

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

1. INTRODUCERE

1.1. - DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI DE URBANISM

Titlu proiect:	CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE IN PARTER
Amplasament:	strada 1 Decembrie 1918, FN, Mun. Brasov, Romania
Beneficiar:	CONCIDAL CONSTRUCT s.r.l.
Proiectant general:	2 GAM s.r.l.
Proiectant specialitate:	MGM URBAN PROIECT s.r.l.
Data elaborarii:	2025
Faza de proiectare:	P.U.D. – Plan Urbanistic de Detaliu

1.2. - OBIECTUL LUCRARI – DOCUMENTATIEI DE URBANISM

Planul urbanistic de detaliu are ca obiect determinarea conditiilor de amplasare pentru obiectivul: "CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE IN PARTER", in functie de:

- prevederile PUZ-lui aprobat prin HCL a Municipiului Brasov nr. 6/2008 fara termen de valabilitate, preluat in P.U.G. Brasov aprobat prin HCL 144/2011, valabil pana in 31.12.2025, precum si de celelalte elemente existente in zona;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- modernizarea strazii 1 Decembrie 1918 si a intersectiei acesteia cu strada Stefan baci.

Documentația de urbanism se coreleaza cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementand amanuntit prevederile stabilite prin PUZ aprobat prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Brasov nr. 6/2008 fara termen de valabilitate, preluat in P.U.G. Brasov aprobat prin HCL 144/2011, valabil pana in 31.12.2025, conform legii 350/2001 actualizate si cu respectarea Normelor metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Brasov conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Brasov în activitatea de gestionare a spațiului construit pentru amplasamentul respectiv.

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarului prevede realizarea unei clădiri cu un regim de înălțime de (S) + P+2 ETAJE + MANSARDA, având următoarele funcțiuni:

- subsol: parcaje auto, funcțiuni conexe funcțiunii de locuire colectivă, adăpost de apărare civilă; funcțiuni conexe funcțiunii de spații comerciale din parter;
- parter: acces locuințe colective, spațiu tehnic (CT), parcaj spații comerciale, spații comerciale
- etaje 1 și 2: câte 4 apartamente de 2 camere / nivel;
- mansarda: 2 apartamente de 3 camere

Oportunitatea investiției. Prin obiectivul propus se asigură realizarea unei clădiri cu funcțiune de locuințe colective și spații comerciale în parter, care, prin forma sa arhitecturală și prin materialele folosite, să constituie o prezentă agreabilă în zonă și care să creeze premisele pentru dezvoltarea unui mod de locuire contemporan.

Condițiile de amplasare. - sunt date de specificul amplasamentului, aflat în intersecția dintre strada 1 Decembrie 1918 și strada Stefan Baci.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare; □ Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- Planul Urbanistic General al municipiului Brasov și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCL nr. 144/2011, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 117/2021 - valabil până la 31.12.2025.
- PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Brasov nr. 6/2008 fără termen de valabilitate, preluat în P.U.G. Brasov aprobat prin HCL 144/2011, valabil până în 31.12.2025

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. - CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

- Amplasamentul în care se află obiectivul studiat este situat în Mun. Brasov - intersecția strazii 1 Decembrie 1918 cu strada Stefan Baciuc, zona ZL3, conform PUZ Modificator Tractorul VI aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Brasov nr. 6/2008 fără termen de valabilitate, preluat în P.U.G. Brasov aprobat prin HCL 144/2011, valabil până în 31.12.2025.

A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 2442 din 27.08.2025.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

ZONA DE LOCUINTE CU REGIM DE INALTIME MAXIM S+P+2E+M – ZL3

DATE DE RECUNOASTERE

- ocupa o pondere de aprox 45.37% din suprafata studiata in documentatia PUZ

UTILIZARE FUNCTIONALA – ZONA DE LOCUINTE

UTILIZARI ADMISE

- Functiune predominanta – locuirea
- Functiuni complementare – constructii si amenajari pentru functiuni complementare

UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

- respectarea avizului geotehnic
- respectarea regimului de aliniere, inaltime si a indicatorilor POT si CUT

UTILIZARI INTERZISE

- locuinte pe parcele ce nu indeplinesc conditiile de construibilitate
- unitati poluante sau cu riscuri tehnologice
- respectarea interdictiei temporare de construire pana la intocmirea documentatiilor urbanistice de detaliu, acolo unde este cazul

