

## FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **24/2025**

Denumirea proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI  
IMPREJMUIRE TEREN  
Str. Merilor FN, cad. 130023, Brasov**

Faza: **PUD**

Beneficiar: **ZAHARIA ANA  
Brasov, str. Apollo nr. 1, sc. B, ap. 12**

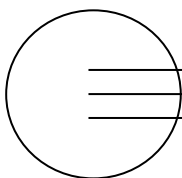
Obiectul: **Documentație pentru aprobare**

### Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, decembrie 2025



## BORDEROU

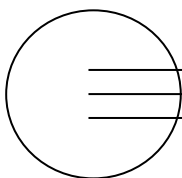
### A. PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Extras CF nr. 130023, cad. 130023
- Certificat de urbanism nr. 1463/22.05.2025
- Aviz apa-canal
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz gaze naturale
- Aviz SGA
- Aviz santatea populatiei
- Aviz mediu
- Aviz comisia de circulatii
- Avizare tema de proiectare
- Ridicarea topografica
- Studiu geotehnic
- Perspective 3D

### B. PIESE DESENATE

- |   |        |
|---|--------|
| - Plan de încadrare în zonă                           | U-00   |
| - Plan de incadrare in PUZ                            | U-00'  |
| - Plan de incadrare in PUG                            | U-00'' |
| - Plan situatie existenta                             | U-01   |
| - Plan reglementări urbanistice                       | U-02   |
| - Plan proprietatea terenurilor                       | U-03   |
| - Plan retele edilitare                               | U-04   |
| - Plan de incadrare pe harta servitutilor aeronautice | U-05   |

Întocmit,  
Arh. Ungvari Didona



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului:	Construire locuinta unifamiliala si imprejmuire teren
Beneficiar:	Zaharia Ana
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	Str. Merilor fn, cad. 130023, Brasov, Jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	Mai 2025

#### 1.2. Obiectul documentaţiei:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

##### **P.U.D. stabileşte:**

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

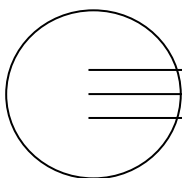
##### **Obiectivul documentaţiei constă în:**

- construirea unei locuinte unifamiliale, avand regimul de inaltime P+E; realizare imprejmuire la strada;
- parcarri aferente obiectivului propus (1 loc de parcare/ unitate locativa, conform HG 525/1996 si suplimentar alte 2 locuri de parcare)
- amenajarea circulatiei auto si pietonale (interioare parcelei studiate)
- amenajarea spatiilor verzi naturale
- imprejmuire
- sistematizare verticala
- realizare acces auto la drumul public

### 2. Încadrare în localitate

#### 2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Terenul pe care va fi amplasata constructia ce face obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea beneficiarei - Zaharia Ana, teren dobandit prin cumparare conform C.F.



130023 si este amplasat in intravilanul orasului Brasov, la adresa: Str. Merilor fn, jud. Brasov, avand nr. cad. 130023 si cu o suprafata de 600,00 mp.

## **2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior**

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUZ Brasov aprobat cu HCL 318/2000, terenul facand parte partial zona de locuinte propuse cu interdictie de construire pana la intocmire documentatie PUD si partial zona verde, elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru stabilirea dimensiunilor obiectivelor, a distantelor fata de limitele de proprietate si fata de drumul de acces (Str. Merilor) drum existent.

## **3. Situația existentă**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenul studiat se afla in intravilanul mun. Brasov, amplasat la drumul de acces din str. Merilor – nr. top 10503/3/1/2/9, drum de deservire locala cu latimea de 6,80 m.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Merilor nr. cad 175908.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

Terenul are forma neregulata (coltul de la SV este rotunjit), parcela avand suprafata totala de 600,00 mp si nr. cad. 130023, fiind in scris in Cartile Funciare la C.F. 130023.

Vecinătățile sunt la:

- NV zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 138819
- SV zonei studiate – drum asfalt, str. Merilor, cad. 1973, top. 10503/3/1/2/9
- SE zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 1129067
- NE zonei studiate – proprietate privata, nr. cad. 113498

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

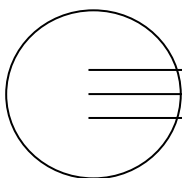
Terenul studiat are suprafata de 600,00 mp, fiind identificat cu nr. cad. 130023, din Cartea Funciara nr. 1300233.

Parcela de teren este libera de construcții si este grevata de sarcini conform cartii funciare atasate.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Parcela studiată este situată, PUZ Brasov aprobat cu HCL 318/2000, in partial zona de locuinte propuse cu interdictie de construire pana la intocmire documentatie PUD si partial zona verde.

