

S.C. SANNIS CONCEPT DESIGN S.R.L. Braşov
CIF: 21341493; J08 / 739 / 2007
Adresa: Str. Avram Iancu, nr. 48A, sc. B, ap. 18
Telefon/fax: 0368002231
Mobil: 0721379925
0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **CONSTRUIRE LOCUINTA , IMPREJMUIRE, GARAJ, FOISOR, MAGAZIE SI BRANSAMENTE UTILITATI**
Amplasament: **Str. DASCALU COSTEA, Nr. F.N., C.F. nr. 171564, Municipiul BRASOV, Jud. BRASOV**
Beneficiari: **CROITORIU OANA – CLAUDIA (fosta PREDA) si CROITORIU ROBERT - ANDREI**
Faza: **P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu)**
Proiectant: **S.C. SANNIS CONCEPT DESIGN S.R.L. Brasov**
Numar proiect: **9 / 2025**

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie un teren in suprafata de 859mp, situat pe strada Dascalu Costea, nr. F.N., municipiul Brasov, cuprins in documentatia P.U.Z. Brasov aprobat cu HCL nr. 318 din 2000. Destinatia conform P.U.Z: - zona de locuinte cu interdictia de construieste pana la intocmirea documentatiei P.U.D.

Se propune:

- Construirea unei case de locuit in regim de inaltime parter si etaj, cu garaj inglobat in casa;
- Construirea unui foisor si o magazie;
- Imprejmuire teren;
- Creare acces pietonal si auto dinspre strada Dascalu Costea;
- Asigurarea cu utilitati a constructiei.

Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor privind construirea unei case de locuit si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire dupa cum urmeaza:

- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- Integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a constructiei;
- Stabilirea indicilor de ocupare ai terenului.

În cadrul parcelei se vor rezolva următoarele:

- Amplasarea construcției în teren luând în considerare vecinătățile, respectarea codului civil și a reglementărilor urbanistice pentru această zonă, înscrierea în teren și o bună orientare a casei față de punctele cardinale;
- Amenajarea de alei pietonale și spații verzi.

Pentru amplasarea și racordarea construcției la rețelele tehnico-edilitare s-au obținut avize de amplasament de la companiile ce dețin utilitățile urbane.

S-a întocmit planul topografic al zonei și studiul geotehnic pentru stabilirea datelor geotehnice și hidrologice cât și a condițiilor de fundare.

1.3. Surse documentare

Documentația are la bază:

- Certificatul de Urbanism nr. 941 din 08.04.2025 eliberat de Primăria Municipiului Brașov;
- Extras C.F. nr. 171564 Brașov cu nr. cad. 171564;
- P.U.Z. Brașov – aprobat cu HCL nr. 318 din 2000;
- Documentare la fața locului;
- Ridicare topografică;
- Studiu geotehnic;
- Avize și acorduri cerute prin Certificatul de Urbanism;
- Discuțiile cu beneficiarul.

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentațiile deja elaborate

Situarea obiectului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei în care acesta este inclus

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Brașov, – zonă de locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea documentației P.U.D.

Terenul are formă neregulată în suprafața de 859mp. Accesul carosabil se poate realiza numai pe latura dinspre sud-vest, din strada Dascalu Costea.

Imobilul compus din teren liber este proprietatea particulară a lui Preda Oana-Claudia și Croitoriu Robert-Andrei și este înscris în CF nr. 171564 Brașov, cu nr. cadastral al parcelei 171564.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zonă care include obiectul studiat

Parcela studiată este parte componentă a documentației P.U.Z. Brașov aprobat cu HCL nr. 318 din 2000.

Destinația conform P.U.Z. Brașov la data prezentei: Zonă de locuințe cu interdicție de construire până la întocmirea documentației P.U.D.

Regimul economic:

- Folosință actuală: teren arabil conform CF anexat.
- Reglementări fiscale: Legea nr. 227 din 2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare.

- Imobilul este situat in zona “D” conform zonificarii municipiului Brasov, aprobat cu HCL nr. 236 din 2015 republicata conform HCL nr. 221 din 2016, municipiu categoria I.

Regimul tehnic:

- Notă: Parcela este construibilă numai dacă se asigură accesul la drumul public, accesul mașinilor de intervenție și numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele publice de echipare edilitară existente, conform H.G. nr. 525/1996.
- Parcare: locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietății la o distanță de min. 5 m de ferestrele camerelor de locuit conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, art. 4.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

Reglementari conform P.U.Z. “Zona Stupini Etapa IV” aprobat cu HCL 318 din 2000, preluat de P.U.G. Brasov aprobat prin HCL144 din 2011, prelungit cu HCL nr.117 din 2021, valabil pana in 31.12.2025.

- P.O.T. (procent ocupare teren): max. 30%
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren): max. 0,90
- Regim de înălțime: S+P+1-2E
- Regim de aliniere: - la strazile cu profil transversal de 7m – 15m din axul strazii
- la strazile cu profil transversal de 14m – 30m din axul strazii
- Profilul trasversal pentru strada Dascalu Costea este de 7m.
- Retrageri față de limitele de proprietate – conform P.U.D.
- Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va reglementa prin P.U.D.
- Zone protejate: nu
- Sistemul constructiv și principalele materiale de construcții permise: clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.
- Organizarea de șantier: se va autoriza împreună cu lucrările de bază.
- Spații libere și spații plantate: min. 25% din suprafata totală a terenului.

2.2. Concluziile din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru cunoasterea conditiilor de fundare ale constructiei, s-a elaborat studiul geotehnic pentru zona studiata.

