



## MEMORIU PUD

Modificare PUD aprobat cu HCL 449|2022 și modificare temă de proiectare și reautorizare lucrări autorizate cu AC 194 | 14.05.2025 (recompartimentări prin modificare număr de unități locative și modificări la fațade).

*Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejmuire și organizare de șantier*

### **GALAXY RESIDENCE CORESI SRL**

Jud. Brașov, Municipiul Brașov, Strada Nicolae Labiș, nr. 48  
CF 156351, nr cad/top 156351

**Cuprins**

---

<b>MEMORIU GENERAL PUD .....</b>	<b>4</b>
<b>Capitolul I. Introducere.....</b>	<b>4</b>
1.1. Obiectul lucrării.....	5
1.2. Surse documentare .....	5
<b>Capitolul II. Încadrarea în zonă .....</b>	<b>6</b>
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; .....	6
2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior .....	7
2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD .....	7
<b>Capitolul III. Situația existentă .....</b>	<b>8</b>
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. ....	9
3.6. Regimul juridic al terenurilor .....	9
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare .....	9
3.8. Echipare edilitara.....	10
3.9. Optiuni ale populației.....	10
<b>Capitolul IV. Reglementări .....</b>	<b>10</b>
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program .....	10
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	11
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.).....	12
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute .....	12
4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale. ....	12
4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei .....	12

<b>4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta .....</b>	<b>12</b>
<b>4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării .....</b>	<b>12</b>
<b>4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.....</b>	<b>13</b>
<b>4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi .....</b>	<b>13</b>
<b>4.12. Profiluri transversale caracteristice.....</b>	<b>13</b>
<b>4.13 Lucrări de sistematizare verticală necesare .....</b>	<b>14</b>
<b>4.14. Regimul de construire .....</b>	<b>14</b>
<b>4.15 Echiparea edilitară corelată cu echiparea urbanistică .....</b>	<b>14</b>
<b>4.16. Bilanț teritorial.....</b>	<b>15</b>
<b>4.17. Monitorizarea factorilor de mediu .....</b>	<b>16</b>
<b>Capitolul V. Concluzii .....</b>	<b>17</b>
<b>Măsurile ce decurg în continuarea PUD .....</b>	<b>17</b>
<b>Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției .....</b>	<b>17</b>

## MEMORIU GENERAL PUD

**Modificare PUD aprobat cu HCL 449|2022 și modificare temă de proiectare și reautorizare lucrări autorizate cu AC 194 | 14.05.2025 (recompartimentări prin modificare număr de unități locative și modificări fațade).**

*Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejmuire și organizare de șantier*

### Capitolul I. Introducere

Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	<b>Modificare PUD aprobat cu HCL 449 2022 și modificare temă de proiectare și reautorizare lucrări autorizate cu AC 194   14.05.2025 (recompartimentări prin modificare număr de unități locative și modificări fațade).</b> <i>Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejmuire și organizare de șantier</i>
Amplasament	<b>Jud. Brasov, Municipiul Brasov, Strada Nicolae Labiș, nr. 48 CF 156351, nr cad/top 156351</b>
Inițiator PUD	<b>GALAXY RESIDENCE CORESI SRL</b>
Proiectant general	<b>Stone Architecture SRL</b> Sef proiect Arh. Urb. Ioana Daniel
Proiect numărul Faza de proiectare	<b>367   19.02.2025 PUD + DTAC</b>
Certificat de urbanism	<b>3134   06.11.2025</b> valabilitate 24 luni
Suprafata teren	<b>2666 m<sup>2</sup></b>

### Capacitati proiectate:

Terenul care a generat PUD

CF	Adresa	Suprafață (măsurat)	Cat. fol./Intravilan
<b>156351</b>	Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada Nicolae Labiș, nr. 48	2666 m <sup>2</sup>	arabil / DA

### Baza de proiectare:

- Tema de proiectare
- Certificatul de Urbanism 3134 | 06.11.2025, emis de Primăria Mun. Brașov, valabil 24 luni.
- Documentație urbanism faza P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 449/29.06.2022;
- Ridicare topografică
- Studiu geologic

**1.1. Obiectul lucrării**

Prezenta documentatie s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 3134|06.11.2025 emis de Primaria Municipiului Braşov**, ca răspuns a solicitării investitorului de modificare a proiectului autorizat prin:

- **Documentație urbanism faza PUD**– Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejmuire și branșamente utilități, în Municipiul Braşov, str. Nicolae Labiș, beneficiar Bularcă Maria – Simona prin SIGMET TRANS S.R.L. - aprobat cu H.C.L. nr. 449/29.06.2022, valabil până la data de 29.06.2024, prelungire perioadă de valabilitate conform art. 56, alin. (5) din Legea 350/2001;

- **AC nr. 194 din 14.05.2025** - Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejmuire și organizare de șantier - Reautorizare lucrări autorizate cu AC 155|02.05.2023, beneficiar GALAXY RESIDENCE CORESI S.R.L.

Beneficiarul a solicitat, prin tema de proiectare, modificări de compartimentare interioară, ce au condus la schimbarea numărului de unități locative, precum și ajustări punctuale asupra elementelor fațadelor. Având în vedere caracterul acestor modificări, cu impact atât la nivel funcțional, cât și asupra aspectului exterior al clădirii, se impune reautorizarea construcției, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului. Se va realiza PUD modificator.

**Prezenta documentație nu modifică reglementările urbanistice aprobate prin PUD aprobat prin HCL 449|2022 și preluate în documentația tehnică care a stat la baza emiterii AC 194|2025 care continuă AC 155|02.05.2023 – respectiv NU SE INTERVINE ASUPRA: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, acestea rămânând neschimbate.**

**Modificările propuse prin tema de proiectare vizează exclusiv recompartimentarea interioară prin ajustarea / modificarea numărului de unități individuale și a configurației spațiilor comerciale, fără alterarea volumetriei clădirii sau a gabaritului general autorizat.**

Conform PUD aprobat cu H.C.L. nr. 449/29.06.2022: imobil S+P+2E+M cu 2 spații comerciale și 26 de apartamente (13 ap. cu două camere, 1 ap. Duplex, 11 ap. cu trei camere, 1 ap. cu 5 camere);

Propunerea realizată este compatibilă cu funcțiunea dominantă a zonei, conform documentației de urbanism “Actualizare PUG Braşov”, aprobată prin HCL 144/2011, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL 117/2021: **L1a – subzona locuințelor individuale și colective mici, Hmax P+2E+M, în afara zonei protejate.**

Elaborarea prezentei documentatii este prevazuta si solicitată prin certificatul de urbanism 3134 | 06.11.2025.

**1.2. Surse documentare****Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.D.**

- Certificatul de Urbanism 3134 | 06.11.2025, valabilitate 24 luni emis de Primaria Municipiului Braşov.
- Documentație urbanism faza PUD – Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejmuire și branșamente utilități - aprobat cu H.C.L. nr.

449/29.06.2022, valabil până la data de 29.06.2024, prelungire perioadă de valabilitate conform art. 56, alin. (5) din Legea 350/2001;

- AC nr. 194 din 14.05.2025 - Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejmuire și organizare de șantier - Reautorizare lucrări autorizate cu AC 155/02.05.2023, beneficiar GALAXY RESIDENCE CORESI S.R.L.

**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**

Nu este cazul.

**Capitolul II. Încadrarea în zonă****2.1. Situatrea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus**

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 PUD *Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejmuire și branșamente utilități* - aprobat cu HCL 449/29.06.2022.

Circulația principală a zonei o reprezintă Strada 13 Decembrie (la est). Accesul se realizează din această arteră de circulație, prin strada Nicolae Labiș – circulație reglementată - aparținând domeniului public al Municipiului Brașov.

Terenul studiat este parcelă de colț, prezentând front atât la strada Nicolae Labiș, cât și la strada Liviu Rebreanu.

Terenul este delimitat la:

- E: strada Liviu Rebreanu
- S: strada Nicolae Labiș
- V: teren și construcție - locuință colectivă S+P+4E
- N: teren liber de construcții.

**Studiu peisagistic din punct de vedere al vecinătăților**

În mare parte fondul construit al zonei învecinate este reprezentat de locuințe colective, construcții noi, realizate în ultimii 10-15 ani, ce au la baza documentații urbanistice aprobate - PUD sau PUZ.

Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față.

Spre latura de sud, peisajul este specific zonelor de deal și de munte.

Densitatea construită este medie, existând numeroase terenuri libere de construcții ce pot constitui rezerve pentru dezvoltări viitoare.