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

- autorizarea executarii parcelarilor este permisa in conditiile respectarii prevederilor art. 30 din RGU

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Pentru amplasamentul studiat, amplasarea fata de aliniament se face conform planşa reglementari aferenta PUZ Modificator Tractorul VI aprobat prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Brasov nr. 6/2008 fara termen de valabilitate, preluat in P.U.G. Brasov aprobat prin HCL 144/2011, valabil pana in 31.12.2025, si anume:

- minim 6.00m de la aliniamentul strazii Stefan Baci
- minim 4.50m de la aliniamentul strazii 1 Decembrie 1918
- cu respectarea art. 23 din RGU
- cu respectarea art. 18 din RGU
- cu respectarea art. 17 si Anexa 3 din RGU

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii, astfel:

- cu respectarea art. 17 si Anexa 3 din RGU
- cu respectarea art. 24 din RGU
- distantele minime acceptate sunt egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte constructii ($H/2$) dar nu mai putin de 3m
- anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii Codului Civil

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Distantele dintre cladiri nealaturate, pe aceeași parcelă, trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însoțire, salubritate, securitate în caz de seism.
- anexele locuintelor se pot cupla la calcan cu alte cladiri sau pe limita de proprietate cu conditia respectarii Codului Civil

CIRCULATII SI ACCESE

- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor, vezi art. 25 și Anexa 4 din RGU;
- autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel se va face numai dacă se asigură accese pietonale corespunzătoare importanței și destinației construcției conform art. 26 din RGU;

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Locurile de parcare se vor asigura în incinta proprietății conform legislației în vigoare – HG 525/1996 actualizată.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța măsurată pe orizontale din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus;
- Regimul de înălțime va fi de max. S+P+2+M nivele.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica conform art. 27 din RGU.
- Lucrarile de imbunatatire, extindere sau marire de capacitate a retelelor edilitare se vor realiza conform art. 28 din RGU

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi plantate in concordanta cu destinatia si capacitatea constructiei conform art. Nr. 34 si Anexa nr. 6 din RGU – min. 2mp/locuitor
- Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sa se asigure:
 - Plantarea a cel putin un arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 30-40% din suprafata dintre aliniament si cladiri
 - Plantarea a cel putin un arbore la fiecare 100mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

REGIMUL DE OCUPARE A TERENURILOR (POT, CUT)

- POT max = 40 %, CUT max 1.8;

2.2. - CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.:

Ridicarea topografica a amplasamentului pune in evidenta ca terenul nu are diferente mari de nivel fiind aproape o suprafata plana.

3. SITUATIA EXISTENTĂ (plansa A1)

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICATIE

Accese pietonale si carosabile

Amplasamentul studia este localizat la intersectia strazilor 1 Decembrie 1918 si Stefan Baci, si are accese pietonale si carosabile din ambele artere de circulatie. Accesele auto existente sunt rezolvate prin trecere la nivel.

3.2. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINĂȚĂȚI

Suprafata de teren studiată este de 1156,00 mp conform actelor si masuratorilor cadastrale.

Vecinii amplasamentului studiat, sunt:

- sud-vest: proprietate privata – CF Nr. 168946, Nr. Cadastral 168946;

- nord-est: domeniul public, strada Stefan Baciuc - CF Nr. 136669, Nr. Cadastral 136669;
- sud-est: domeniul public, strada 1 decembrie 1918 - CF Nr. 105648, Nr. Cadastral 105648;
- nord-est: proprietate privata – CF Nr. 168946, Nr. Cadastral 168946;

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

BILANT SUPRAFETE – NR.CAD. 185883		
SUPRAFATA TEREN = 982 MP		
SUPRAFETE	MP	PROCENT
SPATIU VERDE	982	100.00%
CIRCULATII PIETONALE INCINTA	0	0.00%
CIRCULATII AUTO INCINTA	0	0.00%
PARCAJE	0	0.00%
CONSTRUCTII	0	0.00%
POT	0.00%	
CUT	0	

P.O.T. maxim aprobat prin documentatiile de urbanism = 40%

C.U.T. maxim aprobat prin documentatiile de urbanism = 1.8

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona studiată este construită, funcțiunea dominantă fiind de locuințe. Funcțiunea actuală a terenului conform extrasului de carte funciara – ARABIL INTRAVILAN.

3.5. DESTINATIA CLĂDIRILOR

Funcțiunile clădirilor din zonă (inclusiv zonele învecinate) sunt: LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (comert).