S-au obtinut de la furnizorii de utilitati tehnico-edilitare, traseele si pozitia acestora.

S-a executat ridicarea topografica a zonei studiate si s-a obtinut viza Oficiului de Cadastru Brasov. Terenul este relativ plat fara diferente de nivel considerabile.

3. SITUATIA EXISTENTA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Accesibilitate la caile de comunicatii

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Dascalu Costea, strada adiacenta amplasamentului studiat nu respecta profilul stradal prevazut in P.U.Z. aprobat.

Conform P.U.Z. aprobat strada modernizata va fi de categoria a III-a, cu doua benzi de circulatie de cate 3,50 m (cate o banda pe sens), cu imbracaminte asfaltica, cu trotuare bilaterale de cate 1,50 m. Se va reglementa situatia juridica a terenului ce va trece in domeniul public pentru

asigurarea profilului stradal conform P.U.Z. aprobat si normelor tehnice in vigoare.

Accesul auto si pietonal in incinta studiata se va realiza din strada Dascalu Costea. Accesul auto se realizeaza prin intermediul bordurii tesit

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul proprietatea lui Preda Oana-Claudia si Croitoriu Robert-Andrei are suprafata de 859mp si este liber de sarcini.

Vecinatatile parcelei care a generat PUD-ul:

- La sud-vest: Pe latura dinspre sud-vest se invecineaza cu strada Dascalu Costea, nr. Cad. 106814, Proprietar: Municipiul Brasov (2084mp)
Domeniul public
- La sud-est: Pe latura dinspre sud-est se invecineaza cu parcela cu nr. Cad. 171565 (700mp).
Proprietari: Buftea Sorin si Buftea Madalina-Ramona.
Terenul este liber, neconstruit.
Domeniul privat
- La nord-vest: Pe latura dinspre nord-vest se invecineaza cu parcela cu nr. Cad. 185609¹ (842mp).
Proprietari: Cocicodar Ovidiu si Aron Claudia-Teodora.
Terenul este liber, neconstruit.
Domeniul privat
- La nord-est: Pe latura dinspre nord-est se invecineaza cu parcela cu nr. Cad. 174777 (2000mp).
Proprietari: Puscas I. Ioan si Puscas Viorica.
Terenul este liber, neconstruit.
Domeniul privat

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Terenul studiat are suprafata 859mp si este 100% teren liber neamenajat.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In vecinatatea amplasamentului studiat exista case de locuit cu regim mic de inaltime, P si P+E+M. Din punct de vedere arhitectural, zona are un aspect eterogen, fara o aliniere bine definita, fara o valoare arhitecturala de exceptie. Constructiile existente in zona au un aspect obisnuit ce nu poate fi luat ca referinta.

Destinatia cladirilor

Parcela este amplasata intr-o zona cu locuinte izolate, cu un aspect general de locuinte imprastiate.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

¹ Dezmembrare pentru drum – CF nr. 185608 (7mp) proprietar Municipiul Brasov.

Suprafata terenului studiat este de 859mp, din care terenurile proprietate particulara a persoanelor fizice reprezenta 100%.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

I. Date geomorfologice si litologice

Amplasamentul in studiu este situat pe treapta joasa a depresiunii tectonice intramontane a Brasovului.

Formele de relief sunt reprezentate, in aceasta zona, de sesuri aluviale, de acumulare fluvio-lacustra, cu suprafata relativ plana.

In succesiunea formatiunilor cuaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasovului, spre suprafata terenului se afla un orizont petrografic dezvoltat predominant in facies detritic (pietris si nisip), a carui grosime depaseste 60 m.

Pe treapta joasa a Depresiunii Brasovului, pe alocuri, in zonele in care apa a stagnat mai mult, in masa depozitelor grosiere se gasesc intercalate si pamanturi cu umiditate, porozitate si compresibilitate ridicata, cu resturi vegetale incluse in masa lor.

II. Date hidrologice si hidrogeologice

Panzele de apa subterana sunt dependente de structura litologica. Pe treapta joasa a Depresiunii Brasovului panza de apa freatica, cantonata in depozitele masive de nisip si pietris se afla la mica adancime – forajele executate neintalnind nivelul ei la 1.30 – 1.50 m adancime fata de cota terenului natural. Apa are caracter ascendent nivelul ei crescand de regula, dupa perioade cu exces de umiditate, cu aprox. 0.50-0.80 m.

III. Adancimea de inghet

Potrivit STAS 6054/85, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1.00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

IV. Zonarea seismica

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este incadrat in zona de macroseismicitate $I=71$ pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structura geologica relativ noua, formata din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de varf a acceleratiei pentru perimetrul dat este $ag = 0.20g$, conform P1 00/2013, pentru cutremure avand mediul de recurenta $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colt este: $Tc = 0.7s$, conform P100/2013.

V. Stabilitatea terenului

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico–geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

VI. Sarcini climatice

Clima din zona amplasamentului in studiu are un specific temperat – continental, caracterizandu-se prin nota de tranzitie intre clima temperata de tip oceanic si cea temperata de tip continental: mai umeda si racoroasa in zonele de munte, cu precipitatii relativ reduse si temperaturi usor scazute in zonele mai joase. Temperatura medie multianuala a aerului este de 7,6°C, temperatura maxima absoluta fiind de 37°C in luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitatiile atmosferice au valori de 600-700 mm/an. Vantul la sol are directii predominante dinspre vest si nord-vest si viteze medii cuprinse intre 1.5 si 3.2 m/s. Durata medie anuala a stratului de zapada: 70.8 zile la Brasov.