**2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;****Date geomorfologice și litologice**

Amplasamentul se află pe un teren liber de construcții, fără declivitate, care prezintă o suprafață totală de 2666 mp și este situat în intravilanul Municipiului Brașov, având categoria de folosință arabil. Terenul este identificat prin numărul cadastral 156351, iar suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Terenul prezintă o formă relativ regulată, prezentând o lungime de 62.76 m și o lățime de 42.58 m. Parcela este o parcelă de colț, prezentând un record spre SE, spre intersecție.

**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**

Documentația geotehnică aferentă amplasamentului a fost realizată de S.C. GEOTEHNIC PROIECT AS SRL, dr. Ing. Așuencei Vlad și a fost verificat din punct de vedere geotehnic de către specialist atestat – verificator Af. – Prof. Dr. Răileanu Paulică, conform prevederilor legale în vigoare.

**Monumente ale naturii**

În zona studiată nu sunt monumente ale naturii.

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

Documentație de urbanism **Actualizare PUG Brașov**, aprobată prin HCL 144/2011, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL 117/2021

**L1a** – subzona locuințelor individuale și colective mici, Hmax P+2E+M, în afara zonei protejate.

- **POT max - 40%**
- **CUT max 0.8 pentru P+1, 1.2 pentru P+2.**
- **Rh maxim admis - (S)+P+2E+M, h 10-11 m la cornișă**
- **Retragerea față de aliniament:** min. 3 m față de aliniament
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară:** H cornișă/2 dar nu mai puțin de 3 m;
- **Spații libere și plantate:** min. 25%

**Documentație urbanism faza PUD** – *Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejurimi și bransamente utilități*, HCL 449/29.06.2022 - care se modifică prin prezenta documentație.

- P.O.T. (procent ocupare teren) maxim admis: 32.13%
- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) maxim admis: 1.13
- Regim de înălțime maxim admis: S+P+2E+M
- Zone protejate: nu este cazul
- Echipare edilitară: apă, canalizare, energie electrică, încălzire
- Suprafața minimă a parcelei: 2666 mp
- Parcare (garaje): obligatoriu în incinta proprietății, la o distanță de min 5m de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014.
- Spații libere și spații plantate: 25,12% cu H>2 m de strat vegetal; 3,55% - plantații plan parter; 4,74%

**2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD**

S-a elaborat studiul topografic ce constituie suportul grafic a documentației, 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 est). Accesul se realizează din această arteră de circulație, prin strada Nicolae Labiș – circulație reglementată - aparținând domeniului public al Municipiului Brașov.

Terenul studiat este parcelă de colț, prezentând front atât la strada Nicolae Labiș, cât și la strada Liviu Rebreanu.

#### 3.2. Ocuparea terenurilor

##### **Analiza fondului construit existent - analiza situației existente**

##### **Destinația construcțiilor**

Fondul construit al zonei este reprezentat în cea mai mare parte de locuințe colective, ansambluri rezidențiale construite recent. Densitatea construită este medie, existând numeroase terenuri libere de construcții ce pot constitui rezerve pentru dezvoltări viitoare.

Terenul pe care se va amplasa investiția este proprietatea privată a beneficiarului GALAXY RESIDENCE CORESI, conform extrasului CF 156351.

Categoria de folosință este teren *arabil*.

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

##### **Vecinătăți:**

- E: strada Liviu Rebreanu
- S: strada Nicolae Labiș
- V: teren și construcție - locuință colectivă S+P+4E
- N: teren liber de construcții.

##### **Reglementări existente conform documentațiilor de urbanism deja elaborate**

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 PUD *Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejurimi și branșamente utilități* - aprobat cu HCL 449/29.06.2022.

