



MEMORIU PUD+DTAC

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU și OBȚINERE AC pentru
Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale,
realizare parcări, amenajări exterioare, organizarea execuției**

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

Jud. Brașov, Municipiul Brașov, Strada 13 Decembrie FN
CF 129467, nr.cad./top 129467

Cuprins

MEMORIU GENERAL PUD / DTAC	4
Capitolul I. Introducere.....	4
1.1. Obiectul lucrării.....	5
1.2. Surse documentare	6
Capitolul II. Încadrarea în zonă	6
2.1. Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus	6
2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;	7
2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior	7
2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD	8
Capitolul III. Situația existentă	8
3.1. Cai de comunicație și circulația în zonă	8
3.2. Ocuparea terenurilor.....	8
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere	9
3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic	9
3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.	10
3.6. Regimul juridic al terenurilor	10
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare	10
3.8. Echipare edilitara.....	10
3.9. Opțiuni ale populației.....	10
Capitolul IV. Reglementări	10
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program	10
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	10
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată	11
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.).....	11
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	11
4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.	11

PUD / DTAC

Obținere AC pentru Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parcuri, amenajări exterioare, organizarea execuției

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

386 | 05.06.2025

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei	11
4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta	11
4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării	12
4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....	12
4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	12
4.12. Profiluri transversale caracteristice.....	12
4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare	13
4.14. Regimul de construire	13
4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică	14
4.16. Bilanț teritorial.....	16
4.17. Monitorizarea factorilor de mediu	16
Capitolul V. Soluție constructivă / DTAC	18
Caracteristicile construcției propuse	18
Îndeplinirea cerințelor de calitate	18
Capitolul VI. Concluzii	20
Măsurile ce decurg în continuarea PUD	20
Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției	20

PUD / DTAC

Obținere AC pentru **Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parări, amenajări exterioare, organizarea execuției**

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

386 | 05.06.2025

MEMORIU GENERAL PUD / DTAC

Elaborare PUD și obținere AC

Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parări, amenajări exterioare, organizarea execuției

Capitolul I. Introducere

Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Elaborare PUD și obținere AC pentru Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parări, amenajări exterioare, organizarea execuției
Amplasament	Jud. Brașov, Municipiul Brașov, Strada 13 Decembrie FN CF 129467, nr.cad./top 129467
Proprietar	PEGASSUS GRUP INVEST SRL
Proiectant	Stone Architecture SRL Sef proiect Arh. Urb. Ioana Daniel Arh. Maticiu Adrian
Proiect numarul Faza de proiectare	386 05.06.2025 PUD + DTAC
Certificat de urbanism	2103 17.07.2024 valabilitate 24 luni
Suprafata teren	4676 m²

Capacitati proiectate:

Terenul studiat

CF	Adresa	Suprafată (măsurat)	Cat.de folosinta
129467	Jud. Brașov, Municipiul Brașov, Strada 13 Decembrie FN teren liber de construcții	4676 m ²	curți construcții

Funcțiuni conform documentației de urbanism P.U.Z Modificator Tractorul VI – Str. V. Socec, Axente Baci, Emanoil Bernfeld, General Mociulschi, 1 Decembrie 1918, Agricultorii, Ștefan Baci, Alexandru Ciurcu, aprobat HCL 6/2008, preluat de PUG aprobat cu HCL nr. 144/2011 prelungit cu HCL 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025

ZL6 zonă de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+8E+R
ZVP zonă verde de protecție; aflat parțial în zona de protecție a rețelelor STS;

- **POTmax - 40%**
- **CUTmax 3.50**

Tip document

Memoriu tehnic PUD / DTAC

Data editare

februarie.2026

Pagina

4 | 20

PUD / DTAC

Obținere AC pentru **Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parări, amenajări exterioare, organizarea execuției**

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

386 | 05.06.2025

- **Rh maxim admis** - S+P+8E+R
- Regim de aliniere - conform planșă reglementări PUZ, profil tip 2 respectiv 6.00 m.
- Retrageri față de limitele de proprietate - H/2 corelat cu PUD.
- Spații verzi: minim 30-40% din suprafața terenului.
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
 - parcajele la sol, grupând mai mult de 10 locuri de parcare, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de minim 1,2 m înălțime.
 - pentru clădirile de locuințe se va asigura obligatoriu loc de joacă amenajat
 - procentul de teren din suprafața parcelei alocat amenajării ca spațiu verde va respecta prevederile anexei 6 din R.G.U.

Baza de proiectare:

- Tema de proiectare
- Certificatul de Urbanism 2103 | 17.07.2025, emis de Primăria Municipiului Brașov, valabil 24 luni.
- Documentație urbanism faza PUZ - PUZ Modificator Tractorul VI – Str. V. Socec, Axente Baci, Emanoil Bernfeld, General Mociulschi, 1 Decembrie 1918, Agricultorii, Ștefan Baci, Alexandru Ciurcu, aprobat HCL 6/2008, preluat de PUG aprobat cu HCL nr. 144/2011 prelungit cu HCL 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025, aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean/Local Brașov nr. 173 din 2020 - valabil până la data martie.2025
- Ridicare topografică
- Studiu geologic

1.1. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 2103 | 17.07.2025 emis de Primăria Municipiului Brașov**, ca răspuns a solicitării investitorului de valorificare a amplasamentului prin construirea unui ansamblu locuințe colective și spații comerciale, parări și amenajări exterioare.