VII. Conditii de fundare

Luand in considerare conditiile naturale mai sus mentionate, la proiectarea constructiilor se vor lua in calcul urmatoarele date:

Se poate funda in stratul format din nisip prafos, cu indesare medie, umed incepand de la adancimea de 1.10 m fata de cota terenului.

Adancimea minima de fundare este impusa de adancimea maxima de inghet a terenului natural.

Valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde pentru fundatii avand latimea talpii $B = 1.00$ m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D = 2.00$ m. Valoarea de baza a presiunii conventionale = 130 kPa.

Pentru $D_{fminim} = 1.10$ m, presiunea conventionala = 100 kPa.

In cazul calculului terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale trebuie respectate urmatoarele conditii:

- la incarcari centrice: presiunea medie verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcările de calcul din gruparea fundamentala $P_{ef} \leq P_{conv}$ si presiunea medie verticala pe talpa fundatiei provenita din incarcările de calcul din gruparea speciala $P'_{ef\ max} \leq 1,2 P_{conv}$.

- la incarcari cu excentricitati dupa o singura directie: $P_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$ in gruparea fundamentala si $P'_{ef\ max} \leq 1,4 P_{conv}$ in gruparea speciala.

- la incarcari cu excentricitati dupa ambele directii: $P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ in gruparea fundamentala si $P'_{ef\ max} \leq 1,6 P_{conv}$ in gruparea speciala.

Corecția de lățime se determină cu relația:

$$C_B = \bar{p}_{conv} K_1 (B-1) \text{ unde:}$$

- K_1 - coeficient - pentru nisipuri prăfoase și pământuri coezive, $K_1 = 0.05$;
- B - lățimea fundației.

Recomandări pentru asigurarea stabilității și îmbunătățirii terenului

- Condițiile hidrogeologice existente nu sunt favorabile amplasării subsolurilor adânci în zonă. Acestea se pot executa numai dacă se vor lua măsuri complexe de hidroizolare – sistem cuvă.
- Se recomandă ca la executarea fundațiilor în zonele cu nivel ridicat al apei subterane să se utilizeze betoane cu permeabilitate scăzută și cota $\pm 0,00$ a construcțiilor să se realizeze cu minim 0,30- 0,40 m deasupra cotei terenului natural.
- La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge.
- Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Menționăm că acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu

permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcțiilor.

- Se recomandă a se lua în calcul și variante de fundare ce prevăd îmbunătățirea terenului în vederea fundării directe prin bituminarea, cimentarea, silicilizarea, etc. sau folosirea sistemului de fundare cu radier general. Se poate lua în calcul și o variantă de fundare prin intermediul unei perne de balast. În acest caz grosimea pernei va fi de 30-50 cm. Dimensiunile în plan a pernei determinându-se în funcție de dimensiunile fundației, recomandându-se ca unghiul cu verticala al dreptei ce unește marginea fundației cu marginea inferioară a pernei să fie de 45 grade. Partea superioară a pernei se va executa la cota impusă de adâncimea de îngheț.

Consolidarea prin perne de balast constă în asternerea și compactarea prin cilindrare a unor straturi de balast de 20-30 cm (potrivit prevederilor din normativele în vigoare). Perna de balast se va verifica prin încercări cu placă dinamică pe fiecare strat elementar și cu placă statică la mijlocul pernei și ultimul strat. Se va determina coeficientul de pat de către un laborator autorizat. Verificarea pe fiecare strat trebuie să aibă rezultate omogene care să se încadreze în $\pm 15\%$. Adâncimea minimă de fundare, până pe suprafața pernei, față de cota terenului natural, va fi de 1.20 m. În acest caz presiunea convențională va fi de 150 kPa.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

În imediata vecinătate a amplasamentului studiat există case de locuit cu regim mic de înălțime, P și P+E/M. Din punct de vedere arhitectural, zona are aspectul unui cartier nou de locuințe, în dezvoltare, cu vegetație înaltă bogată, fără o valoare arhitecturală de excepție.

Construcțiile cu un aspect obișnuit, sunt retrase de la aliniament. Strada este asfaltată pe zona carosabilă.

Construcțiile de locuințe sunt executate din cărămidă și beton, cu acoperiș tip șarpantă și învelișuri din țiglă metalică/ceramică, în marea majoritate. Finisajele exterioare sunt executate cu tencuiele obișnuite, zugrăveli în culori deschise, placaje din piatră naturală, placaje cu lemn sau materiale compozite care imită lemnul.

Pentru amplasarea față de aliniament a fost luată ca referință reglementarea din PUZ aprobat prin HCL nr. 318/2000 – 15m față de axul străzii (10m de la aliniament).

Destinația clădirilor

Parcela este amplasată într-o zonă cu locuințe.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Suprafața terenului studiat este de 859mp, din care terenurile proprietate particulară a persoanelor fizice reprezintă 100%.

Echiparea tehnico-edilitară existentă

În zona există toate utilitățile (apă, canalizare menajeră, energie electrică și gaz metat).

