

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **13/2025**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE,
IMPREJMUIRE TEREN
Str. Constantin Lecca FN, CF 111546, CF 111481,
Brasov, jud.Brasov**

Faza: **PUD**

Beneficiar: **BOGDAN SULEA pentru SC AEON BUILDING SRL
Sacele, str. Movilei nr. 118**

Obiectul: **Documentație pentru aprobare PUD**

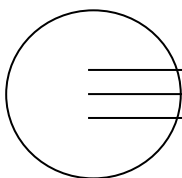
Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona



Braşov, iunie 2025



BORDEROU

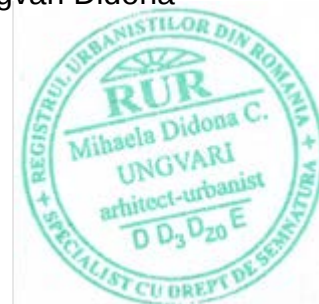
A. PIESE SCRISE

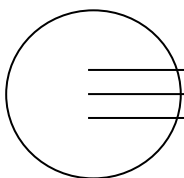
- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 111546, cad. 111546, CF 111481, cad. 111481
- Certificat de urbanism nr. 160/21.01.2025

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 semicolective, imprejmuire teren, bransamente utilitati
Beneficiar:	SC Aeon Building SRL
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	str. Constantin Lecca, FN, Braşov, jud. Braşov, Braşov
Faza de proiectare:	PUD
Data elaborării:	iunie 2025

1.2. Obiectul documentaţiei:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obtinerea Autorizaţiei de Construire a obiectivelor ce urmează să se amplaseze în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local Braşov.

P.U.D. -ul stabileşte:

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

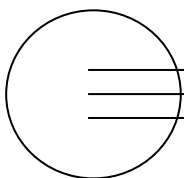
Obiectivul documentaţiei constă în:

- construirea unei clădiri pentru locuinte semicolective cu regim de înălţime P+3E, cu 18 apartamente şi a unei anexe pentru dotări aferente clădirii de locuinte în regim de înălţime P (centrală termică, uscătorie/ depozitare carucioare);
- amenajare drum de acces la obiectivele propuse
- amenajarea locurilor de parcare: 18 locuri de parcare (1 loc parcare/ unitate locativă)
- amenajări exterioare: platforme şi alei auto şi pietonale, spaţii verzi amenajate.

2. Încadrare în localitate

2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul pe care va fi amplasat imobilul ce face obiectul prezentei documentaţii, se află în proprietatea dlui Andrei Cristian Serban, pentru care Aeon Building SRL deţine drept de suprafaţă, conform CF nr. 111546, cad. 111546 şi CF 111481, cad. 111481. Terenul studiat este amplasat în intravilanul oraşului Braşov, la adresa: str. Constantin Lecca, FN, Braşov, jud. Braşov, având o suprafaţă de 2000,00 mp.



2.2. Prevederi ale documentaţiilor de urbanism elaborate anterior

Amplasamentul este situat, conform PUG Brasov, in zona M3a – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si partial circulatii.

Pentru zona studiata se aplica prevederile din Certificatul de Urbanism 160/21.01.2025, eliberat de Primaria Municipiului Brasov si PUG Brasov, respectiv:

- **POT max.= 35%, CUT max.=1.40**, pentru regimul maxim de înălţime: P+2E, P+3E
- **Regim de aliniere:**

- în cazul străzilor in curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase faţă de aliniament se va respecta o retragere de minim: **5.00 metri** pentru constructii cu regimul maxim de inaltime **P+2E-3E**;

- in situatia strazilor cu front la strada constituit, continuu sau discontinuu, in cazul in care se solicita amplasarea unei constructii avand regimul de inaltime caracteristic strazii si functiunea similara sau compatibila cu a constructiilor existente se va respecta retragerea de la aliniament (alinierea fatadelor) caracteristica strazii;

- **Retragerile fata de limitele de proprietate:**

- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;

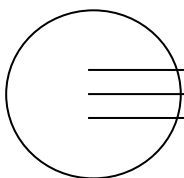
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin **de: 5,00 m pentru locuinte**, birouri, servicii, mica productie, depozitare, mini-market **cu regim de inaltime mai mic decat P+4E**;

Prezenta documentaţie se elaborează în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 160/21.01.2025, 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 conform PUG Brasov, in zona M3a – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau



discontinuu si partial circulatii, 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 suprafaţa de 2000,0 mp este înscris in Extrasul CF nr. 111546 si CF 111481, nr. cad 11546 respectiv nr. cad. 111481 si se afla in zona nord vestica a oraşului la cca 1140 m de centura ocolitoare a Brasovului.