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

Terenurile aflate în zona studiată sunt prezentate în planșa nr. U3, inclusiv din punct de vedere al categoriilor de proprietate.

Zona studiată evidențiată cuprinde:

- teren domeniu public al UAT Municipiul Brasov;
- terenuri proprietate privată ale persoanelor fizice si juridice;

Suprafata de teren studiată este de 982 mp, este proprietatea privată a beneficiarului, conform extrasului de carte funciara anexat.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

3.7. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona studiată există toate rețelele de utilitate publică – apă/canal, electricitate, gaze naturale.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE (plansa U03)

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema program întocmită la solicitarea beneficiarilor prevede realizarea unei construcții având următoarele funcțiuni:

- Spații comerciale în parter;
- 10 unități locative de 2, respective 3 camere la etajul 1, 2 și mansardă;
- Parcaj subteran pentru 10 autovehicule în subsol;
- Adăpost de apărare civilă în subsol;
- spații tehnice și de depozitare;
- amenajări exterioare: alei carosabile/rampa și pietonală, spații verzi, colectare selectivă pentru deșuri menajere.

* prezintă documentație nu modifică funcțiunile admise conform PUZ Modificator Tractorul VI aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Brașov nr. 6/2008 fără termen de valabilitate, preluat în P.U.G. Brașov aprobat prin HCL 144/2011, valabil până în 31.12.2025.

*Spațiul pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, va fi amenajat în subsolul viitoarei clădiri, cu respectarea SR 13387/1997 în ceea ce privește proiectarea punctelor de precollectare, respectiv cu respectarea Ordinului 111/2007.

A fost obținut Certificatul de urbanism nr. 2442 din 27.08.2025. Conform prevederilor art. 48 alin. (1) din Lege, Planul urbanistic de detaliu (P.U.D.) are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism de detaliu nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

(3) Planul urbanistic de detaliu trebuie să cuprindă reglementări urbanistice privind:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv și racordarea la rețelele edilitare existente/propuse;
- b) permisivități și/sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie, etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- d) designul spațiilor publice;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

4.2. FUNCTIONALITATE, AMPLASARE, CONFORMAREA CONSTRUCTIEI

Imobilul propus este un volum cu regim de inaltime S +P+2E+M si se va amplasa pe lot in sistem izolat, cu o retragere de:

- minim 3.00 m fata de limitele de proprietate laterale si posterioare, dar nu mai putin de H/2 a constructiei mai inalte (inaltime masurata la cornisa/streasina);
 - daca mansarda este retrasa fata de etajul inferior acesteia, retragerea imobilului se calculeaza astfel:
 - minim H/2 din inaltimea la cornisa a etajelor inferioare nivelului mansardei, dar nu mai putin de 3 m
 - minim H/2 din inaltimea la streasina/cornisa pentru nivelul mansardei, dar nu mai putin de 3m
 - la nivelul mansardei se poate depasi local inaltimea la cornisa/streasina (rezultata din regulile privind retragerile minime fata de limitele laterale) daca volumetria necesita acest lucru, sau pentru realizarea unor lucarne necesare – circulatii verticale, iluminare naturala spatii mansarda, accese, impuneri constructive.
- minim 6.00m fata de aliniamentul strazii Stefan Baci
- minim 4.50m fata de aliniamentul strazii 1 Decembrie 1918
- este permisa iesirea în consola la etaje luand in calcul:
 - incadrarea în edificabilul propus;
 - respectarea retragerile impuse de catre avizatorii de retele;
- este permisa depasirea retragerilor pe toate laturile:
 - la subsol cu scări exterioare de acces, curti de lumina, corp constructie subsol;

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- la parter, etaje si mansarda: cu platforme colectare selectiva deseuri, cu elemente decorative sau panouri de protecție care sa împiedice vederea sau obloane cu rol de protecție la foc;

Din punct de vedere functional cladirea S +P+2E+M va fi structurata astfel:

- subsol: spatii conexe functiuni de locuire (uscatorie, depozitari, adapost de aparare civila, garaj 10 autoturisme) si functiuni conexe spatiilor comerciale din parter (depozitare, birou);
- etajul 1 si 2: cate 4 apartament de 2 camere/nivel - cu living si un dormitor;
- mansarda: 2 apartamente de 3 camere – living + 2 dormitoare;