S-au obținut:

- aviz de principiu favorabil pentru alimentare cu apa-canalizare de la compania APA Brasov nr. 2537 / 18.11.2025;
- aviz de amplasament favorabil pentru alimentare cu energie electrica de la compania Distributie Energie Electrica Romania nr. 7010251205448 / 16.12.2025;
- aviz favorabil pentru alimentare cu gaz de la compania Distrigaz Sud Retele nr. 84490-321911336 / 13.01.2026;
- aviz pozitiv pentru telecomunicatii de la compania Orange Romania SA nr. AFO193391/39255/3665 / 13.01.2026.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se doreste:

- Construirea unei locuinte in regim de inaltime parter si etaj cu garaj inglobat;
- Construirea unui foisor si magazie;
- Executare imprejmuire si creare acces pietonal si auto din strada Dascalu Costea;
- Sistemizarea terenului;
- Asigurarea cu utilitati a noii constructii.

Prin P.U.D. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivele propuse;
- rezolvarea circulatiei auto si pietonale prin crearea unui acces auto si pietonal din str. Dascalu Costea;
- rezolvarea circulatiei auto si a parcarii in interiorul parcelei;
- prevederea de zone verzi amenajate;
- integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor. Pentru asigurarea profilului stradal propuse in documentatia P.U.Z. aprobat, o fasie de teren va fi deslipita si cedata domeniului public;
- echiparea cu utilitati edilitare a imobilului;
- respectarea indicilor de utilizarea terenului prevazuti in P.U.Z. aprobat;
- respectarea alinamentului si alinierii la strada prevazuti in P.U.Z. aprobat;
- stabilirea retragerilor fata de vecinatati.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Amplasarea in raport cu servitutile aeronautice Aeroportul International Brasov-Ghimbav

- Terenul se afla in zona II conica (panta 1/150), de servitute aeronautica civila, Aeroportul International Brasov-Ghimbav.
- Proiectul are la baza ridicarea topografica intocmita in 2025, in sistem de proiectie Strereo grafic 1970, sistem de referinta cote: Marea Neagra 1975.
- Cota maxima admisa in raport cu servitutile aeronautice Aeroport International Brasov-Ghimbav in perimetrul studiat este 540.
- Pentru evidentiarea conditiilor de amplasare a cladirilor in raport cu servitutile aeronautice civile s-a intocmit plansa Amplasarea constructiilor in raport cu servitutile

aeronautice Aeroportul International Brasov-Ghimbav.

- Cota maxima absoluta in perimetrul studiat variaza intre 522,93m in partea de sud a perimetrului si 522,70m in partea de nord-est a perimetrului. Astfel putem observa ca terenul este aproape plat, fara forme de denivelare.
- Cota $\pm 0,00 = 523,50\text{m}$ adica $522,70 \text{ C.T.A.} + 0,60 \text{ soclu}$.
- Inaltimea maxima absoluta a constructiei va fi $523,50 + 9,60 = 533,10 < 544$ cota aferenta zonei II conica (panta 1/150), de servitute aeronautica civila, Aeroportul International Brasov-Ghimbav.
- Concluzie: In conformitate cu Ordinul MTCT nr. 118 pentru aprobarea Reglementarii aeronautice civile romane privind conditiile de avizare a documentatiilor tehnice pentru obiectivele aflate in zone cu servituti aeronautice civile – RACR – CADT, editia 02.2003, publicat in M.O. nr. 641 din 09.09.2003 si modificat prin Ordin nr. 1254 din 27.07.2005, NU se impune obtinerea avizului de specialitate Autoritatea Aeronautica Civila.

Proiectul trateaza urmatoarele obiective:

- **Obiectul 1: CONSTRUIRE LOCUINTA CU GARAJ INGLOBAT**
- **Obiectul 2: IMPREJMUIRE TEREN**
- **Obiectul 3: CONSTRUIRE FOISOR**
- **Obiectul 4: CONSTRUIRE MAGAZIE**

Obiectul 1: CONSTRUIRE LOCUINTA CU GARAJ INGLOBAT

Caracteristici dimensionale si volumetrice:

Se propune executarea unei locuinte in regim de inaltime parter+etaj+pod. Constructia va avea in plan forma neregulata cu dimensiunile generale de 15,65m si 12,65m.

Inaltimea parterului va fi de 3,00m in zonaintratii, coborand in spate cu -0,35m catre living si bucatarie, adica 3,35m. Inaltimea libera va fi 2,85m si 3,20m. Inaltimea la coama va fi 9,60m, la streasina va fi 5,90m. Inaltimile sunt raportate la cota $\pm 0,00 = 523,50\text{m}$, care este cota pardoselii finite de la parterul locuintei.

Amplasarea locuintei:

- 2,00 m fata de limita proprietatii dinspre nord-vest / stanga (garaj);
- 5,40 m fata de limita proprietatii dinspre sud-est / dreapta;
- 12,05 m fata de limita proprietatii dinspre nord-est / spate;
- 15,00m fata de axul strazii

Locuinta se va compune din urmatoarele spatii:

PARTER (cota de nivel $\pm 0,00 = 523,50$): podest la intrarea principala dinspre strada, hol acces, baie echipata cu vas wc si lavoar, camera de zi, bucatarie cu loc de luat masa, spatiu depozitare, camera tehnica, garaj, birou cu spatiu depozitare, terasa descoperita.

ETAJ (cota de nivel $\pm 0,00 = 526,50$): 2 dormitoare cu balcon comun, o baie echipata complet, un dormitor cu dressing si baie echipata complet si WC separat, terasa circulabila peste garaj.

POD (cota de nivel $\pm 0,00 = 529,50$) pentru depozitare.

