axul strazii (aliniere predominanta, stabilita anterior in documentatii PUD aprobate);
- retragerile laterale şi posterioare vor fi conform cod civil.

Prezenta documentaţie se elaborează în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3488/06.12.2024, eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

3. Situaţia existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

Trama stradala existenta in zona este dezvoltata, documentatia prezenta nu va modifica profilul strazilor existente. Prin P.U.D. se studiaza accesul auto si pietonal la obiectivele propuse, parcarile, drumurile si platformele de incinta, infrastructura si punctele de bransare. De mentionat ca traficul in zona atat auto cat si pietonal este unul relativ scazut – zona studiata fiind amplasata in zona centrala a P.U.Z. Modificator - zona cuprinsă între str. Târgului - DN13 - canal - strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007 – însă o data cu dezvoltarea cadrului construit invecinat ne vom astepta la un trafic normal mediu in zona.

3.2. Suprafaţa ocupată, limite, vecinătăţi

Terenul in suprafata de 6816,0 mp este înscris in Extrasul CF nr. 138395, nr. cad 138395 si se afla in zona Nordica la cca 250 m de str. Popasului.

Vecinătăţile sunt la:

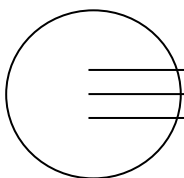
- NV – canal de desecare CP1-4 (CCN 860/5) fata de care se prevede o zona de protectie de 2,00 m de la muchia superioara a taluzurilor ambelor maluri. Conform P.U.Z. Modificator - zona cuprinsă între str. Târgului - DN13 - canal - strada, aprobat cu HCL nr. 570/2007, preluat de PUG Braşov prin HCL nr. 144/2011, se prevede o zona verde de protectie (de 10,00 m din axul canalului de desecare)
- SV, terenuri proprietate privata nr. CAD 170363, 168670, 168708, 163001, 141217; - retragere laterala 2.00 m, se prevede zona verde;
- SE, drum existent - strada Popasului face legătura cu str. colectoare Plugarilor - riveran – prop. private - locuinţe; aliniere existenta conservata 7,00 fata de aliniament;
- NE, teren proprietate privata nr. CAD 138199; retragere laterala 2.00 m

3.3. Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul cu Extrasul C.F. nr. 138395, nr. cad 138395 este proprietate privata a persoanei juridice mai sus menţionate, este in suprafata de 6816 mp actualmente este teren arabil intravilan si este liber de constructii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafata de 6816 mp este situată pe str. Popasului, FN, intr-o zona de locuinţe cu regim de înălţime variabil; P+E – preponderente fiind cele individuale de mici dimensiuni similare propunerii studiate prin prezenta tema de proiectare.



Se doreşte echiparea edilitara a obiectivelor care vor face obiectul amenajarilor, precum si organizarea circulatiei in incinta perimetrului studiat.

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 SC IMMO INVEST SRL. Drumul de acces (str. Popasului – cad. 9944) se propune a se moderniza cu imbracaminte asfaltica, cat si prin largirea acestuia, realizand o ampriza de 7,00 m carosabil, cu trotuare de 1,50 m de o parte si de alta a drumului. Pentru modernizarea drumului nu se afecteaza proprietati private.

3.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafata de 6816 mp este situată pe str. Popasului, FN, intr-o zona de locuințe cu regim de înălțime variabil; P+E – preponderente fiind cele individuale de mici dimensiuni similare propunerii studiate prin prezenta tema de proiectare.

3.7. Condiții de climă

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

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

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

3.8. Zona seismică de calcul

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

3.9. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

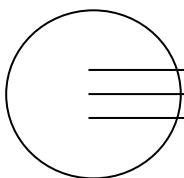
Zona amplasamentului in studiu se găsește pe treapta joasa a depresiunii Braşov. Formele de relief sunt reprezentate prin câmpuri acumulative pe alocuri cu exces de umiditate.

Conform STAS 6054-77 adâncimea maxima de îngheț este de -1,00m fata de cota terenului natural.