Vecinătăţile sunt la:

- NV - drum existent, str. Constantin Lecca, nr. cad. 107392;
- SV - teren proprietate privata nr. cad.174200;
- SE - terenuri proprietate privata nr. cad. 105663, 101370;
- NE - terenuri proprietate privata nr. cad. 147387, 147388;

3.3. Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul pe care va fi amplasat imobilul ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea beneficiarului dlui Andrei Cristian Serban, pentru care Aeon Building SRL detine drept de superficie, conform CF nr. 111546, cad. 111546 si CF 111481, cad. 111481- actualmente teren arabil intravilan, liber de construcţii.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcelele cu suprafaţa totala de 2000 mp sunt situae pe str. Constantin Lecca, FN, intr-o zona de locuinţe cu regim de înălţime variabil P - P+E – preponderente fiind cele individuale.

Se doreste echiparea edilitara a obiectivului care va face obiectul amenajarilor, precum si organizarea circulatiei in incinta perimetrului studiat.

Obiectivul propus se vor integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de buna calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

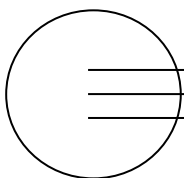
Terenurile pe care se realizeaza PUD, sunt proprietatea privata dlui Andrei Cristian Serban, pentru care Aeon Building SRL detine drept de superficie. Drumul de acces (str. Constantin Lecca – cad. 107392) drum existent cu imbracaminte asfaltica are o ampriza de 10,00 m. In prezent, drumul prezinta doar partea carosabila de 7,00 m, urmand a se realiza intr-o etapa urmatoare trotuarele de 1,50 m de o parte si de alta a carosabilului.

3.6. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcelele cu suprafaţa de 2000 mp sunt situate pe str. Constantin Lecca FN, intr-o zona de locuinţe cu regim de înălţime variabil P-P+E – preponderente fiind cele individuale. Astepctul zonei este partial conturat, zona fiind in curs de dezvoltare.

Condiţii de clima

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 „Acţiunea vântului”, localitatea Brasov este situată în zona „A” cu presiunea dinamică de bază a vântului de 30 daN/mp până la o înălţime 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 rezistenţă de 120 daN/mp perioada de revenire 10 ani, 160 daN/mp perioada de revenire 25 de ani şi 200 daN/mp perioada de revenire de 50 de ani.

3.7. Zona seismică de calcul

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

3.8. Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile de fundare

Zona amplasamentului in studiu se găseşte 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 îngheţ este de $-1,00$ m fata de cota terenului natural.

4. Reglementări

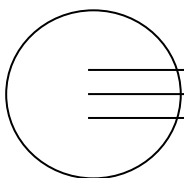
4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construirea unei cladiri pentru locuinte semicolective cu regim de inaltime P+3E, cu 18 apartamente si a unei anexe pentru dotari aferente cladirii de locuinte in regim de inaltime P (centrala termica, uscatorie/ depozitare carucioare);
- amenajare drum de incinta la obiectivul propus
- amenajarea locurilor de parcare: 18 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 doreste sa construiasca o cladire de locuinte semicolective cu regim de inaltime P+3E, cu 18 apartamente (avand dimensiunile in plan 12.52 m x 41.76 m). Cladirea va avea structurata realizata din caramida, cu fundatii continue de beton, planseu de beton armat peste parter si etaje, acoperis terasa şi învelitoare bituminoasa, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi.

Constructia de locuinte va fi amplasata la 11.50 m din axul drumului de acces str. Constantin Lecca (nr. cad. 107392) – respectiv 12.40 m fata de limita proprietatii de la NV, la $7,09$ m fata de limita de la SV, la $10,37$ m fata de limita de proprietate de la SE si la 11.50 m fata de cea de la NE – conform plansei de reglementari urbanistice U02.



De asemenea se doreşte realizarea unui corp de cladire în regim de înălţime P, având dimensiunile de 5,00 x 5,50 m care va adăposti funcţiuni precum centrala termică, depozitare carucioare/ uscătorie. Acest corp se va amplasa la 5,00 m faţă de limita de proprietate de la SE şi NE şi la 3,50 m de clădirea de locuinţe.

Aleea 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 18 de locuri parcare.

4.3. Capacitatea, suprafaţa desfăşurată

EXISTENT	mp	%	PROPUS:	mp	%
CONSTRUCŢII	0	0	CONSTRUCŢII	552.00	30.37
CIRCULAŢII, TERASE, ACCESE PIETONALE DE INCINTA	0	0		744.70	41.00
SPAŢII VERZI	0	0	SPAŢII VERZI	520.30	28.63
			TOTAL PARCELA, DUPA DEZMEMBRARE:	1817.00	100
			SUPRAFAȚA TEREN CEDATA PENTRU DRUMUL PUBLIC:	183.00	-
TOTAL TEREN STUDIAT	2000.00	100	TOTAL TEREN STUDIAT	2000.00	

CAPACITĂȚI PROIECTATE

Nr. apartamente: 18

Parcări: 18

Zona verde: 520,30 mp, adică 28,63% din S teren

Regim de înălţime: P+3E

BILANȚ TERITORIAL - PROPUS

S teren = 2000,00 mp

S teren afectat de drum = 183,00 mp

S teren final = 1817,00 mp

S constr. propus = 524,00 mp + 28,00 mp = 552,00 mp

S desf. propus = 1575,00 mp

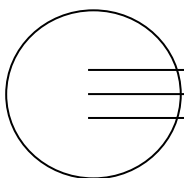
POT prop. = 30,37%

CUT prop. = 0,86

Pentru construcții P+3E, locuințe colective:

POT maxim = 35%

CUT maxim = 1,40



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. Constantin Lecca.