Sistem constructiv:

- Fundatii continue din beton sub peretii portanti;
- Placa din beton slab armat in pardoseala parterului;
- Pereti din zidarie portanta la interior si exterior, consolidata cu samburi si centuri, la parter si etaj. Peretii exteriori sunt prevazuti cu termosistem cu vata minerala si tencuieli subtiri decorative in combinatie cu placaj din piatra;
- Planseu din beton armat monolit peste parter;
- Acoperis tip sarpanta din lemn ecarisat, tratat ignifug, hidrofug si antifungic si invelitoare din tigla ceramica pe astereala din scanduri de lemn.
- Scara de acces la mansarda este cu rampe drepte din beton armat si trepte din beton simplu, placate cu gresie antiderapanta.
- Peretii despartitori neportanti sunt proiectati din panouri gips-carton pe schelet metalic si fonoizolatie din vata minerala. Spre spatiile cu umiditate, panourile din gips-carton sunt panouri speciale rezistente la umezeala;
- Evacuarea apelor pluviale de pe acoperis se face la sol prin sistemul de jgheaburi si burlane/lant. Prin sistematizarea verticala apele pluviale de pe acoperis, teoretic curate, sunt dirijate spre zonele verzi.

Finisaje:

In camera de zi, dormitoare, birou, dressing s-au prevazut pardoseli din parchet laminat.

In bucatarie si camera, spatiile de circulatie si scara, in bai, spatiul tehnic, magazie se vor executa pardoseli din gresie antiderapanta. In spatiile cu umiditate gresia va fi antiderapanta. Treptele si contratreptele scarii de acces in locuinta si podestul si terasa vor fi placate cu gresie antiderapanta si rezistenta la intemperii. In bai, sub stratul de uzura al pardoselii, se va executa hidroizolatie dintr-o membrana fara strat de acoperire protejata cu sapa din mortar slab armata.

La peretii bailor si pe frontul de lucru in bucatarie se executa placaje cu faianta pana la inaltimea minima de 1,80m de la pardoseala.

Tencuielile interioare pe suprafetele din caramida si beton sunt tencuieli driscuite si gletuite peste care se aplica vopsitorii lavabile.

La exterior se vor executa tencuieli subtiri decorative culoare crem in combinatie cu placaje din piatra. La soclu se executa placaje cu piatra.

Tamplaria interioara va fi din PVC imitatie lemn si geam termopan.

Elementele aparente din lemn ale sarpantei si balustradele sunt vopsite in culoarea maro.

Toate elementele din lemn ale sarpantei vor fi ignifugate si tratate impotriva insectelor.

Mansarda va fi termoizolata cu saltele din vata minerala prevazuta cu bariera de vapori la partea dinspre interior.

Obiectul 2: IMPREJMUIRE TEREN**Imprejmuire spre strada:**

- fundatii izolate sub stalpi la interax de 2,00 m;
 - soclu cu inaltimea de 0,50 m de la cota terenului, din grinda de fundatie din beton preturnat.
 - stalpi din beton armat la interax de ~2,00 m;
 - soclul si stalpii vor fi placati cu piatra naturala;
 - rigle din lemn/metalice;
 - panouri scanduri de lemn;
 - poarta pietonala va fi din lemn;
 - poarta de acces auto va fi in doua canate batante din panouri scanduri de lemn.
- Inaltimea gardului la strada va fi 1,80m si va fi amplasat pe limita de proprietate la partea

interioara a acesteia.

Imprejmuire spre vecini:

- fundatii izolate sub stalpi la interax de 2,00 m;
 - stalpi din teava metalica la interax de 2,00 m;
 - panouri bordurate din sarma + plante cataratoare.
- Inaltimea gardului spre vecini va fi 2,00m si va fi amplasat 5cm de limita de proprietate, la nivelul fundatiilor, la partea interioara a acesteia.

Obiectul 3: CONSTRUIRE FOISOR

Obiectul 3: CONSTRUIRE MAGAZIE

Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta este compusa din 4 camere (camera de zi si 3 dormitoare), si dependinte, pentru o familie proaspat casatorita compusa momentan din 2 persoane. Va fi o locuinta permanenta ce respecta prevederile Legii nr. 114/1996 actualizata, cu privire la exigentele minimale pentru locuire.

Suprafata terenului (ST)	= 859,00 mp
S. teren ce va fi cedat domeniului public	= 28,80 mp
S. teren ramas	= 830,20 mp

Constructie proiectata - locuinta

Suprafata construita la sol (SC)	= 240,60 mp din care:
- Suprafata locuinta cu garaj inglobat P+E	= 204,30 mp
- Suprafata foisor	= 24,30 mp
- Suprafata magazie	= 12,00 mp
Suprafata desfasurata (SD)	= 368,85 mp din care:
- Suprafata parter	= 204,30 mp
- Suprafata etaj	= 128,25 mp
- Suprafata foisor	= 24,30 mp
- Suprafata magazie	= 12,00 mp

$$P.O.T. = S.C./S.T. \times 100 = 240,60 \text{ mp} / 830,20 \text{ mp} \times 100 = 29\%$$

$$C.U.T. = S.D./S.T = 368,85 \text{ mp} / 830,20 \text{ mp} = 0,44$$

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente.

Criteriile care au stat la baza amplasarii constructiilor au fost:

- orientarea principalelor functiuni ale casei spre sud, est si vest pentru a beneficia de insorire si totodata de privelistea frumoasa;
- respectarea alinierii constructiei fata de aliniament;
- amplasarea constructiilor in interiorul perimetrului edificabil. Edificabilul este suprafata pe care se poate amplasa o constructie in interiorul perimetrului compus din retragerea constructiilor fata de aliniament/axul strazii, amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare;

- exploatarea judicioasa a terenului;
- se vor respecta prevederile Legii or. 114/96 republicata (Legea locuintei) privind exigentele minimale (suprafete, dotari, cerinte minimale) pentru o unitate locativa.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Amenajare accese auto si pietonal

a). Accesul rutier:

La stabilirea accesului rutier s-au avut in vedere gabaritul si profilul tip al strazii Dascalu Costea prevazute in P.U.Z.-ul aprobat.

