

S.C. NECLINE S.R.L.

BRASOV, Strada Ion Slavici nr. 3, bl 14, Sc D, Ap 10.

Construire casă, anexă – magazie și împrejmuire teren

Faza PUD – DTAC

str. Dascalu Costea, nr. FN, Braşov, jud. Braşov
CF. 171565

Beneficiar : Buftea Sorin si Buftea Madalina

Initiator P.U.D. : Buftea Sorin si Buftea Madalina

BORDEROU

I. Piese scrise

1. Titlu
2. Foaie de capăt
3. Memoriu justificativ
4. Extras CF nr. 171565
5. Certificat de Urbanism nr. 2374 20.08.2025

II. Piese desenate faza PUD

- A01 – Plan de incadrare in zona si P.U.G.
- A02 – Plan situatia existenta
- A03 – Plan reglementari
- A04 – Plan reglementari edilitare
- A05 – Plan obiective de utilitate publica
- A06 - Plan de situatie – ilustrare urbanistica

PROIECT URBANISTIC DE DETALIU
Construire casă, anexă – magazie și împrejmuire teren

PROIECT OBTINERE AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE
Construire casă, anexă – magazie și împrejmuire teren

Dascălu Costea, fn , Municipiul Brasov, jud. Brașov
imobil identificat prin nr. cad. 171565

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

Denumire obiectiv de investitii: **CONSTRUIRE CASĂ, ANEXĂ – MAGAZIE ȘI IMPREJMUIRE**
-faza P.U.D. si D.T.A.C.

Beneficiar:	Buftea Sorin și Buftea Mădălina
Adresa:	Jud. Brasov, Mun. Brasov, str. Dascălu Costea, fn
Faza:	PUD și DTAC
Numar proiect:	09/2025 faza P.U.D. si D.T.A.C.
Sef proiect:	arh. IULIAN NECHITA
Intocmit:	arh. Chicoș Albert

1.2. Obiectul documentației:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință cu regim P+M și anexă gospodărească cu funcțiunea de magazie (depozitare)
- asigurarea accesului auto și amenajarea căilor de circulație și parări, respective alei pietonale
- amenajarea spațiilor verzi
- realizarea împrejuririi pe laturile de NE, SE și SV

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul pe care va fi amplasata construcția ce face obiectul prezentei documentații, se află în proprietatea beneficiarilor conform C.F. 171565, si este amplasat în intravilanul orașului Brașov, la adresa: str. Dascălu Costea, fn., jud. Brasov, avand nr. cad. 171565 si cu o suprafata de 700mp.

2.2. Prevederi și reglementări ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile conform **P.U.Z. aprobat cu HCL 570/2007 – PUZ** Modificator zona str. Târgului, DN13, canal” – zona de locuințe propuse cu interdicția de construire până la întocmirea documentației PUD”.

Conform P.U.G Brașov la data prezentă, zona studiată se încadrează în subzona M3 – subzonă mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri și înălțimi maxime de P+2E+M sau P+2-3E, funcțiune de locuire, turism, comerț și servicii;

REGIM DE INALTIME	constructii P-P+1-2 nivele
P.O.T. MAXIM ADMIS	30%,
C.U.T. MAXIM ADMIS	0,9
RETRAGERI	retragere fata de aliniament – construcțiile se vor alinia la frontal existent al construcțiilor
	față de limitele laterale și posterioare : conf. Codul Civil

Legea 350/2001, actualizată, privind amenajare teritoriului si urbanismului si Ordinul de aplicare nr. 233 din 26.02. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, HG nr. 525/1996, republicata, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse.

Documentatii si studii de specialitate suport in elaborarea documentatiei de P.U.D. și D.T.A.C.:

- *tema de proiectare avizata nr. 203214 din 07.11.2025* de catre Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și a Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Brașov, cu privire la tema documentației de urbanism faza P.U.D. cu obiectivul “*Construire locuință, anexă -magazie, împrejmuire teren*”

- *certificatul de urbanism nr. 2374 din 20.08.2025* ;

- *Plan Urbanistic General Brasov : M3 – subzonă mixtă situată în afara zonei protejate, cu clădiri și înălțimi maxime de P+2E+M sau P+2-3E, funcțiune de locuire, turism, comerț și servicii, – aprobat cu HCL 144/2011*

- *Ordinul nr. 233 din 26.02. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, HG nr. 525/1996, republicata, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism*

- *ridicare topografica* – documentație întocmită de ing. Leaușteanu Adrian Constantin

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov, amplasat la drumul principal – strada Dascălu Costea . Accesul pe terenul studiat se face din strada principala.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat identificat prin nr. cad. 171565 este un teren cu diferente mici de nivel dinspre strada principala spre limita posterioara (cca 40 de cm)