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea a 12 locuințe individuale cu regim de inaltime P+E
- amenajare drum de acces la obiectivele propuse
- amenajarea locurilor de parcare 12 de locuri de parcare (1 loc parcare/ unitate locativa)
- amenajări exterioare: platforme si alei auto si pietonale, spatii verzi amenajate.



4.2. Funcţionabilitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

Beneficiarul doreşte să construiască 12 case de locuit, cu un regim de înălţime P+ E (având dimensiunile în plan 7,95 x 10,00 m). Casele vor avea structura realizată din cărămidă, cu fundaţii continue de beton, planşeu de beton armat peste parter şi etaj, şarpantă din lemn şi învelitoare de ţiglă, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi.

Construcţiile vor fi amplasate la 12,00 m din axul drumului de acces, la min. 2.00 m faţă de limita de la NV şi la 10,00 m faţă de canalul CCN 860/5 – conform planşei de reglementări urbanistice U02.

Aleile de incintă auto şi pietonală vor avea o îmbrăcăminte din dale prefabricate.

Imobilele vor avea închideri de faţadă din materiale moderne, culori deschise precum cele ale edificabilului limitrof. Se va urmări încadrarea armonioasă în zonă – având aceeaşi funcţiune, gabarite medii precum edificabilul existent. Numărul de locuri parcare va fi de 10 de locuri parcare – dispuse astfel – câte două locuri pentru fiecare imobil în parte.

4.3. Capacitatea, suprafaţa desfăşurată

EXISTENT	mp	%	PROPUŞ:	mp	%
CONSTRUCŢII	0	0	CONSTRUCŢII	1104	16.19
CIRCULAŢII	0	0	DRUM ACCES PARCELE: 825 mp	2121	31.13
			CIRCULAŢII AUTO: 629 mp		
SPAŢII VERZI	0	0	SPAŢII VERZI	3591	52.68
CURŢI CONSTRUCŢII	6816	100	TOTAL:	6816	100

CAPACITĂŢI PROIECTATE

Nr. locuinţe: 12

- locuinţe P+E

Nr. max de persoane: 48

Parcări: 12

BILANŢ TERITORIAL - PROPUŞ

Suprafaţa teren = 6816,00 mp

Suprafaţa construită = 1104,00 mp

Suprafaţa desfăşurată = 2160,00 mp

Categoria de importanţă "D"

INDICI URBANISTICI

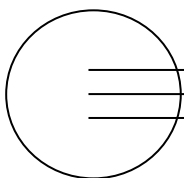
P.O.T. = 16.19 %

C.U.T. = 0,31

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 0,90

Regim de înălţime = P+E



4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

În cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți.

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre drumul de acces din str. Popasului.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din acest drum.

4.5 Integrarea 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 spațiilor de propuse, astfel încât se armonizeze cu destinația zonei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastrează distanțele minime prevăzute în normative, astfel încât nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

În cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri și sistematizare verticală, având în vedere circulația principală în zona se desfășoară pe str. Popasului.

4.7.1. Drumuri

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:

- Accesul auto: dinspre strada existentă – str. Popasului - drum propus spre modernizare, profil 10,00 m (asfaltat) – carosabil 7,00 m - cu două benzi sens de mers și două trotuare riverane de 1,50 m. Traficul atât pietonal cât și auto este actualmente mic, însă o dată cu dezvoltarea zonei se prevede un trafic normal de intensitate mijlocie.

Regimul de aliniere de la strada Popasului este de 12,00 m din axul acestuia.

- Parcaje: sunt prevăzute câte un loc de parcare pentru fiecare locuință – însumând în total 12 locuri cu acces dinspre drumul de incintă.

- Accesul pietonal: dinspre str. existentă – str. Popasului, dimensionat conform normelor legale în vigoare

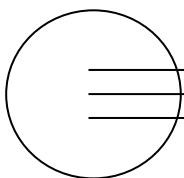
- Spațiile verzi: se vor amenaja min. 20 % din suprafața terenului.