Accesul rutier se va realiza din strada Dascalu Costea prin intermediul bordurii tesite. Strada Dascalu Costea va fi strada de categoria a III-a cu doua benzi de circulatie de cate 3,50m fiecare, cu trotuare bilaterale de cate 1,50m.

- Structura accesului rutier este tip SR 1-Normativ 116-04, din imbracaminte din beton rutier de 20cm cu ancore din fier-beton Ø30mm, pe fundatie din balast de 25cm.

- Trotuarul adiacent strazii va avea imbracaminte din betot asfaltic pe fundatie din balast, incadrat cu borduri tip B12(500 x 120 x 250).

b). Accesul pietonal:

Accesul pitonal la imobil se realizeaza intre trotuarul prevazut in PUZ si aleea pietonala interioara incintei (platforma semicarosabila), realizata din pavele carosabile din beton pozate pe un pat de balast marunt. In jurul constructiei s-a prevazut trotuar de protectie cu latimea 0,50m si este alcatuit din dale din beton de 8cm grosime pozate pe fundatie din balast de 10cm grosime.

Trotuarul va fi incadrat cu borduri pentru trotuare tip B10 (1000 x 250 x 70mm).

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptarea solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasamentul în studiu este situat pe treapta joasă a depresiunii tectonice intramontane a Braşovului, la altitudini cuprinse în jurul cotei altimetrice de 523,00 m.

Formele de relief sunt reprezentate, în această zonă, de şesuri aluviale, de acumulare fluvio- lacustră, cu suprafaţa relativ plană.

Terenul relativ plat, nu pune probleme deosebite de amplasare. Criteriile principale de amplasare si integrare in zona fiind orientarea locuintei fata de punctele cardinale si respectarea alinierii generale in zona.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Terenul fiind liber nu exista surse de poluare. Exista, insa, pericolul exploatarei necontrolate, a depozitarii de gunoai si a degradarii in conditiile neutilizarii. Constructia locuintei va fi racordata obligatoriu la retelele de apa si canalizare din zona.

Sursele de poluanti si protectia factorilor de mediu:

In prezent, terenul studiat nu prezinta surse de poluare, terenul fiind liber.

Surse de poluanti pentru sol si subsol nu vor exista, toate constructiile fiind obligatoriu racordate la retea de canalizare la care se va executa bransament.

Evacuarea gazelor arse provenite de la centrala termica proprie se face in atmosfera, noxele

continute de gazele de ardere dupa patrunderea in atmosfera si dispersia lor incadrandu-se in limitele admise pentru concentratiile din aer si de la sol.

Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura conform Legii Protectiei Mediului.

Investitorii au urmatoarele obligatii:

- sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare;
- apele uzate sunt evacuate in canalizarea menajera. Toate constructiile vor fi obligatoriu racordate la retelele de canalizare;
- depozitarea deseurilor se va face selectiv, in containere ingropate, respectand toate normele sanitare.

Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi prin plantarea de copaci, arbusti, gard viu, inierbare si alinamente plantate de protectie pe minim 25% din suprafata terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maxima a terenului existent.

Toata suprafata de teren ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si a circulatiilor va fi amenajata ca zona verde.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Masuri P.S.I.:

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor se va face pe baza unor studii geotehnice care sa determine conditiile de amplasare si fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Incadrarea constructiei in prevederi normative:

- Gradul de rezistenta la foc al constructiei conform normativ P 118/1999 este IV si adaposteste spatii cu risc mijlociu de incendiu.
- Clasa de importanta a constructiei este IV (importanta redusa) conform normativ P100/2006.
- Categoria de importanta a constructiei este "D (importanta redusa) conform HGR766/1997.

Proiectul va fi supus verificarii pentru exigenta „A” rezistenta si stabilitate de catre un verficator atestat MLPAT, prin grija beneficiarului.

Proiectarea si executia instalatiilor vor respecta prevederile si prescriptiile tehnice de specialitate, astfel incit sa fie exclusa initierea de incendiu datorita instalatiilor:

- instalatiile de apa – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;
- instalatiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulatia si interventia masinilor speciale in caz de incendiu, pe cel putin trei fatade, sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie sa se desfasoare fara obstacole, pe distante cat mai scurte.

Constructiile vor fi astfel executate incat sa corespunda nivelurilor criteriilor de performanta stabilite in proiect: riscului de incendiu, rezistenta la foc, preintimpinarea propagarii incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

Gospodarirea deseurilor:

Generarea deeurilor face referire la cele doua perioade distincte de realizare a obiectivului:

A. Deșeurile rezultate în perioadele de executare a noilor obiective

B. Deșeurile rezultate în perioada de exploatare a obiectivelor

A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și

nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

B. Exploatarea construcțiilor propuse va genera următoarele categorii de deșeuri: - deșeuri menajere și comerciale care vor fi colectate selectiv, în containere ingropate, și eliminate periodic prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

Soluii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Intreaga suprafata de teren ramasa libera, dupa sistematizarea verticala propusa, va fi considerata zona verde si va fi insamantata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator. Suprafata spatiilor verzi amenajate va fi de minim 25% din suprafata terenului luat in calcul.