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. Constantin Lecca.

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. Constantin Lecca - 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 str. Constantin Lecca este de 11,50 m din axul acestuia.

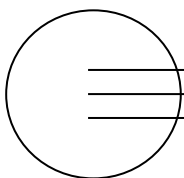
- Parcaje: sunt prevăzute câte un loc de parcare pentru fiecare locuință – însumând în total 18 locuri cu acces dinspre drumul de incintă.

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

- Spațiile verzi: se vor amenaja 603,00 mp, adică 30,99% din S teren

4.7.2. Accesele carosabile în interiorul zonei

S-a propus un drum de acces de 6,00 m lățime carosabil și o alee pietonală de 1,50 m trotuare pietonale aferente părții carosabile.



Regimul de aliniere al construcţiilor propuse este de 11,50 m din axul drumului de acces – str. Constantin Lecca.

Accesul rutier la obiectivele propuse se asigura din drumul de acces (str. Constantin Lecca), racordările necesare aflându-se în incinta proprietăţii. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. 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

În incinta proprietăţii s-a propus realizarea o alee auto şi pietonala dalată, putându-se amenaja câte 1 loc de parcare/ locuinta pe suprafaţa dalată.

4.7.4. Circulaţia pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, având o îmbrăcăminte din dale prefabricate.

4.7.5. Spaţii verzi

Zonele ramase libere şi spaţiile dispuse perimetral parcelelor vor fi amenajate ca spaţii verzi, tip gazon, plantate cu arbuşti de înălţime medie.

Perimetral se vor planta arbuşti ornamentali.

4.8. Condiţii de instituire a regimului de zonă protejată şi condiţionări impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.9. Soluţii de reabilitare ecologică şi diminuare a poluării

Zona prezintă un grad relativ ridicat de amenajare cu spaţii verzi. Se va prevedea o zonă de gazon plantată şi cu arbuşti ornamentali.

Se va realiza mobilier urban: jardiniere şi coşuri de gunoi, semnale.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.

Nu este cazul.

4.11. Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea zonelor verzi

Se vor menţine caracterul zonei.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

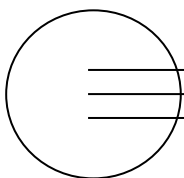
Alcătuirea profilelor transversale este realizată în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces.

În incintă:

- Lucrările de drumuri de acces şi platformele carosabile vor avea o îmbrăcămintă din dale prefabricat

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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



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

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcţii propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluţia de amplasare a construcţiilor şi de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

Se propune regimul de aliniere la 11,50 m, fata de axul str. Constantin Lecca.

P.O.T. max = 35,00 %

C.U.T. max = 1.40, pentru regimul maxim de înălţime: P+2E - P+3E

4.15. Asigurarea utilităţilor

Echipare edilitară

Alimentarea cu apă

Conforma avizului de apa-canal nr. 1889/25.08.2025, emis de Compania Apa Brasov, alimentarea apa potabila se poate face dintr-o conducta ce se va racorda la conducta de distributie HDPE De 110 mm existenta pe str. Candid Muslea. Conducta noua de apa se va executa din polietilena de inalta densitate (HDPE) De 110 mm – Pn10 atm.

Canalizarea menajeră

Conforma avizului de apa-canal nr. 1889/25.08.2025, emis de Compania Apa Brasov, evacurarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare menajera Dn 1000 mm, existent in zona cimitirului, printr-o conducta de canalizare noua (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale).

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului ce va fi emis de Distributie Enerigie Electrica Romania, pe str. C-tin Lecca exista retea de cabluri electrice de joasa tensiune la care obiectivul se va racorda

Alimentarea cu gaze naturale

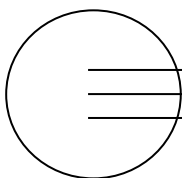
Conform avizului ce va fi emis de Distrigaz Sud Retele, la str. Constantin Lecca exista conducta PE, RP, pozata subteran.

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

S teren = 2000,00 mp

S teren afectat de drum = 183,00 mp

S teren final = 1817,00 mp

S constr. propus = 524,00 mp + 28,00 mp = 552,00 mp

S desf. propus = 1575,00 mp

POT prop. = 30,37%

CUT prop. = 0,86

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. 160/10.01.2025, emis de Primăria Municipiului Braşov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire.

Întocmit,

Arh. Didona Ungvari