Pentru functiunea de locuire colectiva, unitatile locative proiectate vor respecta reglementarile **LEGI nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**)**.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFĂȘURATA

În urma realizării construcției propuse se pot obtine următoarele suprafete maxime:

Suprafata maxim edificabila – 554,58 mp

Suprafata construita desfasurata maxima – 1767,60 mp

Regim MAXIM de inaltime S+P+2E+ MANSARDA

Capacitate persoane: aprox. 25 persoane in locuinte colective

Este permisa realizarea de subsoluri in conditiile prezentului RLU – PUZ Modificator Tractorul VI aprobat prin Hotararea Consiliului Local a Municipiului Brasov nr. 6/2008 fara termen de valabilitate, preluat in P.U.G. Brasov aprobat prin HCL 144/2011, valabil pana in 31.12.2025.

A fost obtinut Certificatul de urbanism nr. 2442 din 27.08.2025

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIETIECTIVELOR NOI (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Distante fata de constructiile existente:

- constructii existente: imobil locuinte colective pe directia nord-vest cu un regim de inaltime P+2E+2M
- noua constructie se va amplasa cu respectarea regulilor privind retragerea fata de limitele laterale ale terenului. In cazul in care distanta dintre cladirea propusa si cea existenta este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea celei mai inalte constructii, la faza de autorizare a lucrarilor de constructii se va realiza un studiu de insorire, pentru verificarea respectarii art. 3 din **ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației -**

NORME din 4 februarie 2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Accesul pietonal se va realiza:

- pentru locuinte colective: pe latura de nord-est din pietonalul strazii Stefan Baci
- pentru spatiile comerciale din parter:
 - pe latura de nord-est din pietonalul strazii Stefan Baci
 - pe latura de sud-est din pietonalul strazii 1 Decembrie 1918

Accesul carosabil se va realiza:

- pentru parcajele locuintelor colective:
 - din carosabilul strazii 1 Decembrie 1918 printr-o rampa de acces cu latimea de 4.00.
 - accesul se face prin trecere la nivel
- pentru locurile de parcare care deservesc spatiile comerciale din parter:
 - din carosabilul strazii Stefan Baci prin trecere la nivel cu latimea de 3.50m

Accesul fortelor de interventie (autospeciale pentru stingerea incendiilor) la constructia propusa se poate realiza de pe doua laturi - din strada Stefan Baci (acces la fatada N-E), respectiv din strada 1 Decembrie 1918 (acces la fatada S-E)

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOII CONSTRUCTII, ARMONIZAREA CU CELE MENTINUTE

Fondul construit din vecinătatea amplasamentului studiat este materializat de imobile de locuinte colective cu o arhitectura contemporana/moderna.

Realizarea clădirii propuse cu o arhitectură contemporana/modernă nu afectează estetic constructiile existente si se integrează astfel în sit, armonizându-se cu arhitectura clădirilor înconjurătoare.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu se fac interventii la constructiile existente din zona. Terenul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

1. Accesul pietonal se va realiza:

- pentru locuinte colective: pe latura de nord-est din pietonalul strazii Stefan Baci
- pentru spatiile comerciale din parter:
 - pe latura de nord-est din pietonalul strazii Stefan Baci
 - pe latura de sud-est din pietonalul strazii 1 Decembrie 1918

2. Accesul carosabil se va realiza:

- pentru parcajele locuintelor colective:

- din carosabilul strazii 1 Decembrie 1918 printr-o rampa de acces cu latimea de 4.00.
- accesul se face prin trecere la nivel
- pentru locurile de parcare care deservesc spatiile comerciale din parter:
 - din carosabilul strazii Stefan Baciú prin trecere la nivel cu latimea de 3.50m

Accesul fortelor de interventie (autospeciale pentru stingerea incendiilor) la constructia propusa se poate realiza de pe doua laturi - din strada Stefan Baciú (acces la fatada N-E), respectiv din strada 1 Decembrie 1918 (acces la fatada S-E).

Necesarul de locuri de parcare pentru functiunea de locuinte colective, respectiv comert se vor dimensiona conform HGR 525/1996.

4.8. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

nu este cazul

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

nu este cazul.

4.10. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

nu este cazul.

4.11. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile verzi si plantate (conform Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (republicată) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*, Art. 4, alin j) si a Art. 34 - DETALIERI - alin. 1 din G.M.-007-2000) care se realizeaza pe teren vor fi gazonate si plantate cu specii de flori cu perioade de înflorire decalate astfel încât să asigure o prezentă permanentă în sezon a florilor. Jardinierile se vor planta de asemenea cu flori.