Documentație de urbanism <b>Actualizare PUG Brașov</b> , aprobată prin HCL 144/2011, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL 117/2021
<b>L1a</b> – subzona locuințelor individuale și colective mici, Hmax P+2E+M, în afara zonei protejate.
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>POT max - 40%</b></li><li>• <b>CUT max 0.8 pentru P+1, 1.2 pentru P+2.</b></li><li>• <b>Rh maxim admis</b> - (S)+P+2E+M, h 10-11 m la cornișă</li><li>• <b>Retragerea față de aliniament:</b> min. 3 m față de aliniament</li><li>• <b>Retrageri minime față de limitele laterale și posterioară:</b> H cornișă/2 dar nu mai puțin de 3 m;</li><li>• <b>Spații libere și plantate:</b> min. 25%</li></ul>
<b>Documentație urbanism faza PUD</b> – <i>Construire locuințe colective cu funcțiuni conexe (spații comerciale cu alimentație publică), împrejurimi și branșamente utilități</i> , HCL 449/29.06.2022 - care se modifică prin prezenta documentație.
<ul style="list-style-type: none"><li>• P.O.T. (procent ocupare teren) maxim admis: 32.13%</li></ul>

- C.U.T. (coeficient de utilizare teren) maxim admis: 1.13
- Regim de înălțime maxim admis: S+P+2E+M
- Zone protejate: nu este cazul
- Echipare edilitară: apă, canalizare, energie electrică, încălzire
- Suprafața minimă a parcelei: 2666 mp
- Parcare (garaje): obligatoriu în incinta proprietății, la o distanță de min 5m de ferestrele camerelor de locuit, conform OMS 119/2014.
- Spații libere și spații plantate: 25,12% cu H>2 m de strat vegetal; 3,55% - plantații plan parter; 4,74%

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

În momentul actual terenul studiat, în suprafață de 2666 m<sup>2</sup>, este liber de construcții.

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

Caracterul zonei este predominant rezidențial, configurat prin ansambluri de locuințe colective cu regim redus și mediu de înălțime, integrate într-o structură urbană aflată în proces de dezvoltare. Din punct de vedere arhitectural și urbanistic, zona prezintă intervenții contemporane, edificate în ultimii 10-15 ani.

Terenul este situat la intersecția dintre zonele L1a și L3a. Regimul de înălțime admis este (S)+P+2E+M, fondul construit imediat fiind dominat însă de clădiri cu regim de înălțime mai mare (P+4) din zona funcțională L3a.

Fronturile construite sunt preponderent discontinue, iar morfologia urbană reflectă un proces de dezvoltare fragmentară.

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 existente - autorizate se va prelua prin documentația de față, fără modificări ale profilului stradal.

Calitatea fondului construit este medie și bună.

### **3.5. Funcțiunile clădirilor. Analiza fondului construit existent.**

Fondul construit al zonei este alcătuit preponderent din locuințe colective cu regim de înălțime P+2-4 (imediat), dar și locuințe colective cu regim de înălțime mai mare (spre strada 13 Decembrie).

### **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.

Imobilul este proprietatea beneficiarilor prezentei documentații, SC GALAXY RESIDENCE CORESI SRL, conform extras CF.

Categoria de folosință este *arabil*.

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

Documentația geotehnică aferentă amplasamentului a fost realizată de S.C. GEOTEHNIC PROIECT AS SRL, dr. Ing. Așuencei Vlad și a fost verificat din punct de vedere geotehnic de către specialist atestat – verificator Af. – Prof. Dr. Răileanu Paulică, conform prevederilor legale în vigoare.

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.

Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane, nefiind astfel necesare lucrări de epuismențe. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi mai mari de **6.00 m** față de C.T.N., fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Luându-se în considerație prevederile indicativului **NP 074-2014**, s-a stabilit că amplasamentul viitoarei construcții se încadrează în **categoria geotehnică 1: risc geotehnic redus**.

Din punct de vedere al riscului de alunecare, conform **GT 019-98**, amplasamentul studiat prezintă coeficient de probabilitate cu valoarea **Km = 0.099 – potențial de producere a alunecărilor redus**.

Fundarea construcției se va face direct în stratul **pietriș cu nisip, foarte îndesat**, iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț –  **$h_1 = 1.00$  m**, conform **STAS 6054-77**;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform **NP112-2014**,  **$h_1 + (10 \div 20)$  cm**;
- în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de **0.50 m** față de cota pardoselii subsolului.

Capacitatea portantă conform **STAS 3300/2-85**, punctul 3 – *Calculul terenului de fundare la starea limită de deformații*, similar cu anexa H – *Calculul la starea limită de serviciu (exploatare)*, din **NP112-2014** a terenului de fundare pentru o fundație cu talpa tălpii de **1.00 m** și adâncimea minimă de fundare de **3.30 m** față de C.T.N. este  **$p_{pl} = 370$  kPa**. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.