Initiatoarea lucrării – Zaharia Ana - doreste construirea unei locuinte unifamiliale, avand regimul de inaltime P+E. De asemenea, beneficiara doreste sa realizeze imprejmuire terenului.



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

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

### **3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Terenul pe care se realizeaza PUD, este proprietatea privata a dnei Zaharia Ana. Drumul de acces (str. Merilor, nr. top. 10503/3/1/2/9) drum existent, are o latime de 6,80 m, fiind drum public.

### **3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

3.6.1 Analiza geotehnică. - Cadrul natural - Date geologice – geomorfologicele

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

Formele de relief sunt reprezentate, in aeeastă zonă, de sesuri aluviale, de aeamulare fluvio - lacustra, cu suprafata relativ plana.

In succesiunea formatiunilor cuaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brasovului, spre suprafata terenului se află un orizont petrografie dezvoltat predominant in facies detritic (pietris și nisip), a carui grosime depasete 60 m.

Pe treapta joasă a Depresiunii Brasovului, pe alocuri, in masa depozitelor grosiere se gasesc intercalate si pamanturi cu umiditate, porozitate si compresibilitate ridicata.

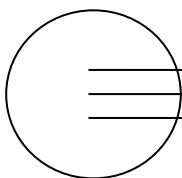
Forajele executate pe amplasamentul in studiu au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

- Sub o patura subtire (0.20-0.30 m grosime) de urnpluturi eterogene, slab ceomcompactate si stratul de sol vegetal, de 0.50 - 0.70 m grosime, a fost intalnit un strat de praf argilas, de culoare cafenie- inchisa, aflat in stare consistenta, umed. Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistenta pentru prafuri consistente sunt urmatoarele: greutatea volumică ( $\gamma$ ) = 19.5 kN/m<sup>3</sup>, unghiul de freeare interna ( $\varphi$ ) = 24°, coeziunea ( $c$ ) = 10 kPa. Valorile orientative de calcul pentru modulul de deformatie liniara. E sunt cuprinse tntre 11.000 și 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

- in continuare, de la 1.50 m fata de cota terenului, s-a intalnit un strat de nisip prafos, de culoare cenusie, cu indesare medie, saturat. De la adancimile de 2.50- 2.70 m față de cota terenului, in masa stratului de nisip prafos au fast intalnite fragmente de pietris.

#### **3.6.2 Cadrul hidrografic si hidrogeologic**

Panzele de apă 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 au intalnit nivelul ei la 1.70 m



adancime fata de cota terenului. Apa are caracter ascendent nivelul ei crescand de regula, dupa perioade cu exces de umiditate, cu aprox. 0.30- 0.50 m.

### 3.6.3. Adancimea de inghet

Adancimea maxima de inghet a terenului natural din zona perimetrului in studiu, de care trebuie să se tina seama la proiectarea fundatiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

### 3.6.4 Evaluarea presiunii conventionale si a capacitatii portante

Valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde pentru fundatii avand latimea talpii  $B = 1.00$  m.

Pentru  $D_t$  minim = 1.10 m, presiunea conventională = 160 kPa. La stabilirea valorii presiunii conventionale s-a luat in calcul si capacitatea portantă a stratului de nisip prafos saturat, aflat in zona activa.

### 3.6.5 Recomandari pentru asigurarea stabilitatii si imbunatatirii terenului:

- Conditiiile hidrogeologiee existente nu sunt favorabile amplasarii subsolurilor in zona. Acestea se pot executa numai daca se vor lua masuri complexe de hidroizolare - sistem cuva.

- Se recomanda ca la executarea fundatiilor in zonele cu nivel ridicat al apei subterane să se utilizeze betoane cu permeabilitate scazuta si cota  $\pm 0.00$  a constructiei sa se realizeze cu minim 0.30- 0.40 m deasupra cotei terenului natural.

- La elementele constructiei supuse actiunii umiditatii terenului se vor prevedea izolatii hidrofuge.

- Se va asigura colectarea si evacuarea apelor de precipitatii din zona constructiei, prin masuri adecvate (trotoare de gardă, scocuri si burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Mentionam ca acumularea apelor in zona fundatiilor incastrate in terenuri coezive cu permeabilitate scazuta poate determina aparitia fenomenelor de igراسie si diminuarea calitatilor geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina aparitia unor tasari diferite, ce pot afecta structura de rezistentă a constructiei.