Se vor amenaja spatii astfel:

- Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi plantate in functie cu destinatia si capacitatea constructiei conform art. Nr. 34 si Anexa nr. 6 din RGU
- Se recomanda ca pe suprafetele neocupate cu cladiri sa se asigure:
 - Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 200mp de teren in zonele de protectie si amenajarea de spatii plantate pe cca. 30-40% din suprafata dintre aliniament si cladiri
 - Plantarea a cel puțin un arbore la fiecare 100mp in zona rezidentiala si de dotari, cu exceptia zonelor cu destinatie speciala

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

Modul de amenajare:

- grădina – în incintă: gazon;
- gard viu – separatie fata de aleile adiacente;

Tipurile de plante:

- arbori ornamentali grupa foioase;
- arbori ornamentali grupa conifere;
- arbusti ornamentali grupa foioase;
- arbusti ornamentali grupa conifere;
- flori anuale, bienale și perene;
- în amenajarea gradinii se vor regăsi plante care să acopere cele 4 anotimpuri;

Amplasarea arborilor și arbustilor se va realiza respectand art. 613 din Codul Civil.

4.12. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Realizarea ansamblului propus nu necesită lucrări speciale de sistematizare verticală.

Aleile pietonale și carosabile vor avea pante, rampe pentru a prelua diferențele de nivel din amplasament.

Apele pluviale de la nivelul aleilor pietonale și a trotuarelor de garda vor fi conduse prin pante adecvate către spațiul verde.

Apele pluviale de pe învelitoarea imobilului sunt preluate cu jgheaburi și conduse prin burlane aplicate pe fațada la nivelul trotuarelor de garda, de unde, prin pante adecvate, vor fi dirijate către spațiul verde.

Lucrările de sistematizare verticală constau din săpături și umpluturi minime pentru adaptarea la teren a construcției în noua formă și pentru realizarea de pante care să asigure scurgerea apelor pluviale către rigole, respective spațiul verde.

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Aliniament

- Aliniamentul terenului față de strazile adiacente se va modifica conform exigentelor modernizării strazii Ștefan Băciu, respectiv Strazii 1 Decembrie 1918.

Alinierea

- minim 6.00m față de aliniamentul strazii Ștefan Băciu
- minim 4.50m față de aliniamentul strazii 1 Decembrie 1918

Ca mobilare urbana, propunem, luand in calcul:

- toate retragerile impuse de catre avizatorii de retele;
- respectarea Codului Civil;
- reglementarile obligatorii impuse de documentatiile de urbane de rang superior;

Imobilul propus va fi un volum cu regim de inaltime S +P+2E+M si se va amplasa pe lot in sistem izolat, cu o retragere de:

- minim 3.00 m fata de limitele de proprietate laterale si posterioare, dar nu mai putin de H/2 a constructiei mai inalte (inaltime masurata la cornisa/streasina);
 - daca mansarda este retrasa fata de etajul inferior acesteia, retragerea imobilului se calculeaza astfel:
 - minim H/2 din inaltimea la cornisa a etajelor inferioare nivelului mansardei, dar nu mai putin de 3 m
 - minim H/2 din inaltimea la streasina/streasina pentru nivelul mansardei, dar nu mai putin de 3m
 - la nivelul mansardei se poate depasi local inaltimea la cornisa/streasina (rezultata din regulile privind retragerile minime fata de limitele laterale) daca volumetria necesita acest lucru, sau pentru realizarea unor lucarne necesare – circulatii verticale, iluminare naturala spatii mansarda, accese, impuneri constructive.
- minim 6.00m fata de aliniamentul strazii Stefan Baci
- minim 4.50m fata de aliniamentul strazii 1 Decembrie 1918
- este permisa iesirea in consola la etaje luand in calcul:
 - incadrarea in edificabilul propus;
 - respectarea retragerilor impuse de catre avizatorii de retele;
- este permisa depasirea retragerilor pe toate laturile:
 - la subsol cu scări exterioare de acces, curti de lumina, corp constructie subsol, rampe acces subsol/demisol;
 - la parter, etaje si mansarda: cu platforme colectare selectiva deseuri, cu elemente decorative sau panouri de protecție care sa împiedice vederea sau obloane cu rol de protecție la foc;
- intre retragerile propuse fata de limitele de proprietate este permisa realizarea de spatii verzi, locuri de joaca, amenajari exterioare, rampe pietonale si auto, elemente de signalistica si de reclama, podeste de intrare, scări exterioare pentru acces la etaje sau la subsol, curti de lumina.