### **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.

#### **Zone de protecție față de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore**

*Nu este cazul.*

### **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 instințiați, luând la cunostință dezvoltarea viitoare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este cea propusă prin documentațiile de urbanism elaborate anterior - locuire colectivă.

## **Capitolul IV. Reglementări**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema – program**

La cererea inițiatorului s-a întocmit prezenta documentație tehnică, în vederea realizării unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+M.

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**

Construcția este realizată în formă de L pe parcela studiată, prezentând astfel spre latura de sud și vest o piațetă descoperită – amenajare exterioară cu trotuare pavate și spații verzi. Fiecare tronson al L-ului proiectat dispune de câte un nod de circulație verticală. Pe tronsonul din stânga spre nord se propune ca în nodul de circulație să se adauge un lift.

Locuința colectivă prezintă H la atic sau cornișă de maxim 11 m la atic și H coamă 15.35 m, față de cota terenului amenajat. Etajul mansardă prezintă ADC de maxim 60%, fiind retras pe toate laturile etajului inferior.

Locuința colectivă prezintă funcțiuni conexe la parter (spații comerciale), împrejmuire și branșamente utilități. Imobilul dispune la subsol de: parcare, parcare biciclete/transport alternativ, spații tehnice, adăpost ALA, spații colectare selectivă a deșeurilor, circulații și noduri de circulație verticală. La etajele superioare sunt dispuse apartamente, grupate în jurul a două noduri verticale, unul pe latura de est și unul pe latura de N a construcției.

**Conform PUD aprobat cu H.C.L. nr. 449/29.06.2022:**

- **imobil S+P+2E+M**
- **2 spații comerciale și 26 de apartamente (13 ap. cu două camere, 1 ap. Duplex, 11 ap. cu trei camere, 1 ap. cu 5 camere);**  
**În total 28 unități individuale.**

**Funcțiuni propuse (prin modificarea de temă de proiectare):**

- (-1) Subsol: P subterane - 27 de locuri de parcare (25 de parcări la nivelul plăcii subsolului și 2 locuri realizate cu lifturi auto tip Klaus cu h max 290 m), parcare biciclete/transport alternativ, spații tehnice, adăpost ALA, spații colectare selectivă a deșeurilor, circulații și noduri de circulație verticală. **Nu se propun modificări ale numărului de locuri de parcare față de PUD aprobat.**
- (P) Parter: 9 spații comerciale/servicii, în configurația apartamentelor inițiale. Prin modificările realizate, întregul parter va prezenta spații comerciale, putând fi utilizate ca și mici spații pentru comerț, servicii sau birouri.
- (ET 1) Etaj 1: 10 apartamente: 1 apartament cu o cameră (studio), 6 apartamente cu 2 camere, 3 apartamente cu 3 camere, circulații orizontale și noduri de circulație verticală.
- (ET 2) Etaj 2: 10 apartamente: 1 apartament cu o cameră (studio), 6 apartamente cu 2 camere, 3 apartamente cu 3 camere, circulații orizontale și noduri de circulație verticală.
- (ET M) Etaj Mansardă: 4 apartamente: 3 apartamente cu 3 camere, 1 apartament cu 2 camere, circulații și noduri de circulație verticală.

În exterior, pe latura de S, este amenajat un spațiu public format din piațetă, zone pietonale, jardiniere, spațiu verde.

**Componență total (prin modificarea de temă de proiectare):**

- **9 spații comerciale/servicii la parter**
- **24 apartamente (2 apartamente cu 1 cameră, 13 apartamente cu 2 camere, 9 apartamente cu 3 camere).**  
**În total 33 unități individuale.**

**4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Se propune realizarea unei locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E+M, suprafața construită de 856.84 mp și suprafața desfășurată de 3029.73 mp (fără subsol tehnic) și 4490.36 m<sup>2</sup> (cu subsol tehnic). Nu se propun modificări ale suprafețelor față de PUD aprobat. Construcția

prezintă subsol, în care sunt amenajate zonele de parcare, parcare biciclete/transport alternativ, spații tehnice, adăpost ALA, spații colectare selectivă a deșeurilor.

În total în imobil sunt prevăzute 9 spații comerciale și 24 de apartamente.