4.7.2. Accesele carosabile în interiorul zonei

S-a propus un drum de acces de 7,00 m lățime carosabil și 1,50 m trotuare pietonale aferente părții carosabile. Acest drum de incintă este prevăzut cu întoarcere la capatul său.

Regimul de aliniere al construcțiilor propuse este de 12,00 m din axul drumului de acces – str. Popasului.

Accesul rutier la obiectivele propuse se asigură din drumul de acces (str. Popasului), racordările necesare aflându-se în incinta proprietății. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces se propune a se realiza din dale prefabricate, asigurând o capacitate portanță de 400 Dan/cmp.



4.7.3. *Parcaje la sol*

În incinta proprietatii s-a propus realizarea o alee auto si pietonala dalata, putandu-se amenaja cate 1 loc de parcare/ locuinta pe suprafata dalata.

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.

Perimetral se vor planta arbusti ornamentali.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.9. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării

Zona prezinta un grad relativ ridicat de amenajare cu spatii verzi. Se va prevedea o zona de gazon plantata si cu arbusti ornamentali.

Se va realiza mobilier urban: jardiniere și coșuri de gunoi, semnale.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.

Nu este cazul.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi

Se vor mentine caracterul zonei.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Alcătuirea profilelor transversale este realizata în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces.

În incintă:

- Lucrările de drumuri de acces și platformele carosabile vor avea o îmbrăcăminte din dale prefabricat

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 viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

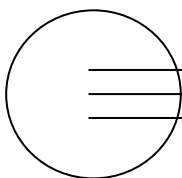
Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

Se propune regimul de aliniere la 12,00 m, fata de axul str. Popasului.

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 0,90



4.15. Asigurarea utilităţilor

Echipare edilitară

Alimentarea cu apă

Conforma avizului de apa-canal nr. 1283/06.06.2025, emis de Compania Apa Brasov, alimentarea apa potabila se poate realiza dintr-o noua retea de distributie ce se va racorda la conducta de apa HDPE De 110 mm existenta pe str. Popasului. Conducta noua de apa se va executa din polietilena de inalta densitate (HDPE) De 110 mm – Pn 10 atm si se va poza numai pe caile de circulatie.

Canalizarea menajeră

Conform avizului de apa-canal nr. 1283/06.06.2025, emis de Compania Apa Brasov, evacurarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare menajera PVC De 250 mm, aflat in curs de executie pe str. Popasului (program PDD), printr-o conducta de canalizare noua (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale).

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului ce va fi emis de Distributie Energie Electrica Romania, pe str. Popasului exista retea de cabluri electrice de joasa tensiune la care obiectivul se va racorda

Conform avizului de amplasament ce va fi emis de Flash Lighting Services, la str. Popasului nu exista stalpi pentru iluminatul public stradal.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului ce va fi emis de Distrigaz Sud Retele, la str. Popasului exista conducta PE, RP, DN = 63 mm, pozata subteran.

Alimentarea cu căldură.

Alimentarea cu căldură se va face de la centrala termică proprie, ce foloseste drept combustibil gazul natural, care se va monta la parterul imobilului.

Telefonizarea

Conform avizului de telefonie emis de Orange Romania SA, in zona exista retele de telefonie.

4.16. Bilanţ teritorial

Suprafaţa teren = 6816,00 mp

Suprafaţa construita = 1104,00 mp

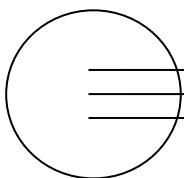
Suprafaţa desfăşurata = 2121,00 mp

POT = 16,19%

CUT = 0,31

P.O.T. max = 30,00 %

C.U.T. max = 0,90



5. Concluzii

5.1. Consecinţele realizării obiectivelor propuse

Prin plantări şi amenajările ce se vor face se va asigura un aspect îngrijit al zonei.

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

Pe baza documentaţiei de faţă, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor şi avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1512/28.05.2025, emis de Primăria Municipiului Braşov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire.

Întocmit,
Arh. Didona Ungvari