Aceste reguli de amplasare pe teren vor fi aplicabile, după aprobarea planului urbanistic, pentru toate imobilele propuse pe acest amplasament indiferent de funcțiune dacă aceasta se afla în lista funcțiunilor admise, conform PUZ aprobat.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

Înălțimea clădirii nu va depăși distanța măsurată pe orizontale din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului propus;

Regimul de înălțime va fi de max. P+2+M nivele.

- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale. Numărul de subsoluri nu se normează, dar suprafața acestuia se va încadra în suprafața maximă luată în calculul CUT, conform legislației în vigoare;
- h max măsurat la cornișă nu se normează, aceasta rezultând din impunerile privind retragerile față de limitele laterale și posterioare și alinierea față de aliniament
- se poate depăși local înălțimea maximă la cornișă (rezultată din regulile privind retragerile și alinierea) dacă volumetria necesită acest lucru pentru realizarea unei lucrări pentru circulații verticale, puturi de lift, acces pe acoperiș sau alte elemente ce aduc un plus ca aspect volumetric clădirii, sau sunt necesare.
- înălțimea la coama a clădirii nu se normează, ea rezultând din panta acoperișului în funcție de fișa tehnică a materialului de înveliț folosit.
- Mansarda este definită conform NP-064-02 și acoperișul mansardei poate fi:
 - Acoperiș în doi versanți cu pantă frântă
 - Acoperiș în doi versanți cu pantă dreaptă
 - Acoperiș într-un versant cu pantă dreaptă

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție care să respecte suprafața minimă aprobată prin regulamentele în vigoare;
- suprafața minimă de spații verzi va fi repartizată la sol – detaliată la faza de autorizare - pe suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, conform reglementărilor specifice;
- spațiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

ASPECTUL CONSTRUCȚIILOR

- se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.
- acoperirea cladirilor noi, trebuie sa fie de tip sarpanta la ultimul nivel si terasa la niveluri inferioare;
- recomandam culorile pe fatada sa fie pastelate, fara nuante stridente;
- recomandam pentru invelitoare si alta cromatica: gri, caramiziu, etc dar materiale mate;
- se interzice realizarea unor mansarde false.

IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de 1,50m, din materiale in concordanta cu specificul local, sau acestea pot lipsi in sistuatia amenajarii unui spatiu verde gazonat.
- se pot admite local, spre strada in zona acceselor inaltimi mai mari ale imprejmuirii, in concordanta cu specificul local sau pentru a permite accesul in incinta a autovehiculelor.
- spre limitele laterale si posterioare, imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,0 metri cu alcatuiri sau dublate cu gard viu sau plante cataratoare care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T. aprobat = 40,00% - se mentine (POT= 39.77%-rezultat in urma propunerii)
(indice calculat conform legea 350/2001 actualizata - anexa 2)

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. aprobat = 1.8 - se mentine (CUT=1.55-rezultat in urma propunerii)

(indice calculat conform legea 350/2001 actualizata - anexa 2)

4.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (surse, rețele, racorduri)

Pe strazile 1 Decembrie 1918 si Stefan Baciui exista toate rețele de utilitati publice: apa-canal, electricitate, gaze naturale. Imobilul se va racorda la rețele existente conform avizelor de specialitate ale detinatorilor de rețele.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

Dotari hidroedilitare-conform avizului Companiei Apa cu nr. 1684/05.08.2025

Alimentarea cu un debit $Q_c = 1,2$ l/s apă potabilă, se va face din rețeaua HDPE De 200/160 mm existentă în zonă. Branșamentul de apă se va dimensiona astfel încât să asigure alimentarea cu apă în condiții optime și se va executa din conductă de polietilenă de înaltă densitate (HDPE).

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va face în colectorul de canalizare menajeră PVC De 500 mm existent pe str. 1 Decembrie 1918.

Apele pluviale de pe suprafața învelitorii vor fi preluate de jgheaburi și burlane și vor fi conduse la nivelul solului de unde se vor evacua în spațiul verde.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza în regim controlat, prin intermediul unui bazin de retenție.