#### **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.

Prezenta documentație nu modifică **reglementările urbanistice** din PUD aprobat cu HCL 449|2022, respectiv nu se intervine asupra: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, acestea **rămânând neschimbate**.

#### **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 țesutul existent. Aspectul exterior va respecta prevederile regulamentului documentațiilor de urbanism aprobate în zonă.

Prezenta documentație nu modifică reglementările urbanistice aprobate prin PUD aprobat cu HCL 449|20252 și preluate în documentația tehnică care a stat la baza emiterii AC 194|2025 care continuă AC 155|02.05.2023 – respectiv nu se intervine asupra: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri față de limitele de proprietate, acestea rămânând neschimbate.

Modificările propuse prin tema de proiectare (și solicitarea de modificare a PUD) vizează exclusiv recompartimentarea interioară prin modificarea numărului de unități individuale și a configurației spațiilor comerciale, fără alterarea volumetriei clădirii sau a gabaritului general autorizat.

Se menține soluția funcțională cu două noduri de circulație verticală, însă, față de varianta inițială, ambele vor fi dotate cu lifturi, asigurând accesibilitatea corespunzătoare pentru toate categoriile de utilizatori.

Suprafața construită (implicit procentul de ocupare) se păstrează neschimbat, nefiind realizate modificări ale suprafețelor de la nivelul parterului, iar organizarea generală a ansamblului rămâne conformă cu documentațiile anterior aprobate.

#### **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 și parcare interioară (la subsol) care se racordează prin rampă auto cu nivelul străzii. **Nu se aduc modificări suprafețelor exterioare autorizate.**

Accesul pietonal se realizează de la nivelul trotuarului, direct sau prin trepte de acces pentru construcția proiectată.

**Nu se aduc modificări ale acceselor carosabile și pietonale.**

#### **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**

Se vor amenaja zone verzi organizate pe solul natural ce vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă) și zone de gazon pe suprafața neocupată de construcții și cai de acces.

Procentul de teren din suprafața parcelei alocat amenajării ca spațiu verde respectă prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism și PUD aprobat - minim 30 % din suprafața terenului.

#### **4.12. Profile transversale caracteristice**

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

##### **Accesul auto**

Circulația de incintă se va realiza prin racordare la căile de acces existente, reglementate prin documentațiile de urbanism aprobate. Accesul auto se realizează din strada Liviu Rebreanu.

Profilele stradale existente, atât pentru strada Liviu Rebreanu cât și pentru strada Nicolae Labiș sunt: drum cu 2 benzi de circulație de 3.5 m, câte 1 pe fiecare sens, trotuare bilaterale cu lățimea de 1.50 m și spații verzi bilaterale cu lățimea de 1.00 m, prezentând un profil stradal total de 12.00 m lățime.

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

##### **Parcaje**

Parcajele aferente oricăror funcțiuni propuse se vor asigura în întregime în afara spațiului public, pe terenul care aparține investiției propuse, fiind dimensionate conform prevederilor H.G. 525/1996, Anexa 5 din Regulamentul general de urbanism, precum și normativelor specifice în vigoare.

##### **Necesar calculat pentru parcaje:**

- pentru locuințe - câte un loc parcare / apartament, respectiv **24 locuri de parcare.**
- pentru spațiile comerciale - câte un loc parcare / spațiu comercial, respectiv **9 locuri de parcare.**

**Total necesar: 33 locuri de parcare.**

##### **Conform planșelor atașate este asigurat în total un număr de 33 locuri parcare, astfel:**

- subsol - 27 de locuri de parcare (25 de parcări la nivelul plăcii subsolului și 2 de locuri realizate cu lifturi auto tip Klaus cu h max 290 m).
- parter - 6 locuri de parcare (parcare exterioară în limita amplasamentului studiat)

Prin soluția propusă, proiectul asigură integral necesarul de 33 locuri de parcare, conform cerințelor H.G. 525/1996 – Anexa 5 și normativelor aplicabile, fiind distribuite astfel încât să acopere în totalitate necesarul rezultat pentru funcțiunile de locuire și comerciale. Configurația parcajelor propuse respectă prevederile urbanistice.