Propunerea realizată este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei – **ZL6 zonă de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+8E+9R**

S-a studiat amplasarea unei locuințe colective S+P+8 cu spații comerciale la parter, birouri la etajul 1 și locuințe.

Elaborarea prezentei documentații este prevăzută și solicitată prin regulamentul local de urbanism aferent faza PUZ aprobat prin HCL 6/2008, preluat de PUG aprobat cu HCL nr. 144/2011 - valabil până la data martie.2025 și certificatul de urbanism 2103 | 17.07.2025.

Documentația PUD vizează:

- stabilirea posibilităților de construire a lotului.
- funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției și amenajărilor.
- integrarea noilor construcții în țesutul construit existent
- circulația carosabilă și pietonală, corelate cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate – accesele pietonale și auto.

- parcaje, spații de recreere și de joacă.
- echipare edilitară – impactul asupra rețelelor existente în zonă.
- funcționarea diferitelor forme de proprietate juridică a terenului – circulația acestora (dacă este cazul).

1.2. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.D.

- Certificatul de Urbanism 2103 | 17.07.2025 emis de Primaria Municipiului Brașov
- Documentație urbanism faza PUZ aprobat prin HCL 6/2008, preluat de PUG aprobat cu HCL nr. 144/2011 - valabil până la data martie.2025

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.D.

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

Capitolul II. Încadrarea în zonă

2.1. Situaterea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus

Terenul pentru care urmează să se realizeze investiția se află în intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism faza PUZ aprobat prin HCL 6/2008.

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada 13 Decembrie (la vest). Partea de sud a terenului prezintă front și la strada Ștefan Băciu (la sud). Ambele sunt căi de circulație reglementate, înscrise în domeniul public al municipiului Brașov.

Terenul studiat prezintă front la ambele străzi reglementate.

Terenul este delimitat la

- E: strada 13 Decembrie
- S: strada Ștefan Băciu și teren CF144277 și construcții proprietate privată
- V: teren CF143234 și construcții proprietate privată - locuință colectivă și parcuri
- N: terenuri CF145010, CF145101 și construcții proprietate privată- locuință colectivă și parcuri

Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților

Fondul construit al zonei este alcătuit preponderent din construcții de locuințe colective, pe frontul de vest al străzii 13 Decembrie, construcții cu funcțiuni comerciale și de servicii, organizate în principal de-a lungul străzilor principale pe frontul de est - care constituie axul de dezvoltare al zonei. Se regăsesc aici unități comerciale de tip centru comercial (Coresi Shopping Resort), supermarket, showroom-uri, magazine, sedii de firmă și clădiri de birouri, care definesc un caracter urban consolidat, cu funcțiuni mixte. La nord est se regăsesc funcțiuni comerciale, săli de evenimente și alte activități de servicii, amplasate în construcții noi sau în foste hale industriale aflate în proces de reconversie.

Densitatea construcțiilor în zonă este destul de mare în acest moment, terenul studiat reprezentând unul dintre puținele terenuri neconstruite din frontul de vest al străzii 13 Decembrie.

PUD / DTAC

Obținere AC pentru **Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parări, amenajări exterioare, organizarea execuției**

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

386 | 05.06.2025

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

Date geomorfologice și litologice

Terenul are o suprafață de 4676 m², iar forma în plan este în formă de L. Adâncimea maximă a terenului este de ~117 m pe latura de N și respectiv lățimea maximă ~65 m pe laturile de E.

Terenul prezintă front la 2 străzi reglementate, pe laturile de E (32.18 m - strada 13 Decembrie) și S (28.48 m - strada Stefan Baciuc).

Terenul este plat, cota de referință față de Marea Neagră fiind ~548-549 m.

Cadrul natural

Un element important este relieful specific zonelor de deal și munte.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Terenul nu prezintă probleme de fundare.

Terenul de fundare nu conține accidente subterane de tipul beciurilor sau a rețelelor edilitare ce au deservit zona învecinată.

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Fundarea viitoarei construcții se va face direct, în stratul de argilă cafenie, cu plasticitate mare, plastic vârtoasă, saturată

Monumente ale naturii

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

Funcțiuni conform documentației de urbanism P.U.Z Modificator Tractorul VI – Str. V. Socec, Axente Baciuc, Emanoil Bernfeld, General Mociulschi, 1 Decembrie 1918, Agricultorii, Ștefan Baciuc, Alexandru Ciurcu, aprobat HCL 6/2008, preluat de PUG aprobat cu HCL nr. 144/2011 prelungit cu HCL 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025

ZL6 zonă de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+8E+R

ZVP zonă verde de protecție; aflat parțial în zona de protecție a rețelelor STS;