- N-V zonei studiate – proprietate privata - nr.cad. 171564
- N-E zonei studiate – proprietate privata – nr. cad. 174777 și nr. cad. 180147
- S-E zonei studiate – proprietate private – nr. cad. 171566
- S-V zonei studiate – domeniu public – nr. cad. 106814 - str. Dascălu Costea

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiată are destinație conform P.U.Z. Modificator – zona cuprinsă între str. Târgului, DN 13, canal și stradă, aprobat cu HCL nr. 570/2007, fără termen de valabilitate, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL 144/2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021 valabil până în 31.12.2025 : cu interdicție de construire până la întocmirea documentației PUD,

Initiatorii lucrării – **Buftea Sorin și Buftea Mădălina**, - doresc realizarea unei locuințe unifamiliale și a unei anexe

Se dorește stabilirea zonei edificabile și a zonelor de access auto și pietonale, echiparea edilitară a obiectivului care va face obiectul investiției.

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

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizează documentația P.U.D., este proprietatea privată a lui Buftea Sorin și Buftea Mădălina, teren identificat prin nr. cad. 171565.

Accesul se realizează din strada Dascălu Costea.

3.6. Tipul terenului de fundare. Adâncimea apei subterane. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform datelor tehnice privind natura terenului:

- pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului pânza freatică, cantonată în depozitele masive de nisip și pietriș se află la o mică adâncime – forajele executate au întâlnit nivelul ei la 1.60-1.80m adâncime față de cota terenului. Apa are caracter ascendent, nivelul ei crescând de regulă, după perioade cu exces de umiditate, cu aprox. 30-50cm.

- adâncimea de îngheț : conf. STAS 6054-85 este de 1.0m

- condițiile hidrogeologice existente nu sunt favorabile amplasării subsolurilor în zonă. Acestea se pot executa numai dacă se vor lua măsuri complexe de hidroizolare – sistem cuvă

3.7. Analiza fondului construit existent

Ca disfuncționalități ale zonei, se menționează :

- Drum de macadam pe anumite zone ale domeniului public, profilele stradale pe anumite sectoare incomplete
- În apropierea unei zone de protecție a canalului Ghimbașel (cca 220 m)

Fondul construit existent- vecinatatile: din punct de vedere al destinației clădirilor, funcțiunea predominantă este cea de locuire cu regim de înălțime P, P+E/M, P+E+M.

3.8. Echipare existentă

Rețele edilitare existente în zona studiată : apa, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare. **Avizele eliberate de operatorii rețelelor din zona** conform C.U. 2374 din 20.08.2025 și vor fi atașate documentației . Acestea sunt **valabile pentru faza P.U.D. și D.T.A.C.**

4. REGLEMENTARI

4.1 *Obiective solicitate prin tema program*

- Circulația terenurilor prin cedare către domeniul public și privat pentru asigurarea circulației publice, respective a celei private
- stabilirea zonei edificabile și a regimului de aliniere față de aliniamentul drumului public și privat
- asigurarea zonei parcajului auto și a circulațiilor pietonale

Circulația terenurilor:

- Pentru largirea și modernizarea domeniului public str. Dascălu Costea, din terenul studiat se va ceda 75 cm pe toată lungimea terenului (punctele 1-4 din ridicarea topografică). Suprafața teren ce se va ceda : 13,95 mp – 1,99%
- **Suprafața teren liber rezultat : 686,05mp**
 - *Indicatorii urbanistici pentru construcțiile propuse se vor calcula la suprafața terenului rezultat*

4.2. *Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor*

Pe suprafața de teren rezultată în urma cedărilor propuse și a zonei propuse pentru edificare, beneficiarul dorește construirea unei locuințe unifamiliale cu regim Parter și Mansardă, imobil compus din camera de zi, dormitoare și spații conexe funcțiunii de locuire și construirea unei anexe cu funcțiunea de magazie

Se va asigura 1 loc de parcare la nivelul terenului .

Construcția propusă va fi amplasată la:

- minim 11,50m față de limita de la stradă
- față de limita laterală NV – minim 1,0m pentru anexă (cu condiția respectării Codului Civil) și minim 2.0m pentru locuința cu condiția respectării Codului Civil cu privire la ferestrele de vedere (min. 2.0m)
- față de limita NE – minim 1.0m (anexă) cu condiția respectării Codului Civil
- față de limita SE – minim 5,0m

4.3. *Capacitatea, suprafața desfășurată*

Construcțiile propuse locuința- C1 și anexă – C2 vor avea următoarele suprafețe construite:

C1 - locuință

Sc = 114,57 mp

Sd = 175,88 mp

C2 – anexă

Scd = 6,25 mp

Indicatorii urbanistici se vor calcula la suprafața de teren rezultată : 686,05 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

- Fata de limita NE și NV se prevăde distanțe de minim 1.00 m conform regulament, dar cu condițiilor din Codul Civil privind golurile de vedere către loturile vecine ; atunci când se propune prin soluția de arhitectură ferestre, distanța față de limita de proprietate nu va fi mai mică de 2.0m

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

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada principală, strada Dascălu Costea

Drumuri

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Dascălu Costea

Accesele carosabile în interiorul terenului

Accesul rutier la proprietatea studiată se asigură din strada principală. Terenul se va sistematiza printr-o sistematizare a terenului amenajat de la sud la nord

Parcaje la sol

Se va asigura 1 loc de parcare la nivelul terenului

Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incintă, rampe și trepte.

