MEMORIU JUSTIFICATIV
pentru
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1.INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a investiției

- Denumirea proiectului : **Construire locuință unifamilială**

- Beneficiar : **ALBU MICHAEL**

- Proiectant : **3Arhitecți SRL Brașov**

- Data elaborării: - ianuarie 2026

1.2 Obiectul documentației PUD

Determinarea condițiilor de amplasare a unei locuințe unifamiliale pe terenul studiat.

PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) – Construire locuință – se înscrie în categoria documentațiilor elaborate în vederea ridicării interdicției de construire .

1.3 Surse documentare

Certificatul de Urbanism nr. 588 din 10.12.2025 emis de Primăria Comunei Cristian .
Documentația topografică întocmită de topograf Poverlovici Eugen.
Studiu geotehnic întocmit de ing. Crăciun Ioan Petru.

Documentația PUD are la bază tema de proiectare cu principalele cerințe formulate de către beneficiar :

se propune construirea unei locuinţe unifamiliale cu regim de înălţime P.

Documentaţia PUD va stabili :

- dimensiunile, funcţiile şi aspectul arhitectural al obiectivelor

-integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente în zonă

-rezolvarea circulaţiei în interiorul proprietăţii, alei de acces, zone verzi

-circulaţia terenurilor

- echiparea edilitară

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1 Situarea obiectivului în cadrul localităţii

Terenul studiat se află în intravilanul Comunei Cristian, în zona de est, la intrarea dinspre Municipiul Braşov, pe strada Primăverii, nr. 19.

2.2 Concluziile studiilor de fundamentare

Date din studiul geotehnic

- Adâncimea de îngheţ este – 1,10 m
- Stratul de fundare este praf nisipos argilos, consistent
- Presiunea convenţională de calcul este de 250 kPa
- Sondajele nu au întâlnit apa subterană

Ţinând cont de condiţiile naturale, la proiectarea şi execuţia fundaţiilor se vor respecta următoarele :

- Viitoarea clădire se poate funda la adâncimea minimă de -1,10m
- Se recomandă fundarea pe nisip fin mediu, slab argilos, prăfos .
- Fundaţiile vor fi protejate cu trotuare de gardă , iar la marginea acestora de rigole pentru captarea şi îndepărtarea apelor provenite din precipitaţii şi de pe acoperiş

2.3 Reglementări prezente în documentaţiile de urbanism în vigoare

Conform PUG Cristian terenul se află în intravilanul localităţii.

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUZ - Zona DN 73- DN73B şi extindere zona Măgurele, aprobat cu HCL Cristian, nr. 21 / 31.03. 2006, zona de locuinţe si funcţiuni complementare cu interdicţie de construire până la întocmirea PUD.

POT max.=30%,
CUT max. = 0,9,
Regim de înălţime P+2E,
Regim maxim de aliniere 10 m din axul străzii .

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

3.1 Căile de comunicaţie şi circulaţia în zonă

Accesul la teren se realizează pe latura de NE din drumul de acces existent, cu nr.cad. 100565, strada Primăverii, nr. 19, drum care face legătura cu drumul DN73.

Distanţa de la DN73 până la imobil este de aproximativ 330 metri.

3.2 Suprafaţă ocupată, limite, vecinătăţi

Terenul având S= 441,00 mp are următoarele vecinătăţi :

- NE drum public cu număr Cad. 100 565
- NV teren proprietate privată, nr. Cad. 102 389
- SE teren proprietate privată, nr.cad. 101 712
- SV teren proprietate privată

3.3 Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul înscris în CF nr. 100 824 Cristian, în suprafaţă de 441,00 mp este liber de construcţii .

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela este situată într-o zonă de locuinţe unifamiliale cu regim de înălţime discontinuu : P şi P+E .

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Parcela este teren intravilan proprietate privată şi aparţine lui Albu Michael, conform extrasului CFnr. 100 824, Cristian.

3.6 Accidente de teren

Conform ridicării topografice, studiului geotehnic şi a vizitei pe teren, nu s-au identificat accidente de teren (beciuri, hrube sau umpluturi) .

Conform regulamentului de urbanism aferent zonei respective, terenul nu se află în zonă cu risc de alunecare de teren, sau de inundaţii.