- **POTmax - 40%**
- **CUTmax 3.50**
- **Rh maxim admis - S+P+8E+R**
- Regim de aliniere - conform planșă reglementări PUZ, profil tip 2 respectiv 6.00 m.
- Retrageri față de limitele de proprietate - H/2 corelat cu PUD.
- Spații verzi: minim 30-40% din suprafața terenului.
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
 - parcajele la sol, grupând mai mult de 10 locuri de parcare, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de minim 1,2 m înălțime.
 - pentru clădirile de locuințe se va asigura obligatoriu loc de joacă amenajat

PUD / DTAC

Obținere AC pentru **Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parcuri, amenajări exterioare, organizarea execuției**

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

386 | 05.06.2025

-
- o procentul de teren din suprafața parcelei alocat amenajării ca spațiu verde va respecta prevederile anexei 6 din R.G.U.
-

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

S-a elaborat studiul topografic ce constituie suportul grafic a documentatiei, precum și studiul geotehnic.

Capitolul III. Situația existentă

3.1. Cai de comunicație și circulația în zonă

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada 13 Decembrie (la vest). Partea de sud a terenului prezintă front și la strada Ștefan Baciș (la sud). Ambele sunt căi de circulație reglementate, înscrise în domeniul public al municipiului Brașov.

Terenul studiat prezintă front la ambele străzi reglementate.

Terenul este delimitat la

- E: strada 13 Decembrie
- S: strada Ștefan Baciș și teren CF144277 și construcții proprietate privată
- V: teren CF143234 și construcții proprietate privată - locuință colectivă și parcuri
- N: terenuri CF145010, CF145101 și construcții proprietate privată- locuință colectivă și parcuri

3.2. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

Fondul construit al zonei este alcătuit preponderent din construcții de locuințe colective, pe frontul de vest al străzii 13 Decembrie, construcții cu funcțiuni comerciale și de servicii, organizate în principal de-a lungul străzilor principale pe frontul de est - care constituie axul de dezvoltare al zonei. Se regăsesc aici unități comerciale de tip centru comercial (Coresi Shopping Resort), supermarket, showroom-uri, magazine, sedii de firmă și clădiri de birouri, care definesc un caracter urban consolidat, cu funcțiuni mixte. La nord est se regăsesc funcțiuni comerciale, săli de evenimente și alte activități de servicii, amplasate în construcții noi sau în foste hale industriale aflate în proces de reconversie.

Densitatea construcțiilor în zonă este destul de mare în acest moment, terenul studiat reprezentând unul dintre puținele terenuri neconstruite din frontul de vest al străzii 13 Decembrie.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția este proprietatea privată a beneficiarului PEGASSUS GRUP INVEST SRL, conform extrasului CF 129467.

Categoria de folosință este *curți construcții*.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinatati:

Terenul studiat este delimitat la:

- E: strada 13 Decembrie
- S: strada Ștefan Baciș și teren CF144277 și construcții proprietate privată
- V: teren CF143234 și construcții proprietate privată - locuință colectivă și parcuri
- N: terenuri CF145010, CF145101 și construcții proprietate privată- locuință colectivă și parcuri.

Reglementari existente conform documentatiilor de urbanism deja elaborate

Terenul pentru care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul Municipiului Brașov, reglementat din punct de vedere urbanistic prin documentația de urbanism faza **P.U.Z Modificator Tractorul VI – Str. V. Socec, Axente Baci, Emanoil Bernfeld, General Mociulschi, 1 Decembrie 1918, Agricultorii, Ștefan Baci, Alexandru Ciurcu, aprobat HCL 6/2008**, preluat de **PUG aprobat cu HCL nr. 144/2011 prelungit cu HCL 117/2021 valabil până în data de 31.12.2025**.

ZL6 zonă de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+8E+R

ZVP zonă verde de protecție; aflat parțial în zona de protecție a rețelelor STS;

- **POTmax - 40%**
- **CUTmax 3.50**
- **Rh maxim admis - S+P+8E+R**
- Regim de aliniere - conform planșă reglementări PUZ, profil tip 2 respectiv 6.00 m.
- Retrageri față de limitele de proprietate - H/2 corâelat cu PUD.
- Spații verzi: minim 30-40% din suprafața terenului.
 - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp
 - parcajele la sol, grupând mai mult de 10 locuri de parcare, vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de minim 1,2 m înălțime.
 - pentru clădirile de locuințe se va asigura obligatoriu loc de joacă amenajat
 - procentul de teren din suprafața parcelei alocat amenajării ca spațiu verde va respecta prevederile anexei 6 din R.G.U.

3.3. Suprafete de teren construite și suprafețe de teren libere

În momentul actual terenul studiat, în suprafață de 4676 m², este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Zona studiată are un caracter mixt, reglementată urbanistic ca zonă **zonă de locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+8E+R**, parțial zonă verde de protecție, aflat parțial în zona de protecție a rețelelor STS;

Regimul de înălțime admis este mare, fiind permisă construirea până la P+8E+9R, fondul construit existent fiind dominat de clădiri cu regim de înălțime mare.