Spații verzi

Se propune realizarea unor spații verzi amenajate ce vor ocupa minim 25% din suprafața terenului studiat și identificat prin nr. cad. 171565

- suprafața propusă conf. plan de situație : minim 53 % din suprafața terenului studiat.

Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va face accesul mașinilor de intervenție prin zona asigurată accesului auto în incintă, respective se vor asigura accesul la minim 2 laturi.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

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

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se respectă Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

4.9. 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 si colectarea acestora.

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

5. Construcții propuse. Regimul de construire

Regim de înălțime propus: P și P+M

$\pm 0,00 = +523,35$

Hmax : 7,10 m = +530,45

P.O.T. max = 30 % (conform PUZ)*

P.O.T. propus conf. plan de situație = 17,6%

C.U.T. max = 9,9 (conform PUZ)*

C.U.T. propus conf. plan de situație = 0,26

C1 : LOCUINTA

Sistemul constructiv al imobilului va fi realizat din sistem de zidarie portanta, închideri perimetrale din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30cm la exterior, respectiv 30 cm la interior sau 12.5cm dupa caz, cu planșeu din B.A. de 15cm

Acoperișul va fi tip șarpantă, cu învelitoare din tigla metalica

Structura de rezistență se descarcă pe fundații izolate din beton armat legate prin grinzi de cuplare din b.a.

Compartimentarea și dimensiunile încăperilor și diferitelor funcțiuni au fost alese așa încat să corespundă exigentelor legii locuinței, iar beneficiarii sunt de acord cu compartimentările propuse prin acest proiect.

C2: ANEXĂ

Sistemul constructiv al imobilului va fi realizat din sistem de zidarie portanta, închideri perimetrale din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30cm la exterior, respectiv 30 cm la interior sau 12.5cm dupa caz, cu planșeu din B.A. de 15cm

Acoperișul va fi tip șarpantă, cu învelitoare din tigla metalica

Structura de rezistență se descarcă pe fundații izolate din beton armat legate prin grinzi de cuplare din b.a.

La nivelul terenului s-a prevăzut 1 de locuri parcare, conform planului de situație.

Compartimentarea și dimensiunile încăperilor și diferitelor funcțiuni au fost alese așa încat să corespundă exigentelor legii locuinței, iar beneficiarul este de acord cu compartimentările propuse prin acest proiect.

AMENAJARI EXTERIOARE

Suprafata teren (dupa cedare)	686,05 mp
Amprenta la sol a construcțiilor	120,85 mp
Terase	37,00 mp
Trotuar de garda, alei pietonale	69.60 mp – pavele
Circulatii pietonale pietris	25.60 mp
Circulatie auto si parcaje	64.40 mp - pavele
Spatiu verde amenajat la nivelul solului	368.60 mp

Intocmit
arh. Chicoș Albert Marius

Sef proiect
arh. Nechita Iulian

P. U. D.

Municipiul Brasov , str. Dascălu Costea ,F.N. , nr cad. 171565

Beneficiar : Bufta Sorin și Bufta Mădălina

Initiator PUD : Bufta Sorin și Bufta Mădălina

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA

Tabel 1

BILANT TERITORIAL Situatia existenta	mp	S%
S teren liber	700	100.00
Total suprafata teren	700	100.00

BILANT TERITORIAL - CIRCULATIA TERENURILOR

Tabel 2

BILANT TERITORIAL Situatia terenurilor	mp	S%
Teren ce se cedeaza domeniului public	13.95	1.99
S teren liber	686.05	98.01
Total suprafata teren	700	100.00

ELEMENTE DE REGULAMENT-

Tabel 3

	Coeficienti urbanistici conf. P.U.Z.	Coeficienti urbanistici propus la faza P.U.D.	Coeficienti urbanistici rezultati conf. plan de situatie
Steren studiat			
P.O.T. maxim	30%		
P.O.T. propus		30%	17.6
C.U.T. maxim	0.9		
C.U.T. propus		0.9	0.26
Sverde	20%	25%	53.70%

BILANT TERITORIAL -REGLEMENTARI

Tabel 4

BILANT TERITORIAL Situatia propusa	mp	S%
Socupata de cladiri	120.85	17.62
Scirculatie pietonala amenajata (pavaj)	69.6	10.15
Scirculatii pietonale (pietris)	25.6	3.73
Sterase	37	5.39
Scirculatii auto si parcare	64.4	9.39
Sverde	368.6	53.73
Total suprafata	686.05	100