3.7 Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic, în sondaje nu s- a identificat apa subterană.

3.8 Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere al zonei seismice, construcţia se va situa în zona seismică cu ag= 0,2 şi Tc = 0,7 sec .

3.9 Analiza fondului construit existent

Imobilul se va situa într- o zonă de locuinţe cu regim de înălţime discontinuu : P, P+E+M.

În vecinătate sunt construite locuinţe P+E. Construcţia propusă cu regim de înălţime parter şi acoperiş în două ape se încadrează în ţesutul urban existent.

3.10 Echiparea existentă

- **alimentarea cu apă**: în zonă există reţea publică de distribuţie, putându-se asigura debitul de apă necesar solicitantului, prin branşare la sistemul public de alimentare cu apă, aflat pe strada amplasamentului studiat.

- **canalizare ape uzate menajere** : cea mai apropiată reţea de apă uzată menajeră faţă de amplasamentul studiat se află pe DN 73B, colectorul ovoidal de canalizare menajeră 600/900 mm, pe partea stângă în direcţia Cristian-Ghimbav. Colectorul pozat este la aproximativ 15m, faţă de axul drumului DN73B. Lucrările de extindere a reţelelor de canalizare pentru evacuare ape uzate menajere se vor efectua pe cheltuiala beneficiarului.

- **ape meteorice** :în zonă nu există canalizare pentru preluarea apelor pluviale. Preluarea apelor de pe acoperişul clădirii se va face prin jgheaburi şi burlane cu descărcare liberă la nivelul solului şi apoi în zona verde limitrofă imobilului .

- **gaze naturale** : există rețea de distribuție proiectată pe drumul de acces din strada Lungă, DN73 .

- **electricitate** : există rețea de distribuție pe drumul de acces strada Lungă, DN73 , până în vecinătatea terenului.

- **deșeurile menajere** se vor depozita în europubele amplasate corespunzător, colectarea lor făcându-se în baza unui contract încheiat cu firme specializate în domeniu .

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate

Se propune construirea unui imobil P, cu funcțiunea locuință unifamilială. Construcția va fi realizată pe fundații continue din beton, având lățimea de 50 cm, cu structura din zidărie de cărămidă cu grosimea de 30 cm, izolație polistiren 10 cm, pereții interiori portanți se vor realiza din zidărie de cărămidă, cu grosimea de 25 cm, pereții neportanți vor avea grosimea de 11 cm; acoperiș în două ape, șarpanta din lemn, tratat ignifug și antiseptic, protejat cu țiglă culoare maro . Fațadele vor fi termoizolate, tencuite și zugrăvite în culori naturale alb . Tâmplăria va fi realizată din profile PVC culoare maro. Jgheaburile și burlanele vor fi metalice de culoare maro .

4.2 Functionalitatea, amplasarea și conformitatea construcțiilor

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter, cu următoarea compartimentare: living cu bucătărie, 2 dormitoare , 2 bai, cameră tehnică, garaj.

4.3 Capacitate, suprafața desfășurată

- S teren = 441,00 mp
- Steren cedată pentru amenajare drum = 18,15 mp
- Sconstr. propusă locuință = 132,00 mp
- Sdesf. propusă locuință = 132,00 mp
- S spații verzi = 230,00 mp
- S alei acces = 60,85 mp

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Clădirea se va amplasa retrasă de la limitele de parcelei.

Distanțe față de imobilele vecine :

Retragerea construcției față de axul drumului va fi de 13,00 m .

Distanțele minime ale construcției față de vecinătăți :

- 2,00 m față de limita de proprietate din NV
- 5,15 m față de limita de proprietate din SE
- 2,70 m față de limita de proprietate din SV

4.5 Amenajarea noilor construcții și integrarea în ansamblul celor existente

Clădirea se va integra în ansamblul celor prezente în zonă.

4.6 Organizarea circulației carosabile auto și pietonal

- Accesul carosabil și pietonal se va organiza din strada Primăverii nr. cad. 100 565, drum situat în partea de NE a parcelei .
- Se va realiza în conformitate cu normele în vigoare , asigurându-se accesul auto și accesul auto de intervenție în caz de incendiu sau de forță majoră .