Fronturile construite sunt preponderent discontinue, cu retrageri similare față de aliniamentul stradal al frontului vestic al străzii 13 Decembrie, iar morfologia urbană reflectă un proces de dezvoltare fragmentară, caracteristic zonelor de tranziție între țesuturi rezidențiale și cu funcțiuni mixte - comerț și servicii.

Zona este racordabilă la infrastructura edilitară publică și beneficiază de acces reglementat la rețeaua stradală, permițând dezvoltarea unor funcțiuni compatibile cu regimul de construire și destinația urbanistică stabilită.

Căile de circulație au fost reglementate conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior prezentei documentații, iar profilul drumurilor se va prelua prin documentația de față, fără modificări ale profilului stradal sau modificări ale accesului.

Calitatea fondului construit este medie și bună.

3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.

Fondul construit al zonei este alcătuit preponderent din construcții de locuințe colective, pe frontul de vest al străzii 13 Decembrie, construcții cu funcțiuni comerciale și de servicii, organizate în principal de-a lungul străzilor principale pe frontul de est - care constituie axul de dezvoltare al zonei. Se regăsesc aici unități comerciale de tip centru comercial (Coresi Shopping Resort), supermarket, showroom-uri, magazine, sedii de firmă și clădiri de birouri, care definesc un caracter urban consolidat, cu funcțiuni mixte. La nord est se regăsesc funcțiuni comerciale, săli de evenimente și alte activități de servicii, amplasate în construcții noi sau în foste hale industriale aflate în proces de reconversie.

3.6. Regimul juridic al terenurilor

Zona studiată este compusă din terenuri și construcții aflate în proprietatea persoanelor private și căi de circulație aflate în domeniul public al Municipiului Brașov.

Terenul pe care urmează a se realiza investiția este proprietatea privată a beneficiarului PEGASSUS GRUP INVEST SRL, conform extrasului CF 129467.

Categoria de folosință este *curți construcții*.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Urmează a se completa la finalizarea acestuia.

3.8. Echipare edilitara

În zona studiată există rețele edilitare (apa potabilă, canalizare menajeră, rețele electrice), la care viitoarele obiective se vor putea racorda, respectând condițiile impuse prin avizele de amplasament și legislația specifică în vigoare.

3.9. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUD și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUD, investiția va fi făcută public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Mun. Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi înștiințați, luând la cunostință dezvoltarea viitoare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este cea propusă, locuire colectivă.

Capitolul IV. Reglementări**4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program**

La cererea beneficiarilor s-a întocmit prezenta documentație tehnică, în vederea realizării unui imobil - locuințe colective cu spații comerciale la parter și birouri la etajul I, cu regim de înălțime S+P+8E+9R.

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune realizarea unui imobil - locuințe colective cu spații comerciale la parter și birouri la etajul I, locuințe la etajele superioare - cu suprafață construită la parter de 1774 m² și la etajele superioare 1192 m² și se reduc. Suprafața desfășurată este de 11303 m² fără subsol (total 13182 m²

- incluzând nivelul de parcare).

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Se propune realizarea unui imobil - locuințe colective cu spații comerciale la parter și locuințe de servicii și birouri - cu suprafață construită la parter de 1774 m². Suprafața desfășurată este de 11303 m² fără subsol (total 13182 m² - incluzând nivelul de parcare).

În total în imobil sunt prevăzute 2 spații comerciale, etajul 1 care va fi prevăzut parțial cu birouri și sunt prevăzute 88 de apartamente cu 1, 2, 3 sau 4 camere.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Amplasarea noii construcții respectă principiile de integrare în contextul urban existent, asigurând o relaționare coerentă cu vecinătățile și menținerea caracterului zonei.

Parcelele din zona studiată imediată sunt edificate.

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din căile de circulații existente, reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, fără a fi necesare modificări ale traseului rutier actual. Configurația accesului rămâne neschimbată, fiind adecvată tuturor categoriilor de utilizatori.

Pe latura de sud este prevăzut accesul pentru autospecialele de intervenție în caz de incendiu, acestea dispunând de un front de manevră corespunzător și de distanțele minime necesare conform normativelor în vigoare. Construcția propusă va fi accesibilă pe toate cele 4 fațade.

Noile intervenții păstrează distanțele legale față de limitele de proprietate și față de construcțiile existente, astfel încât să nu afecteze iluminarea naturală, intimitatea sau funcționalitatea acestora. Se respectă, de asemenea, normele privind securitatea la incendiu, accesibilitatea și circulația în incintă, în conformitate cu prevederile legislației urbanistice și tehnice aplicabile.

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

Construcția propusă ține seama de propunerile realizate în urma temei de proiectare și de integrarea noilor construcții în tesutul existent. Aspectul exterior va respecta prevederile regulamentului documentațiilor de urbanism aprobate în zonă.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Se va realiza accesul cu autovehiculele în interiorul terenului reglementat prin PUD - parcare la sol - exterioară, acoperită - la nivelul parterului și parcare subterană.