#### 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

	Conform PUD aprobat cu H.C.L. nr. 449/29.06.2022:	propus cf. documentației modificatoare PUD
<b>Regim de înălțime</b>	<b>S+P+2E+M</b>	<b>S+P+2E+M</b>
<b>POT</b>	<b>32.13%</b>	<b>32.13%</b>
<b>CUT</b>	<b>1.13</b>	<b>1.13</b>
<b>S verde</b>	<b>669.79 m<sup>2</sup></b>	<b>669.79 m<sup>2</sup></b>

#### REGIMUL DE CONSTRUIRE

- Se propune un regim de construire *izolat*.

Pe terenul studiat este propusă o singură construcție, cu regim de înălțime S+P+2E+M

#### REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Se păstrează conform PUD aprobat cu H.C.L. nr. 449/29.06.2022.

#### Retrageri minime față de limitele de proprietate

Se păstrează conform PUD aprobat cu H.C.L. nr. 449/29.06.2022.

Clădirea va avea următoarele retrageri minime, față de limitele de proprietate:

- față de limita de proprietate din Nord-Est: retragere de 9.74 m;
- față de limita de proprietate din Liviu Rebreanu, retragere de 4.00 m și 3.10 m din limita balconului;
- față de limita de proprietate din Sud-Vest: strada Nicolae Labiș, (păstrare aliniament) cu retragere de 5.26 m și 4.05 pe colț;
- față de limita de proprietate din Nord-Vest, retragere de 6.53 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

## PUD / DTAC

Modificare PUD aprobat cu HCL 449|2022, reautorizare lucrări autorizate cu AC 194 | 14.05.2025

GALAXY RESIDENCE CORESI SRL \_\_\_\_\_ 367 | 19.02.2025

furnizor in parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara, extinderi retele si bransamente retele, vor fi suportate de catre initiatorii prezentei documentatii.

Modalitatea de racordare la rețelele existente - conform avize tehnice, după realizarea temei de proiectare.

**Se păstrează soluțiile proiectate prin PUD aprobat cu H.C.L. nr. 449/29.06.2022, conform datelor dispuse prin autorizația de construire 155/02.05.2023 și documentația aferentă acestuia, inclusiv avizele de utilități.**

### Colectarea si depozitarea deseurilor:

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platformă îngropată și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeurilor se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Zona de colectare a deșeurilor va fi realizată în zona accesului pe parcelă.

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.

Se impune 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

BILANT TERITORIAL		
	suprafata	procent
<b>REGIM DE INALTIME</b>	<b>S+P+2E+M</b>	
<b>S teren</b>	<b>2666 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>CONSTRUCTII</b>		
<b>S construită</b>	<b>856.84 m<sup>2</sup></b>	
<b>S construita totala - calcul POT</b>	<b>856.84 m<sup>2</sup></b>	<b>32.13 %</b>
<b>S desfășurată (cu subsol tehnic)</b>	<b>3608.57 m<sup>2</sup></b>	
<b>S desfasurata totală - calcul CUT</b>	<b>3029.73 m<sup>2</sup></b>	<b>CUT 1.13</b>
<b>CIRCULATII</b>		
<b>Loc de joacă</b>	<b>85.84 m<sup>2</sup></b>	<b>42.75 %</b>
<b>CIRCULATIE carosabila / parcaje</b>	<b>287.84 m<sup>2</sup></b>	
<b>CIRCULATIE pietonala / pavaje / trotuare</b>	<b>765.69 m<sup>2</sup></b>	
<b>ZONE VERZI</b>		
<b>ZONA VERDE (H&gt;2m strat vegetal)</b>	<b>669.79 m<sup>2</sup></b>	<b>25.12 %</b>

categoria de importanta,  
conform HGR 261/1994

clasa de importanta,  
cf normativul P100-1-2013

<b>Locuință colectivă</b>	<b>C</b>	<b>III</b>
---------------------------	----------	------------

Tip document

Memoriu tehnic PUD

Data editare

feb.2026

Pagina

15 | 17

**4.17. Monitorizarea factorilor de mediu**

Deoarece zona studiată este propusa pentru dezvoltarea functiunii de locuire, nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.

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 fiecărei 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 supraterane 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 gunoiului 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. 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 și dezvoltare urbanistică, realizate în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

De asemenea, s-au respectat prevederile documentației PUZ, PUG Brașov, RGU și Codul Civil. Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipamentelor și serviciilor necesare funcționării.

### **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.

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

**Sef proiect / Intocmit**

Urb. Arh. Ioana Daniela