Profile transversale caracteristice

În prezentul PUD s-a analizat modalitatea de realizare a acceselor auto și pietonale , avându-se în vedere următoarele condiții și obiective :

Drumuri existente :

Drumul cu număr cad.100565 , cu acces din strada DN73, face parte din rețeaua stradală a Comunei Cristian cu lățimea de 7,00 m și este pietruit corespunzător .

Se impune modernizarea drumului și aducerea lui la un profil corespunzător traficului greu, respectiv o lățime de 9,00 m , conform documentațiilor aprobate în zonă. Drumul va fi amenajat pentru a facilita accesul auto și auto de intervenție.

Strada va avea următorul profil: 2 benzi de circulație de 3,50 m lățime fiecare, trotuare stânga, dreapta, cu lățimea de 1,00m.

Proprietarii vor ceda câte un metru pe toată lungimea frontului stradal, stânga, dreapta, pentru modernizare. Prin PUD se va studia accesul auto și pietonal la locuința propusă.

4.7 Soluții pentru reabilitare și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, gazon. Se vor planta arbori și arbuști . Plante și flori vor agrementa accesul la locuință.

4.8 Dezvoltarea echipării edilitare

4.8.1 Alimentare cu apă

Pe drumul de acces , Dorobeiul SRL are în administrare rețea de distribuție apă conform aviz existent. Pentru alimentarea cu apă potabilă a viitoarei locuințe, din conducta de distribuție existentă în lungul drumului de acces in CF 100 565 (pe latura de NE a proprietății) se va realiza un branșament de apă din țevi PEHD, de 90 mm , unde s-a prevăzut un cămin de branșament în care se va monta contorul de apă rece .

Căminul de branșament va avea capac de acces carosabilă .

Dimensionarea branșamentului pentru viitoarea locuință , s-a realizat astfel : conductă de alimentare din țevi PEHD ,PE 100 ,D = 32 mm .

Conducta se va poza la adâncimea de -1,2 m față de cota terenului natural pe un strat de nisip de 10 cm și va fi protejată in lateral si deasupra cu un strat de nisip de 10 cm ,peste care se va împrăștia un strat de pământ afânat de 30 cm .

4.8.2 Canalizare ape uzate menajere :

Conform avizului de amplasament eliberat de SC Dorobeiu SRL Cristian, pe drumul limitrof proprietății beneficiarului nu se regăsește o rețea centralizată de canalizare ape uzate menajere, specificându-se că cea mai apreciată rețea de colectare ape uzate menajere, față de amplasamentul studiat, se află pe DN 73B, colectorul ovoidal de canalizare menajeră 600/900, pe partea stângă față de axul drumului DN 73B. Colectorul este pozat la aproximativ 15m față de axul drumului DN73B .

Lucrările de extindere a rețelelor de canalizare pentru evacuare ape uzate menajere se vor executa pe cheltuiala beneficiarului . Apele pluviale de pe amplasamentul studiat vor fi conduse în rigola stradală. Extinderea rețelei de canalizare se va amplasa pe domeniul public, pe drumurile de acces către proprietatea beneficiarului .

Racordarea la conducta de canalizare ce se va extinde pe drumul de acces limitrof se va face la partea superioară şi se va evita racordarea pe lateral sau sub radierul acesteia .

4.8.3 Canalizare ape meteorice

Apele meteorice de pe acoperişul locuinţei vor fi colectate prin intermediul jgheaburilor şi vor fi evacuate în exterior prin intermediul burlanelor, în zona verde, limitrof unde se vor descărca liber la nivelul terenului amenajat .

Având în vedere destinaţia obiectivului propus (locuinţă unifamilială) apele pluviale de pe aleile de acces, trotuare şi parcaje auto se vor descărca liber în zona verde limitrofă acestora, fără a se prevedea instalaţii exterioare pentru canalizarea apelor pluviale .

4.8.4 Reţele electrice

Locuinţa va fi elimentată cu energie electrică din linia de joasă tensiune de 0,4 kw , prin extinderea reţelei de energie electrică . Pe amplasamentul propus nu există cabluri care să deranjeze construcţia noii clădiri .