Accesul pietonal se realizează de la nivelul trotuarului, direct sau prin trepte de acces pentru construcția proiectată. Accesul pietonal pentru spațiile comerciale se realizează de la nivelul trotuarului, pe laturile de E și S.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Construcția propusă se va adapta terenului natural.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

În cadrul intervenției propuse, se vor implementa măsuri concrete pentru reducerea impactului asupra mediului, atât în faza de execuție, cât și pe termen lung. Toate lucrările vor respecta normele de protecție a mediului în vigoare și vor fi corelate cu prevederile din documentația tehnică aprobată (DTAC).

Măsurile specifice de protecție a mediului vor fi aplicate pe întreaga durată a execuției, imediat după obținerea autorizației de construire, cu respectarea legislației privind gestionarea deșeurilor, limitarea emisiilor de praf și zgomot, precum și protejarea vegetației existente.

Totodată, proiectul va include soluții de eficiență energetică, conform cerințelor Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, actualizată, cu aplicarea măsurilor pasive și active necesare pentru reducerea consumului de energie și a emisiilor asociate.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea menținerii sau creării de spații verzi plantate de minim 30% din suprafața terenului reglementat prin PUD.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Accesul auto și pietonal se va realiza direct din căile de circulații existente, reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, fără a fi necesare modificări ale traseului rutier actual.

Suprafața de teren afectată de zonele de circulații, respectiv 68.74 m², spre Strada Ștefan Baci, urmează a se dezmembra și ceda domeniului public, conform HCL 276/2018, în vederea realizării profilului stradal prevăzut prin PUZ pentru strada Ștefan Baci.

Circulația de incintă (accesul spre parcare subterană), precum și circulația la nivelul solului se va realiza prin racordare la căile de acces reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate.

Profilele stradale existente sunt:

- strada 13 Decembrie, strada categoria II - strada cu 4 benzi de circulație, câte 2 pe fiecare sens, spații verzi și trotuare bilaterale, prezentând un profil de 23 m lățime.
- strada Ștefan Baci, strada categoria III - strada cu 2 benzi de circulație, câte 1 pe fiecare sens, parări pe latura de N a străzii cu lățimea de 2.50 m, zone verzi bilaterale cu lățimea de 1 m și trotuare bilaterale cu lățimea de 1.50 m, având un profil stradal total de 14.50 m lățime.

Prin prezenta documentație nu se propun modificări ale profilelor stradale existente.

Parcaje

Parcajele aferente oricăror funcțiuni propuse se vor asigura în afara spațiului public, în conformitate cu Normativul pentru proiectarea parcajelor în localități urbane P132/1993 și cu respectarea prevederilor art. 33 și anexa nr 5 din R.G.U.

Total locuri de parcare realizat / propus:

- Pentru locuințe - câte un loc parcare / unitate locativă - **88 locuri de parcare.**
- Pentru spațiile comerciale de la parter - un loc de parcare la 200 m² suprafața desfașurată a construcției pentru unități de până la 400 m² – **4 locuri de parcare**
- Pentru birouri / spații profesionale liberale - câte un loc parcare / 10-30 salariați – **2 locuri de parcare pentru recepții și 2 locuri parcare pentru vizitatori și birouri.**

PUD / DTAC

Obținere AC pentru **Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parări, amenajări exterioare, organizarea execuției**

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

386 | 05.06.2025

DIN TOTALUL DE LOCURI DE PARCARE REALIZAT/ PROPUȘ se asigură:

- 4 locuri (4% din totalul de locuri) pentru persoane cu dizabilități
- 4 locuri (4% din totalul de locuri) pentru femei gravide și mame cu copii mai mici de 5 ani (conf. Legii 280/2023)

Conform planșelor atașate este asigurat în total un număr de 95 locuri parcare, astfel:

- subsol - 64 locuri de parcare
- parter - 22 locuri de parcare (parcare exterioară acoperită în limita construcției propuse)
- exterioare - 10 locuri de parcare supaterane.

4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Rigolele de pe suprafața terenului vor fi preluate de rigola stradală.

Profilele stradale existente se păstrează.

4.14. Regimul de construire

Alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor.

Coeficienți maxim admiși și propuși

	maxim admis cf. PUZ	propus cf. documentației PUD
Regim de înălțime	S+P+8E+R	S+P+8E+R
POT	POT - 40%	POT – 38.50 %
CUT	3.50	2.45

REGIMUL DE CONSTRUIRE

- Se propune un regim de construire *izolat*.

Pe terenul studiat este propusă o singură construcție, cu regim de înălțime D+P+8E+R

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizația executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare, conform Codului Civil precum și asigurarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (art 24 din R.G.U.)

Se propun următoarele retrageri ale construcției față de limitele parcelei (la nivelul parterului):

- E: strada 13 Decembrie – corelat cu aliniamentul construcțiilor alăturate – 26.25 m față de aliniament.
- S: strada Ștefan Băciu – 30.53 m față de aliniament
- V: teren și construcție proprietate privată – 6.11 m
- N: teren și construcție proprietate privată – 6.00 m

4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcția proiectată.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile de echipare tehnico - edilitară, extinderi rețele și bransamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.

Alimentare cu apă

Conform aviz favorabil nr. 2552/08.12.2025 eliberat de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza din conducta de distribuție HDPE De200 mm existentă pe strada Ștefan Băciu.