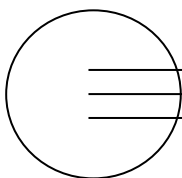
## **3.7. Echipare edilitară**

### **3.7.1. Alimentarea cu apă**

Conform aviz nr. 1938/16.09.2025, emis de Compania Apa Brasov, alimentarea cu un debit de  $Q_c = 0.41$  l/s apa potabila se face din condcuta HDPE De 110 mm existenta pe str Merilor.

### **3.7.2. Canalizarea menajeră**

Conform aviz nr. 1938/16.09.2025, emis de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul de canalizare menajera PVC De 200 mm existent pe str. Merilor. Apele pluviale se vor colecta prin jgheaburi și burlane și se vor evacua liber la nivelul solului.



### **3.7.3. Alimentarea cu energie electrică**

Conform avizului emis de Distribuție Energie Electrică România nr. 7010250800822 / 04.09.2025 pe drumul de acces la amplasamentul studiat (cad 193, top 10503/3/1/2/9) se afla rețea LES 0,4 KV la care obiectivul propus se va racorda.

### **3.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Rețele nr. 7511/ 321320559 din 26.08.2025, pe drumul de acces la amplasamentul studiat (cad 193, top 10503/3/1/2/9) se afla pozata conducta GN PE RP DN = 63 mm.

### **3.7.5. Alimentarea cu căldură.**

Alimentarea cu căldură se va face de la centrala termică proprie, ce va folosi drept combustibil gazul natural.

### **3.7.6. Telefonizarea:**

Conform avizului Orange nr. AFO575525/32518 din data 26.08.2025, in zona studiata se afla rețea de telefonie care nu va fi afectata de obiectivul propus.

## **4. Reglementări**

### **4.1. Obiective solicitate prin tema program**

- construirea unei locuinte unifamiliale, avand regimul de inaltime P+E; realizare imprejmuire la strada;
- parcarri aferente obiectivului propus: 1 loc de parcare/ unitate locativa, conform HG 525/1996 si suplimentar alte 2 locuri de parcare
- amenajarea circulatiei auto si pietonale (interioare parcelei studiate)
- amenajarea spatiilor verzi naturale
- imprejmuire
- sistematizare verticala
- realizare acces auto la drumul public

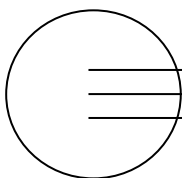
### **4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Locuinta unifamiliala propusa, are regimul de inatime P+E, avand dimensiunile generale in plan 10,90 m x 12,70 m, cu o forma dreptunghiulara.

Aceasta locuinta se doreste a se amplasa la 2,03 m fata de latura de NE a proprietatii, la 2,00 m fata de cea de la NV si la 14,20 m fata de latura de SV.

Imobilul propus vor avea structura realizata din zidarie portanta cu samburi de beton, pe fundatii continue de beton, planseu de beton armat peste parter, acoperis tip terasa.

Se vor asigura 3 locuri de parcare (1 loc de parcare/ unitate locativa, conform HG 525/1996 si suplimentar alte 2 locuri de parcare).



#### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Spatiile propuse realizează o suprafață construită la nivelul parterului  $S_c = 270.00$  mp. Imobilele propuse vor realiza o suprafața desfășurată de  $S_d = 328.40$  mp.

EXISTENT	mp	%	PROPUS:	mp	%
CONSTRUCȚII	-	-	CONSTRUCȚII	151,00	25,16
CIRCULAȚII, din care	-	-	CIRCULAȚII, din care	130,50	21,76
- alei pietonale, trotuare de garda			- alei pietonale, trotuare de garda	87,90	
- platforma auto			- platforma auto	42,60	
SPAȚII VERZI	-	-	ZONA TEREN NEAMENAJAT/ SPAȚII VERZI	318,50	53,08
CURȚI CONSTRUCȚII	600,00	100,00	TOTAL:	600,00	100,00

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

Locuinta unifamilială propusă, are regimul de înălțime P+E, având dimensiunile generale în plan 10,90 m x 12,70 m, cu o formă dreptunghiulară.

Fața de clădire existentă de la NV o distanță de 3,91 m, iar fața de cea de la SE – o distanță de 7,51 m.

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre drumul de acces, str. Merilor.

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

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației**

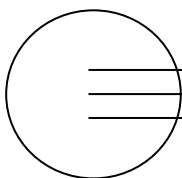
În cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri și sistematizare verticală, având în vedere circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Merilor.

##### **4.7.1. Drumuri**

Circulația principală în zonă se desfășoară pe drumul de acces str. Merilor.

##### **4.7.2. Accesele carosabile în interiorul zonei**

Accesul rutier la proprietate se asigură din drumul de acces (Merilor - top. 10503/3/1/2/9) – drum existent, de asfalt, a cărui lățime este de 6,80 m. Se realizează



astfel accesul la garaj, din acest drum. 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*

In incinta proprietatii s-a propus realizarea unor alei auto si pietonala dalate, rampa de acces la garaj, care va asigura 3 locuri de parcare (1 loc de parcare/ unitate locativa, conform HG 525/1996 si suplimentar alte 2 locuri de parcare).

#### *4.7.4. Circulația pietonală*

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, avand o imbracaminta din dale prefabricate.

#### *4.7.5. Spatii verzi*

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral obiectivelor vor fi amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie.

Perimetral se vor planta arbusti ornamentali.

#### *4.7.6. Modalitati de colectare si indepartare a reziduurilor menajere*

Deseurile menajere rezultat va fi colectat in pubele si recipienci igienici si estetici si preluat de firma de salubritate care deserveste zona respectiva, pe baza unui contract de prestari servicii.

**4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta:** Nu este cazul.

#### **4.9. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării**

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral obiectivelor sunt amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie in suprafata de aproximativ 53%.

#### **4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.**

Nu este cazul.

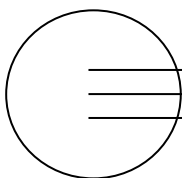
#### **4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi**

Se vor mentine caracterul zonei.

#### **4.12. Profiluri transversale caracteristice**

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

În incintă: caile de acces din incinta și platformele carosabile vor avea o îmbrăcăminte din dale prefabricate, beton asfaltic sau covor asfaltic.



#### **4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

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

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

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

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

#### **4.14. Regimul de construire**

Intrucat pe latura de NE a drumului de acces cu nr. top 10503/3/1/2/9, nu exista un regim de aliniere predominant, s-a propus o retragere de 14,20 m fata de limita de SV a proprietatii.

Valorile maxime ale indicilor de teren sunt urmatoarele:

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

C.U.T. max = 0,90

#### **4.15. Asigurarea utilităților**

##### *4.15.1. Alimentarea cu apă*

Conform aviz nr. 1938/16.09.2025, emis de Compania Apa Brasov, alimentarea cu un debit de  $Q_c = 0.41$  l/s apa potabila se face din conducta HDPE De 110 mm existenta pe str Merilor.

##### *4.15.2. Canalizarea menajeră*

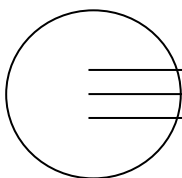
Conform aviz nr. 1938/16.09.2025, emis de Compania Apa Brasov, evacuarea apelor uzate menajere se va face in colectorul de canalizare menajera PVC De 200 mm existent pe str. Merilor. Apele pluviale se vor colecta prin jgheaburi și burlane și se vor evacua liber la nivelul solului.

##### *4.15.3. Alimentarea cu energie electrică*

Conform avizului emis de Distributie Enerigie Electrica Romania nr. 7010250800822/04.09.2025 pe drumul de acces la amplasamentul studiat (cad 193, top 10503/3/1/2/9) se afla retea LES 0,4 KV la care obiectivul propus se va racorda.

##### *4.15.4. Alimentarea cu gaze naturale*

Conform avizului emis de Distrigaz Sud Retele nr. 7511/ 321320559 din 26.08.2025, pe drumul de acces la amplasamentul studiat (cad 193, top 10503/3/1/2/9) se afla pozata conducta GN PE RP DN = 63 mm.



#### 4.15.5. Telefonizarea:

Conform avizului Orange nr. AFO575525/32518 din data 26.08.2025, in zona studiata se afla retea de telefonie care nu va fi afectata de obiectivul propus

#### 4.15.6. Alimentarea cu căldură

Soluția de proiectare adoptata pentru încălzire este cu corpuri statice.

Energia termica necesara încălzirii spațiilor și preparării apei calde menajere este asigurată de o centrala termica/ locuinta.

Circulația agentului termic se face cu pompa de circulație montată pe conducta, asigurând pentru instalație regimul de debit și presiune corespunzător.

Sistemul de evacuare al gazelor este cu cos de fum.

Instalația de încălzire se va proiecta în conformitate cu STAS 1907/2-97. Sistemul de încălzire folosit este mixt, bitubular, cu distribuție ramificată. Conductele sunt din țevă de polipropilena – tubulatura rigidă.

## 5. Concluzii

### 5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va continua mobilarea laturii de E a str. Merilor.

Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul îngrijit al zonei.

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

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1463/22.05.2025, emis de Primăria Municipiului Brasov, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Întocmit,  
Arh. Didona Ungvari