4.8.5 Reţele gaze naturale

Imobilul propus se va racorda la sistemul de distribuire a gazelor naturale existent in zonă, prinextinderea reţelei de distribuţie, în baza soluţiei tehnice de racordare emisă de DGSR . Energia termică şi apa caldă menajeră vor fi furnizate de centrala termică proprie pe gaz .

4.8.6 Reţelele de telecomunicaţii

În zona studiată există reţele de telecomunicaţii .

4.9 Regimul de construire

Conform PUZ aprobat cu HCL Cristian nr. 21/31.03.2006 , se impune un regim maxim de aliniere, de 10,00 m din axul drumului . Imobilul propus va avea un regim de aliniere de 13,0 m faţă de axul drumului .

- înălțimea la cornișă va fi de 2,70 m (cota 582,50)

- înălțimea maximă la coamă va fi de 6,30 m (cota 586,10)

-regim de înălțime : Parter

Retrageri față de limitele laterale și posterioară a terenului

Distanțele minime ale construcției față de vecinătăți :

- 2,00 m față de limita de proprietate din NV
- 5,15 m față de limita de proprietate din SE
- 2,70 m față de limita de proprietate din SV

4.10 Bilanț teritorial

Zone funcționale	Suprafața existentă	Procent	Suprafața propusă	Procent
Casa	0,0	0,0	132,00	29,93
Spațiu verde	0,0	0,0	230,00	52,15 %
Circulații interioare	0,0	0,0	60,85	13,80 %
Zona pentru drum	0,0	0,0	18,15	4,12 %
Total	441,00	100,00	441,00	**100,0**

4.11 Indici urbanistici

Indici urbanistici	Conform PUZ /HCL 21/2006	Rezultaţi
POT	30% max. Admis	29,93%
CUT	0,9 max. Admis	0,30
REGIM ÎNĂLŢIME	P+2E	P

4.12 Circulaţia terenurilor

Drumul existent are lăţimea de 7,00 m şi se propune amenajarea lui la o lăţime de 9,00 m . În acest scop beneficiarul va ceda către domeniul public o fâşie de teren cu lăţimea de 1,00 m pe toată lungimea frontului stradal existent , în suprafaţă de aprox 18,15mp.

5. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA FACTORILOR DE MEDIU

Amplasamentul imobilului propus se situează pe un teren pentru construcţii în afara ariilor naturale protejate , şi a cursurilor de ape.

Destinaţia construcţiei propusă de locuire nu implică surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane .

Prin lucrările propuse nu va fi afectat mediul natural existent .

Protecţia calităţii aerului- nu este cazul

Protecţia împotriva zgomotului şi a vibraţiilor- nu este cazul

Protecţia solului şi a subsolului -instalaţiile clădirii vor fi etanşe.

Deşeurile se vor colecta în europubele şi vor fi preluate de firme specializate.

Apele uzate menajere vor fi evacuate prin instalaţii specifice spre canalizarea

existenta în zonă şi nu se vor elibera poluanţi în mediu. Apele pluviale nu vor fi deversate in canalizarea existentă.Prin lucrările propuse nu va fi afectat mediul natural existent

6. LUCRĂRILE NECESARE ORGANIZĂRII DE ŞANTIER

Aceasta va fi amplasată pe un perimetru restrâns, în proximitatea obiectivului de investiţii . Se va amenaja o platformă pentru depozitarea temporară a materialelor de construcţii , platformă de lucru, platformă depozitare materiale, container depozitare deşeuri , baracă organziare de şantier , punct PSI , WC .

7 . CONCLUZII :

Edificarea imobilului nu afectează vecinătăţile existente. Prin soluţia de conformare şi amplasare propusă pentru investiţie, se valorifică în mod optim terenul analizat şi se asigură vecinătăţile corecte, în condiţii optime de vizibilitate şi orientare .

Obiectivul principal al documentaţiei împreună cu reglementările aferente, constă în asigurarea cadrului de desfăşurare a acţiunilor sociale şi economice proprii de dezvoltare durabilă atât la nivel individual cât şi a întregului areal urban .

Întocmit

Arh. Urb. Alexa Sebastian