Branșamentul de apă se va dimensiona conform debitului de apă necesar și se va executa din conducta de polietilenă de înaltă densitate (HDPE) - Pn 10 atm.

Se va respecta distanța de minim 3m între conducta de apă OL Dn1000 ce traversează terenul studiat și viitoarele construcții. Traseul conductelor de apă și canalizare este orientativ, iar pentru stabilirea exactă a acestuia în teren se vor efectua sondaje prin grijă și pe cheltuiala beneficiarului, numai în prezența reprezentanților Companiei Apa Brașov.

Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- noua construcție se va racorda la instalațiile proiectate pe amplasament, cu descărcare în colectorul de canalizare.

Conform aviz de principiu condiționat nr. 2552/08.12.2025 eliberat de Compania Apa Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare existent în zonă, PVC-KG De 315 mm, existent pe strada Ștefan Băciu.

Noul colector de canalizare se va proiecta și executa prin grijă și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații și se va poza în domeniul public, numai pe căile de circulație.

După finalizarea extinderii rețelei de canalizare, aceasta va fi predată domeniului public și în administrarea Companiei APA Brașov.

- evacuarea apelor pluviale colectate din incinta ansamblului locuințe se va realiza în colectorul de canalizare pluvială ov. 2400/1200 mm existent pe str. 13 Decembrie.
- apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și conducte și vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor.

Energie electrica

Conform aviz de amplasament favorabil condiționat nr. 7010251104597 / 08.12.2025, operatorul de Rețea – DEER Sucursala Brașov este de acord cu amplasamentul propus pentru realizarea obiectivului mai sus menționat, cu condiția realizării lucrărilor necesare pentru reglementarea instalațiilor electrice din gestiunea DEER Sucursala Brașov (trasee informative pe planul de situație) și îndeplinirea condițiilor de coexistență impuse de norme: *ORD ANRE nr. 239/2019 Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice*:

- Zonă de protecție aferentă capacității energetice – zonă adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.

- Zonă de siguranță aferentă capacității energetice – zonă adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.
- Pentru liniile electrice în cablu (LES) și MT, instalate în pământ, zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m, în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin adâncimea de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m.

În vederea derulării lucrărilor de reglementare, solicitantul va parcurge următoarele etape:

- În termen de 45 zile de la semnarea Contractului-angajament, se va depune la DEER Sucursala Brașov o solicitare pentru încheierea contractului de reglementare (între utilizator și Operatorul de rețea, având anexată încredințarea directă cu societatea atestată ANRE, agreată de dvs.).
- Se va încheia contractul de execuție lucrări de reglementare (între firma agreată de dvs., atestată ANRE și Operatorul de rețea).
- Lucrările necesare pentru eliberarea amplasamentului / asigurarea condițiilor de coexistență se vor executa pe tarif de reglementare, pe cheltuiala utilizatorului, prin grija Serviciului Monitorizare Investiții al operatorului de distribuție DEER – Sucursala Brașov.
- Lucrările necesare pentru eliberarea amplasamentului / asigurarea condițiilor de coexistență se vor executa de către un operator economic atestat ANRE.
- Coexistența dintre capacitatea energetică și obiectivul propus se va asigura prin realizarea lucrărilor proiectate conform documentației tehnice și respectarea distanțelor și măsurilor de siguranță și de protecție impuse conform prevederilor Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu modificările și completările ulterioare, cu următoarele mențiuni:
- **Se interzice amplasarea de construcții / clădiri noi în culoarul de trecere / funcționare aferent LES;**
- La amplasarea noilor construcții / clădiri și sistematizarea terenului (modernizare / amenajare drumuri / căi de acces, parcuri, etc.) se vor avea în vedere și se vor respecta zonele de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice existente, conform reglementărilor legale în vigoare;
- Amplasarea noilor obiective (construcții / clădiri, drumuri / căi de acces, parcuri, îngrădiri, instalații, etc.) la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și protecție decât cele reglementate de legislația în vigoare față de LES se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul tuturor părților implicate.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil nr. 82277-321.540.066/25.11.2025 eliberat de Distrigaz Sud Rețele SRL, în zonă există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL, la care viitoarele obiective se pot racorda.

Pe planul de situație s-a trasat orientativ rețeaua de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflată în exploatarea operatorului sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL. Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de

PUD / DTAC

Obținere AC pentru **Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parcuri, amenajări exterioare, organizarea execuției**

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

386 | 05.06.2025

distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Pentru imobilul propus există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zona de amplasament, în baza soluției tehnice de racordare la sistemul de distribuție emisă de DGSR, în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Colectarea și depozitarea deșeurilor:

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. Sunt posibile mai multe variante tehnice de colectare și depozitare a deșeurilor (spațiu interior ventilat, platformă exterioară securizată, containere semiîngropate etc.), soluția finală urmând a fi stabilită în funcție de indicatorii tehnico-economici rezultați în fazele de proiectare DTAC / PTh.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