Prin amplasarea unei case de locuit si prin sistematizarea terenului se urmareste punerea in valoare si imbogatirea aspectului zonei.

Profiluri transversale caracteristice

Pentru racordarea accesului auto la drumul existent s-a luat in calcul trofilul stradal prevazut in PUZ aprobat, strada de categoria a III-a cu doua benzi de cate 3,50m fiecare (cate o banda pe sens), cu trotuare bilaterale de cate 1,50 m. Profilul transversal al strazii Livezii pe tromsonul adiacent amplasamentului este evidentiat in plansa U02 si U02a

Situatia existenta

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Dascalu Costea, stradă a cărei îmbrăcăminte rutieră existentă este formata din mai multe straturi succesive de piatra sparta, (macadam).

Conform P.U.Z. aprobat strada modernizata va fi de categoria a III-a, cu doua benzi de circulatie de cate 3,50 m (cate o banda pe sens), cu imbracaminte asfaltica si trotuare bilaterale de cate 1,50 m.

In prezent nu exista amenajat acces auto si pietonal in incinta.

Accesul carosabil si pietonal in incinta se poate realiza numai pe latura dinspre sud-vest, din strada Dascalu Costea.

Situatia proiectata

Accesul rutier

La stabilirea accesului rutier s-au avut in vedere gabaritul si profilul tip al strazii Dascalu Costea prevazute in P.U.Z.-ul aprobat, dar si situatia existenta in prezent (strada nu are profilul stradal prevazut in P.U.Z.), motiv pentru care o suprafata de teren va trece in domeniul public pentru modernizarea strazii si asigurarea profilului conform P.U.Z.

Accesul rutier se va realiza printr-o alee cu latimea de 5 m, conf. plansei Reglementari Urbanistice - U02 si a Profilului transversal – U0a2.

Structura accesului rutier este tip SR 12-Normativ 116-04 – “Normativ privind alcătuirea structurilor rutiere rigide și suple pentru străzi” compusa din:

- imbracaminte din asfalt – 4 cm beton asfaltic tip BA16;
- mixtura asfaltica – 8 cm anrobat bituminos tip AB1;
- fundatie din balast stabilizat – 30 cm;
- 15 cm balast;
- substrat cu rol anticapilar (15 cm).

Razele de racordare adoptate pentru accesul auto din strada către incinta curții, au valoarea de 6,00 metri.

Accesul pietonal

Accesul pietonal la imobil se realizeaza direct din trotuarul stradal propus.

Circulatie pietonala interioara

Circulatiile pietonale interioare incintei sunt alei pietonale cu latimea de minim 1,2m latime. Aleile pietonale interioare incintei sunt alcatuite din dale din beton de 8 cm grosime turnate pe loc (beton tip C20/25), pe fundatie din balast de 10 cm grosime, Dalele de 100x93 cm sunt incadrate cu borduri tip B10 (1000x70x250 mm).

Dirijarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe trotuarele si scarile exterioare se vor dirija spre curtea inierbata a imobilului unde se vor infiltra natural in sol.

Devierile și protejările de utilități

Dacă la predarea amplasamentului se constată necesitatea realizării unor lucrări de deviere sau protecție a rețelelor existente, acestea se vor proiecta și executa de firme autorizate, prin grija beneficiarului.

Pe zona rețelelor de utilități, lucrările de terasamente se vor realiza exclusiv manual, cu atenție pentru a preveni deteriorarea sau avarierea acestora. De asemenea, tot pentru a preveni deteriorarea sau avarierea rețelelor de utilități, compactarea patului drumului și a straturilor de fundație din balast se va realiza cu utilaje de compactare ușoare (plăci vibratoare sau maiuri de mână). Pe durata execuției, constructorul are obligația respectării condițiilor/cerințelor prevăzute în avizele deținătorilor de rețele. Beneficiarul va preda constructorului, avizele și acordurile obținute, împreună cu planurile de situație pe care au fost marcate de avizator traseele rețelelor de utilități.

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor)

Aliniamentul este limita dintre domeniul privat si domeniul public. Aliniamentul propus este evidenciat in planul de reglementari urbanistice si in profilul stradal propus. Aliniamentul propus este limita dintre terenul ce va fi cedat domeniului public si terenul ramas in proprietatea privata.

Edificabilul reprezinta limitele in care se pot inscrie viitoarele constructii cu conditia respectarii POT admis. Edificabilul se constituie in interiorul suprafetei de teren delimitata de alinierea constructiilor fata de aliniament si retragerile fata de vecinatati impuse.

- Alinierea constructiilor conform P.U.D. la strazile cu profil transversal de 7 m este 15,00m fata de axul strazii.
- Retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 2m dar nu mai putin de H/2 din inaltimea la cornisa/atic constructiilor;
- Retragerile fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 2,00 m;
- Distanțele de amplasare a constructiilor fata de limitele de proprietate vor tine cont de conditionarile impuse de securitatea la incendiu, fara a crea pentru loturile vecine servituti

prin distante de siguranta mai mari de H/2.
Regim de inaltime realizat in proiect: P +E

Regimul de înălțime propus prin PUD: S+P+1-2E

Indici de ocuparea terenului propusi (procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului)

P.O.T. = S construita / S teren x 100

C.U.T. = S desfasurata / S teren

Suprafata terenului (conform extras CF)	= 859,00 mp
S. teren ce va fi cedat domeniului public	= 28,80 mp
S. teren ramas (ST)	= 830,20 mp (suprafata la care se vor raporta indicii de ocupare ai terenului)