Deasemenea, se propune ca pavajul aleilor interioare - carosabile și pietonale - să permită infiltrarea apei în sol.

Energie electrica

Conform avizului DEER Nr. 7010251002996 / 28.10.2025, în zona se regăsesc rețele electrice, la care viitorul obiectiv se va putea bransa, cu respectarea condițiilor impuse și a legislației în vigoare.

Gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud Rețele, cu Nr. 75516/321244568/25.07.2025, în zona se regăsesc rețele de gaze naturale, la care viitorul obiectiv se va putea bransa, cu respectarea condițiilor impuse și a legislației în vigoare.

Telefonie

Conform avizului Orange Romania, cu nr. AFO801293/30432/27585, în zona se regăsesc rețele de telefonie, ce nu sunt afectate de lucrările propuse, la care viitorul obiectiv se va putea bransa, cu respectarea condițiilor impuse și a legislației în vigoare.

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
 BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
 Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
 Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
 Brasov / ROMANIA
 Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
 e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
 tel.: 0744 339 220

4.15. BILANT TERITORIAL

BILANT SUPRAFETE					
SUPRAFATA TEREN	MP				
	982.00				
	EXISTENT		PROPOS		
	MP	PROCENT	MP	PROCENT	
S spatii verzi si plantate (conform Legii nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (republicată) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*), Art. 4, alin j). si a Art. 34 - DETALIERI - alin. 1 din G.M.-007-2000)	982.00	100.00%	315.77	32.16%	
- din care spatii verzi si plantate cu adancimea de 60cm (gazon+arbusti de talie mica):			52.85		
S circulatii pietonale in incinta	0.00	0.00%	52.27	5.32%	
S circulatii auto in incinta	0.00	0.00%	74.67	7.60%	
S platforme acces	0.00	0.00%	3.61	0.37%	
S amplasare jocuri copii - exterior	0.00	0.00%	7.85	0.80%	
S parcaj deschis in parter	0.00	0.00%	24.50	Inclus in Ac	
S rampa auto acces parcaj in subsol	0.00	0.00%	88.82	9.04%	
S circulatie auto subsol descoperita	0.00	0.00%	12.65	1.29%	
Altele - parapeti siguranta in exploatare, scara deschisa - a doua evacuare adapost de aparare civila, jardiniere, alte amenajari la nivelul terenului	0.00	0.00%	35.81	3.65%	
Ac (incluse parcaj auto la nivelul solului acoperit)	0.00	0.00%	390.55	39.77%	MAXIM = 40%
Ad (nu este inclusa suprafata construita a subsolului destinat exclusiv parcarii de autoturisme si adapostului de aparare civila)	0.00	0.00%	1518.82	1.55	MAXIM = 1.8
TOTAL	982.00	100.00%	1034.85	100.00%	
POT	39.77%				MAXIM = 40%
CUT	1.55				MAXIM = 1.8

s.c. MGM Urban Proiect s.r.l.
BRASOV / ROMANIA / str. CARPATILOR / nr. 44 / corp C / ap. 23
Email: mgmurbanproiect@yahoo.com
Tel: 0728 860 868

s.c. 2 GAM s.r.l. - arhitectura
Brasov / ROMANIA
Poarta Schei Nr. 7, ap. 5
e-mail: 2gam.arhitectura@gmail.com
tel.: 0744 339 220

4.16. AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amenajările exterioare propuse menite să ofere un spațiu funcțional și agreabil sunt:

- dalaje decorative;
- jardiniere;
- spații verzi și plantate;
- iluminat decorativ al clădirii;

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Realizarea imobilului propus va fi benefică pentru zona studiată. Prin realizarea acestei construcții se va îmbogăți din punct de vedere arhitectonic această zonă, reabilitându-se și amenajându-se în același timp un teren care în momentul de față nu este folosit.

5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-lui

La fazele următoare de proiectare se va ține cont de reglementările din P.U.D.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI

Reglementările propuse prin acest PUD, se încadrează în prevederile documentației urbanistice de rang superior aprobată (PUZ Modificator Tractorul VI aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Brașov nr. 6/2008 fără termen de valabilitate, preluat în P.U.G. Brașov aprobat prin HCL 144/2011, valabil până în 31.12.2025) din punct de vedere al funcțiilor permise, al indicatorilor urbanistici și al regimului de înălțime și le detaliază pe acestea.



Întocmit:
d. Gabriela Chifu

Colaborator:
Arh. George Manea