4.16. Bilanț teritorial

	Maxim admis		Propus PUD	
S teren	4676 m ²		4676 m ²	
S teren care urmează a se ceda pentru realizarea profilului stradal			68.74 m ²	
S teren rămas			4607.26 m ²	100%
CONSTRUCȚII				
S construită totală (calcul POT)	1842.90 m ²	40.00%	1774 m ²	38.50%
S desfașurată (pt. calcul CUT)	16125.41 m ²		11303.00 m ²	
CIRCULAȚII				
Circulații carosabile	1382.18 m ²	30.00%	1451.08 m ²	31.50%
ZONE VERZI				
Spații verzi (minim)	1382.18 m ²	30.00%	1382.18 m ²	30.00%

categoria de importanță,
conform HGR 261/1994

clasa de importanță,
cf normativul P100-1-2013

Locuință colectivă

C

III

4.17. Monitorizarea factorilor de mediu

Deoarece zona studiată este propusă pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Tip document

Memoriu tehnic PUD / DTAC

Data editare

februarie.2026

Pagina

16 | 20

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectand toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecarei parcele.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.
Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

- **Protectia calitatii apelor**

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face in reseaua de canalizare existenta in zona.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

- **Protectia calitatii aerului**

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu.

Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile.

Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

- **Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor**

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

- **Protectia solului si a subsolului**

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

- **Protectia ecosistemelor terestre si acvatice**

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

- **Deseuri menajere**

In incinta proprietății este propusă amplasarea unei zone îngropate pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Fiecare proprietar / asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Capitolul V. Soluție constructivă / DTAC**Caracteristicile construcției propuse**

Se propune realizarea unui imobil - locuințe colective cu spații comerciale la parter și birouri la etajul I, locuințe la etajele superioare - cu suprafață construită la parter de 1774 m² și la etajele superioare 1192 m² și se reduc. Suprafața desfășurată este de 11303 m² fără subsol (total 13182 m² - incluzând nivelul de parcare).

Construcția este realizată într-un singur corp pentru subsol, parter și etaj și urmează a se despărți la etajele superioare în 2 turnuri. Clădirea este orientată pe direcția Est - Vest. Apartamentele sunt amplasate pe E,S și V, asigurându-se însorirea camerelor de locuit, conform OMS 119/2014.

Structura funcțională propusă:

- **Demisol** - parcare (64 locuri de parcare), adăpost ALA, spațiu tehnic / CT, ECS, TEG și curte de lumină.
- **Parter** - parcare exterioară acoperită în limita construcției propuse (22 locuri de parcare) și 2 spații comerciale.
- **Etaj 1:** 4 apartamente cu o cameră și spații birouri (cu suprafață de aprox. 1130 m²)
- **Etaj 2-4:** 1apartament cu o camera, 10 apt. cu 2 camere și 2 apt. cu 3 camere.
- **Etaj 5-6:** 1apartament cu o camera, 8 apt. cu 2 camere, 2 apt. cu 3 camere, 1 apt. cu 4 camere.
- **Etaj 7:** 6 apt. cu 2 camere, 2 apt. cu 3 camere, 1 apt. cu 4 camere.
- **Etaj 8:** 8 apt. cu 2 camere, 1 apt. cu 3 camere
- **Etaj 9:** 2 apt. cu 3 camere, 1 apt. cu 4 camere.

În total sunt prevăzute 88 apartamente.

Îndeplinirea cerințelor de calitate**Cerinta A - Rezistența și stabilitate**

Calculul elementelor de rezistență a întregii structuri s-a făcut conform normativelor în vigoare. Propunerea de rezistență va fi descrisă explicit în documentația de specialitate, proiectul tehnic de rezistență.

Proiectul a fost verificat la exigenta A1 – siguranță și stabilitate.

Cerinta B – Siguranța în exploatare

a. Siguranța cu privire la circulația exterioară:

- Finisajul pardoselilor exterioare vor asigura COF min 0.4. Se recomandă profilaturi speciale la trepte;
- Stratul de uzura al trotuarelor va fi realizat din dale prefabricate din ciment;

b. Siguranța cu privire la accesul în clădire :

- Accesul în clădire se realizează retras de la carosabil.
- Treptele de acces vor fi avea dimensiuni normate.
- Usile de acces vor avea un prag mai mic de 2,5 cm;

c. Siguranța cu privire la circulația interioară :

- Usile vor avea dimensiuni normate.
- Scările vor avea dimensiuni normate.
- Finisajele interioare din spațiile cu potențial de umezire vor asigura COF min 0.4.

- Selectarea pachetelor de vitraje se va face cu respectarea prevederilor NP068 2002 și C047 2022 în ceea ce privește necesitatea securizării sticlei și cerințele de întrunit de către vitraje de siguranță, respectiv:
 - Toate suprafețele vitrate cu parapet mai mic de 90 cm față de pardoseala aferentă vor fi executate din sticlă de siguranță. Vitrajele care au și rol de parapet de siguranță vor conține sticlă de siguranță și laminată pentru a preveni caderea persoanelor. Suprafețele vitrate existente ce se află în această situație se vor inspecta pentru îndeplinirea acestei cerințe și la nevoie se vor înlocui vitrajele pentru conformare.
 - Suprafețele vitrate, fără parapet (pereti de compartimentare din sticlă), vor fi marcate orizontal cu bandă sau cercuri pentru evidențierea acestora ca obstacole. Poziția și forma acestora se va detalia în tabloul de tamplărie.

d. Siguranța cu privire la schimbarea de nivel:

- Toate ferestrele au deschidere interioară și protecție până la h 90.
- Toate scarile au dimensiuni normate și sunt prevăzute cu balustrade de protecție cu minim h 90 cm.

e. Siguranța cu privire la riscuri provenite din instalații

- Conform memoriei specialitatei instalației.

Cerința C- siguranța la foc

- Incadrarea în grad de rezistență la foc : gradul II conf. P118/1999
- Nivel risc de incendiu : mic
- Nu se vor folosi materiale și finisaje care să depășească sarcina termică de 420 MJ/mp.

Proiectul necesită verificare de către un verificator atestat MLPAT la cerința C - "Securitatea la incendiu", pentru soluția detaliată se consultă Scenariul la Foc atașat ca anexă a Memoriului de arhitectură.

Cerința D: Igiena, Sanătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului

- construcția are geamuri cu deschideri mari, astfel încât lumina care patrunde asigură distrugerea bacteriilor fotofobe.
- spațiile închise vor avea ferestre cu ochiuri mobile, care să permită schimbul de aer între construcție și mediu.
- echipamentele ce vor fi folosite în scopuri menajere vor fi moderne și nepoluante, în conformitate cu normele de protecție a mediului în vigoare.
Necesarul de apă și canalizare este determinat în calculele de instalații
- Deșeurile menajere se vor depozita în europubele, în locul special amenajat, de unde vor fi ridicate de o societate de salubritate constructată în acest sens.

Cerința E: Izolarea termică, hidrofuga și economia de energie

Construcția va fi izolată pe întreaga sa envolopantă, după cum urmează:

- Între fundații și talpile subsolului a fost prevăzută hidroizolație de tip membrană bituminoasă care împiedică infiltrarea apei. Placa peste fundații va fi separată de pământul de fundare cu 10 cm balast compactat și 20 cm cu pietriș, pentru ruperea capilarității;
La nivelul fundațiilor termoizolarea se realizează cu polistiren extrudat.
- Suprastructura va fi termoizolată perimetral cu vată minerală bazaltică cu o grosime de 10 cm.
- Tamplăria va fi realizată din lemn sau PVC cu geam termoizolant nu va determina pierderi termice majore;

PUD / DTAC

Obținere AC pentru **Construire ansamblu locuințe colective și spații comerciale, realizare parări, amenajări exterioare, organizarea execuției**

PEGASSUS GRUP INVEST SRL

386 | 05.06.2025

Cerinta F: Protectia impotriva zgomotului

- Construcția trebuie proiectată și executată astfel încât zgomotul perceput de utilizatori sau persoanele aflate în apropiere să fie menținut la un nivel care să nu afecteze sănătatea acestora și să le permită să doarmă, să se odihnească și să lucreze în condiții satisfăcătoare.
- Protectia fata de zgomotul aerian
 - provenit din exteriorul cladirii: amplasamentul constructiei nu impune masuri speciale impotriva zgomotului exterior.
 - provenit din alt spatiu inchis: protectia este asigurata de peretii ce separa spatiile intre ele. Acestia vor asigura o valoare minima a indicelui $R'w$ de min 55 dB.
- Protectia la zgomot de impact este asigurata de planseele ce separa spatiile. Acestea vor asigura o valoare maxima a indicelui $L'_{n,w}$ de max 58 dB.

Proiectului ii sunt aplicabile toate cerintele fundamentale de calitate conf. L10-1995 si a fost supus verificarii pe domeniile aferente. Verificarea tehnica de calitate s-a realizat conform Hotararii 925/1995. Proiectul de arhitectura va fi verificat la cerintele Cc,B,D,E,F.

Capitolul VI. Concluzii

Consecințele realizării obiectivelor propuse

Structurarea construcției propuse conform reglementărilor urbanistice cuprinse în PUD permite realizarea obiectivelor, având drept consecințe în plan urbanistic:

- Particularizarea unui spațiu amorf și neamenajat în prezent;
- Susținerea urbanistică a profilului stradal, fără a afecta traficul în zonă;

Măsurile ce decurg în continuarea PUD

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanța cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, realizate în prezenta documentație pentru zona studiata, se inscriu în prevederile HG 525/1996.

De asemenea, s-au respectat prevederile documentației PUG Brașov, RGU și Codul Civil.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul studiului consideră întemeiată dorința beneficiarilor de realizare a investiției propuse prin PUD, situat în intravilanul municipiului Brașov, Județul Brașov.

Documentatia PUD prezintă ajută ca rezultatul transformărilor survenite să fie pozitiv, stabilind elemente clare, necesare întocmirii documentației pentru obținerea Autorizației de Construire.

Sef proiect / Intocmit,

Urb. Arh. Ioana Daniel