Indici de ocupare ai terenului realizati in proiect:

P.O.T. = S.C./S.T. X 100 = 240,60 mp / 830,20 mp x100 = 29%

C.U.T. = S.D./S.T = 368,85 mp / 830,20 mp = 0,44

Indici de ocupare ai terenului propusi prin PUD:

P.O.T. = S.C./S.T. x 100 = maxim 30%

C.U.T. = S.D./S.T = maxim 0,90

Regimul juridic si circulatia terenurilor

Prin propunerile facute in prezenta documentatie, situatia juridica a terenurilor se va schimba in sensul ca o suprafata de teren de 28,80mp va trece din proprietatea privata a persoanelor fizice in domeniul public pentru modernizare drum.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Constructia va fi racordata la retelele existente in zona si anume: apa, canal, energie electrica si gaz metan. Bransamentele vor fi executate ingopat.

Agentul termic pentru apa calda menajera si incalzire este asigurat de o centrala termica proprie amplasata intr-o incapere amplasata la parterul locuintei, agentul termic va fi gazul metan si va functiona in regin de tiraj fortat.

Se vor respecta situatiile existente si solutiile impuse in avizele solicitate prin certificatul de urbanism in ceea ce priveste vecinatatile cu retelele existente si racordurile proiectate.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

FUNCTIUNI		EXISTENT		PROIECTAT		INDICI URBANISTICI					
						Conf. PUZ		Proiectati		Propusi	
		mp	%	mp	%	P.O.T.	C.U.T	P.O.T.	C.U.T	P.O.T.	C.U.T
1	CONSTRUCTII din care: Locuinta cu garaj inglobat Foisor Magazie	-	-	240,60 204,30 24,30 12,00	29	30,00%	0,9	29,00%	0,44	30%	0,9
2	CIRCULATII AUTO	-	-	60	7,2						
3	CIRCULATII PIETONALE	-	-	126,1	15,2						
4	TEREN LIBER ZONA VERDE	-	-	403,5	48,6	Conf. PUZ minim 25%		Proiectat 48,60%		Propus minim 25%	
5	SUPRAFATA TEREN	859	100	830,2							
	Suprafata teren ce va fi cedat pentru modernizare drum			28,8							
6	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	859	100	859	100						

P.O.T. propus = 30%

C.U.T. Propus = 0,9

Regim de inaltime: S+P+1-2E

H maxim la coama: m (raportata la cota ±0,00)

H maxim la streasina: m

Teren liber amenajat - zona verde = minim 25% din suprafata lotului

5. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Suprafata studiata este proprietate privata a lui Acostachioaei Toader conform extrasului C.F. Pentru realizarea profilului stradal conform prevederilor din P.U.Z., sunt necesare lucrari de dezlipirea si cedarea unei suprafate de 28,80mp domeniului public. Aliniamentul (limita dintre proprietatea privata si domeniul public) se va retrage cu 1,25m de la limita actuala a terenului dinspre strada.

Tipul de proprietate a terenurilor in situatia propusa este următorul:

- teren proprietate particulara a persoanelor fizice: S = 830,20mp;
- teren ce va fi cedat domeniului public necesar realizarii profilului stradal: S = 28,80mp.

Amenajarile si reglementarile urbanistice propuse in prezentu P.U.D. se inscriu si continua prevederile din P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 318 din 2000.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- reglementarea circulatiei;
- echiparea cu utilitati;
- executare de constructii si amenajari.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentatie Tehnica in vederea eliberarii avizelor, acordurilor si a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație in faza P.U.D.

Dupa aprobarea prezentului P.U.D. si a Autorizației de Construire se va solicita Judecatoriei Brasov, sector Carte Funciara, intabularea constructiilor.

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul de urbanism conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.

Etapizarea lucrarilor de implementare a investitiei dupa aprobare PUD:

- **intocmirea documentatiilor tehnice avizate conform legislatiei in vigoare pentru dezlipirea unei suprafete de 28,80mp pentru modernizarea drumului si cedarea acestei suprafete domeniului public;**

- **lucrari de racordare a circulatiilor interioare la circulatiile majore din zona pe baza unor documentatii tehnice avizate conform legislatiei in vigoare;**

- **lucrari de extindere a retelelor edilitare din zona pana la amplasamentul in studiu pe baza unor documentatii tehnice avizate conform legislatiei in vigoare;**

- **lucrari de proiectare, avizare, autorizare si executie a obiectivelor de investitii propuse.**

Terenul studiat fiind proprietatea particulara a persoanelor fizice, intreaga investitie este sustinuta financiar de catre proprietarii tabulari ai terenului.

Categorii de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Studii de teren (topo, geo, etc.)	Fonduri private ale beneficiarilor
A2. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUD	Fonduri private ale beneficiarilor
A3. Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții din proiect	Fonduri private ale beneficiarilor
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă ; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private, construcții civile	Fonduri private ale beneficiarilor
B2. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale pe domeniul public ; Drenarea terenului (dacă este	Fonduri publice

necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții publice – terenul de 28,80m ce se cedează pentru amenajarea drumului DASCALU COSTEA	
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private, construcții civile	Fonduri private ale beneficiarilor
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții private pe domeniul privat	Suportate de către investitori privați

Următoarea fază de proiectare va fi D.T.A.C. + D.T. în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație în faza P.U.D.

Într-o etapă viitoare se propune amenajarea străzii **DASCALU COSTEA** prin cedarea succesivă a terenurilor private conform profilului stradal aprobat.

Întocmit,
Arh. Radu Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș



