

MEMORIU DE PREZENTARE

1. DATE GENERALE

1.1 Obiectul proiectului

Denumirea proiectului	Construire casa unifamiliala P+E;
Beneficiar	Tache Constantin Adrian si Tache Nicoleta Angela
Amplasament	str. Malinului, nr.14C, Brasov, jud.Brasov
Proiectant	S.C.City Landmarks S.R.L., Brasov
Faza de proiectare	P.U.D.
Nr.proiect	CL146/7.06.2018

1.2 Obiectul documentatiei

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

P.U.D. stabileste:

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

Obiectivul documentatiei consta în:

- construirea unei locuinte unifamiliale P+M.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 Situația obiectivului în cadrul localitatii

Terenul studiat se afla în intravilanul Municipiului Brasov, in zona de nord -vest, pe str. Malinului, f.n.

Amplasamentul este situat, conform P.U.Z. Modificator“ Zona str.Targului, DN13, Canal ” aprobat cu HCL Mun.Brasov nr. 570/2007, în zona de locuinte propuse cu interdicție de construire pana la intocmirea PUD.

2.2 Prevederi ale documentatiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiata se aplica prevederile P.U.Z. Modificator“ Zona str.Targului, DN13, Canal ” aprobat cu HCL Mun.Brasov nr. 570/2007, respectiv POT max.= 30%, CUT max.=1, regim maxim de inaltime: P+1E, regim aliniere: 10m din axul drumului.

Prezenta documentație se elaborează în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.1299 din 31.05.2018 eliberat de Primaria Municipiului Brasov.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	88/2018	0	1	2	3	4	7.06.2018	1



3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie

Trama stradala existenta in zona este dezvoltata, documentatia prezenta nu va modifica profilul strazilor existente. Prin P.U.D. se va studia accesul auto si pietonal la obiectivele propuse, parcarile, drumurile si platformele de incinta.

Perimetrul studiat are ca vecinatati pe latura de S-V - str. Malinului.

3.2 Suprafata ocupata, limite, vecinatati

Terenul in suprafata de 500,0mp este inregistrat in Extrasul C.F. nr.131065, nr.Cad 131065.

Vecinatatiile sunt la:

- N-V, teren proprietate privata nr.CAD 131066;
- N-E, teren proprietate privata nr.CAD 131064;
- S-E, teren proprietate privata nr.CAD 138328;
- S-V, str.Malinului.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul cu Extrasul C.F. nr.131065, nr.Cad 131065, in suprafata de 500,0mp este liber de constructii.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafata de 500,0 mp este situata pe str. Malinului, nr.14C, intr-o zona de locuinte cu regim de inaltime discontinuu: P, P+1/M.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privata si apartine lui Tache Constantin Adrian si Tache Nicoleta Angela, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 131065.

3.6 Conditii de clima

Conform STAS 6472/2 - 83 „ Higrotermica”, localitatea Brasov este situata in zona a-II-a climatica . Temperatura exterioara de calcul pe timp de vara este +25°C, calcul pe timp de iarna este -15°C.

Conform STAS 10101/20 - 90 „ Actiunea vantului”, localitatea Brasov este situata in zona „A” cu presiunea dinamica de baza a vantului de 30 daN/mp pana la o inaltime de 10,0 m deasupra terenului.

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

3.7 Zona seismica de calcul

Din punct de vedere al zonei seismice, Brasovul este amplasat in zona D si se caracterizeaza, conform Normativului P100/92, prin coeficienti $k_s = 0.16$ si $T_c = 1.0$, iar conform STAS 11.100/77 in zona cu intensitate seismica de grad 7.

3.8 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

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

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	88/2018	0 1 2 3 4	7.06.2018	2



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

3.9 Modul de asigurare a utilitatilor

- alimentarea cu apă: asigurarea apei potabile a imobilului ce urmează a se construi se va realiza din rețeaua de distribuție existență pe str. Malinului.
- canalizare ape uzate menajere: evacuarea apelor menajere de la imobil se face în rețeaua de canalizare ape menajere de pe str.Malinului.
- canalizare ape meteorice: canalizarea apelor de pe acoperișul clădirii se face prin jgheaburi si burlane cu descărcare liberă la nivelul solului și apoi în zona verde limitrofă imobilului;
- rețele electrice exista in zona studiata
- rețele de gaze naturale exista in zona studiata
- rețele de telecomunicatii exista in zona studiata
- depozitarea deșeurilor se face în zona imobilului prin europubele amplasate corespunzător, colectarea lor facându-se în baza unui contract incheiat cu firme specializate in domeniu;

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

Se propune construirea unui imobil P+1E cu functiunea locuinta.

4.2 Functionabilitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Imobilul va avea inchideri de fatada din materiale moderne, usoare. Se va urmari incadrarea armonioasa in zona.

4.3 Capacitatea, suprafata desfasurata

Suprafata construita = 110,0mp

Suprafata desfasurata = 220,0mp

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distante fata de imobilele vecine:

- imobilul propus va fi situat la 11,0m fata de limita de proprietate de pe latura de N-E, str.Malinului, 3,0m fata de limita de proprietate de pe latura de N-V, 5,5m fata de limita de proprietate de pe latura de S-E
- la str.Malinului, latura de S-V, imobilul va pastra regimul de aliniere existent, respectiv 10,0m din axul drumului (6,0m fata de aliniament).

Accesul pietonal si auto se va realiza în conformitate cu normele în vigoare, asigurandu-se accesul auto si de interventie în caz de incendiu sau de forta majora. Locurile de parcare pentru autoturismele locatarilor vor fi asigurate in exterior la nivelul terenului, respectand conditiile si numarul de locuri de parcare impus de norme (H.G. 525/1996)

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face din str. Malinului.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	88/2018	0	1	2	3	4	7.06.2018	3



4.5 Modalități de organizare si rezolvare a circulatiei

In prezentul P.U.D. s-a analizat modalitatea de realizare a acceselor auto si pietonale, avandu-se in vedere urmatoarele conditii si obiective:

Drumuri existente:

- str.Malinului face parte din rețeaua stradala a cartierului Stupini; are latimea de 8,00 m (2 benzi de circulatie auto), cu trotuare de 1,0m pe ambele parti.
- Acesul auto: din str. Malinului.
- Parcaje: sunt prevazute 2 de locuri de parcare la exterior, cu acces dinspre str. Malinului;
- Accesul pietonal: dinspre str. Malinului.
- Spatiile verzi: terenul ramas liber intre constructia existenta, parcare, drum de acces si limita terenului este si va ramane spatiu verde.

4.6 Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii

Se vor planta arbori si arbusti decorativi perimetral.

Plante si flori vor agrementa accesul la locuinta si garaj.

4.7 Dezvoltarea echiparii edilitare

4.7.1 Alimentare cu apa

Pentru alimentarea cu apă a locuinței s-a obținut de la deținătorul rețelei de distribuție a apei potabile în zonă, SC Compania APA Brașov SA, avizul de principiu favorabil nr. 26/22.01.2018 prin care s-a specificat că în zona studiată (pe str. Fânului F.N.), există rețele de distribuție a apei potabile realizate din polietilenă (PE) având De=110mm, presiunea disponibilă în rețea fiind de cca. 4,5 atm.

Alimentarea cu apă a imobilului se va realiza prin intermediul unui bransament de apă din țevi PEID, PE100, SDR17, PN10, D=32mm în lungime de 3,0ml până în interiorul proprietății unde s-a prevăzut realizarea unui cămin de apometru din beton armat, precomprimat, prefabricat, cu secțiune interioară circulară, având D=800mm. În interiorul căminului de apometru s-a prevăzut montarea contorului de apă rece clasa „C” D=25mm. De la căminul de apometru alimentarea utilităților aferente imobilului se va realiza prin intermediul conductelor PEID, PE100, SDR17, PN10, D=32mm. Conductele se vor poza la adâncimea de -1,10m față de cota terenului natural pe un strat suport din nisip de 10cm și protejate în lateral și deasupra cu nisip pe grosimea de 10cm.

4.7.2 Canalizare ape uzate menajere

Pentru canalizarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul propus s-a obținut de la SC Compania APA Brașov SA, avizul de principiu favorabil nr. 26/22.01.2018 prin care s-a specificat că în zona studiată există rețele de canalizare ape uzate menajere.

Astfel, pentru evacuarea apelor uzate menajere de la locuința unifamilială proiectată s-au prevăzut următoarele: colectarea apelor uzate menajere de la bucătărie și de la grupurile sanitare prin intermediul canalizărilor interioare din țevi PVC, SN2, cu D=40÷110mm și evacuate în exterior, prin intermediul unei conducte de canalizare din țevi PVC-KG, SN2, Dn=160mm în lungime de 3,5ml, în căminul de vizitare prevăzut în partea din față a proprietății;

AUTORI	NR.	REVIZIA	DATA	PAG.
SC CITY LANDMARKS SRL	88/2018	0 1 2 3 4	7.06.2018	4



4.7.3 Instalații de combaterea incendiilor:

Pentru combaterea eventualelor incendii s-a prevăzut montarea unui hidrant suprateran H=1250mm cu cot cu picior, limitrof terenului ce face obiectul prezentei documentații, ce se va lega la rețeaua publică stradală proiectată din țevi PEID, PE100, SDR17, Pn10, D=110mm prin intermediul unui teu de branșament redus D=110/90mm.

4.7.4 Canalizare ape meteorice

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul imobilului și de pe aleea pietonală vor fi descărcate liber la nivelul solului (în zona verde a proprietății), nefiind prevăzute instalații pentru stocare sau tratarea acestora.

4.7.5 Rețele electrice

Rețea de energie electrică există pe str. Malinului, clădirea existentă este alimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kv existentă, care are rezerva suficientă pentru noul consumator proiectat. Pe amplasamentul propus nu există cabluri sau linii electrice care să deranjeze construcția noii clădiri;

4.7.6 Rețele gaze naturale

Rețelele de gaz metan există pe str. Malinului. Energia termică și apa caldă menajeră vor fi furnizate de centrala termică proprie cu gaz;

4.7.7 Rețele telecomunicații

Rețele de telefonie există pe str. Malinului;

4.8 Bilant teritorial

4.8.1 Bilant teritorial comparativ

Nr.	Zone functionala	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFATA (mp)	PROCENT (%)
1.	Zona construita	0,0	0,0	110,0	22,0
2.	Zona verde	0,0	0,0	255,0	51,0
3.	Zona circulatii	0,0	0,0	135,0	27,0
	TOTAL	500,0	100,0	500,0	100,0

4.8.2 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform puz hcl nr. 570/2006	Propusi
POT	30%	33,7%
CUT	1	0,33
REGIM INALTIME	P+1E	P(parter)

- terenul studiat se încadrează în **zona II a conică** cu înălțimea maximă a construcțiilor de **+545,0**, conform avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA aferent PUG Brasov aprobat cu HCL nr.144/2011. Pe planul anexa avizului Autorității Aeronautice Civile Romane aferent PUG Brasov s-a suprapus planul de situație al terenului studiat, pentru identificarea lui.

- având în vedere că înălțimea maximă a construcției propuse, respectiv **+534** nu depășește cota de **+545,0** impusă de avizului emis de AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA aferent PUG Brasov aprobat cu HCL nr.144/2011, nu este cazul pentru solicitarea avizului Autorității Aeronautice Civile Romane.

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	88/2018	0	1	2	3	4	7.06.2018	5



CITY LANDMARKS S.R.L.

Sediul: Brasov, str.Forjei, nr.3

M: 0721282908

E-mail: contact@catalingoea.ro

Web: www.catalingoea.ro

CASA UNIFAMILIALA P+E

beneficiar: Tache Constantin Adrian si Tache Nicoleta Angela

adresa: str.Malinului, nr.14C, Brasov,

faza: P.U.D.

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va crea un imobil P+1E cu functiunea de locuinta unifamiliala.

Masuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate în acest sens, a aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1299 din 31.05.2018, emis de Primaria Municipiului Brasov se va trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

Intocmit
arh.-urb. Catalin Goea

AUTORI	NR.	REVIZIA				DATA	PAG.	
SC CITY LANDMARKS SRL	88/2018	0	1	2	3	4	7.06.2018	6