

DOCUMENTAȚIE OBȚINERE AVIZ

**Elaborare PUZ - Modificare PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR.
SANZIENELOR - aprobat cu HCL 184/2009 -
MODIFICARE TRAMA STRADALA,
cu mentinerea avizelor conform
CU 1160/19.04.2022**



BENEFICIAR: S.C. EXFACTOR - GRUP CONSTRUCT S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. BB & ASOCIATII DESIGN S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. COMPLET RUTIER HD S.R.L.

NUMĂR PROIECT: 31/2025

FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL – P.U.Z.



S.C. COMPLET RUTIER HD S.R.L.



COLECTIV DE ELABORARE

S.C. COMPLET RUTIER HD S.R.L.

J22/2288/2020 - R043109770

Adresa: Calea Dacilor 54, Dancu, Iași

E-mail: office@crhd.ro / project@crhd.ro

Telefon: +40 766 682 726

ȘEF PROIECT

dr. ing. Didi Hoha

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE

ing. George Neagu

dr. ing. Didi Hoha

Drepturi de proprietate intelectuală

În conformitate cu Legea 8/1996, prezenta documentație este proprietatea societății S.C. COMPLET RUTIER HD S.R.L. și nu poate fi utilizată decât în scopul pentru care a fost elaborată. Orice reproducere, copiere, împrumutare sau întrebuințare integrală sau parțială, directă sau indirectă, în alt scop, fără permisiunea proprietarului sau a beneficiarului documentației, acordată legal, în scris, intră sub incidența sancțiunilor legale privind drepturile de proprietate intelectuală și a drepturilor conexe.



CUPRINS

A. PIESE SCRISE	3
1. DATE GENERALE	3
1.1. Denumirea obiectivului de investiții	3
1.2. Amplasamentul	3
1.3. Beneficiarul investiției	3
1.4. Elaboratorul documentației	3
2. MEMORIU TEHNIC	4
2.1. Situația existentă	4
2.2. Soluția proiectată de amenajare a acceselor rutiere și pietonale	5
2.3. Studiu de trafic – justificarea modului de amenajare a intersecțiilor	8
2.4. Modul de colectare și deversare a apelor pluviale și uzate din incintă	8
2.5. Semnalizarea rutieră proiectată	8
2.6. Modul de asigurare a circulației rutiere pe durata de execuție a lucrărilor	9
2.7. Calculul numărului locurilor de parcare	9

B. PIESE DESENATE

Nr. crt.	Denumire planșă	Scara	Nr. buc.
01	Plan de încadrare în zonă	1:5000	1
02	Plan de situație proiectat	1:500	1



A. PIESE SCRISE

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

**Elaborare PUZ - Modificare PUZ -
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR –
aprobat cu HCL 184/2009 - MODIFICARE TRAMA STRADALA,
cu mentinerea avizelor conform
CU 1160/19.04.2022**

1.2. Amplasamentul

**TARA
JUDEȚUL
LOCALITATEA**

**ROMANIA
BRASOV
BRASOV**

1.3. Beneficiarul investiției

S.C. EXFACTOR - GRUP CONSTRUCT S.R.L.

1.4. Elaboratorul documentației

S.C. COMPLET RUTIER HD S.R.L.





2. MEMORIU TEHNIC

2.1. Situația existentă

Investiția **Elaborare PUZ - Modificare PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR** – aprobat cu HCL 184/2009 - MODIFICARE TRAMA STRADALA, cu mentinerea avizelor conform CU 1160/19.04.2022 se va realiza in Strada Sanzienelor, Mun. Brasov, Jud. Brasov.

Actualmente, terenul care face obiectul prezentei documentatii este situat in intravilanul municipiului Brasov si este amplasat in vecinatatea Strazii Harmanului, Bulevardului Victoriei si Bulevardului Garii, cu accese directe la Aleea Sanzienelor, Strada Mihai Mironescu si Aleea Petuniei.

Terenul se afla in proprietatea S.C. EXFACTOR - GRUP CONSTRUCT S.R.L., are suprafata totala de 21267 mp si este in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Pentru studiul terenurilor care au generat P.U.Z. în relație cu vecinătățile, zona reglementată a fost extinsă cu suprafețele aferente școlii, circulațiilor rutiere și pietonale perimetrale, zonelor de acces și spațiilor verzi interstițiale, conform Hotărâri C.T.A.T.U. nr.32/30.05.2025.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- Nord – domeniu public-Aleea Lăcrămioarelor;
- Sud - domeniu public - str. Ștefan Mironescu;
- Vest – domeniu public – Aleea Sânzienelor;
- Nord – domeniu public – Aleea Petuniei.

Strada Harmanului este de categoria tehnica II (strada de legatura), avand latimea partii carosabile de 14,00 m (cate doua benzi de circulatie pe sens cu latimea de 3,50 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si locuri de parcare.

Bulevardul Victoriei este de categoria tehnica I (magistrala), avand latimea partii carosabile de 21,00 m (cate trei benzi de circulatie pe sens cu latimea de 3,50 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si locuri de parcare. Separarea fluxurilor de circulatie este asigurata printr-o banda mediana cu spatiu verde cu latimea de cca. 5,00 m.

Bulevardul Garii este de categoria tehnica I (magistrala), avand latimea partii carosabile de 21,00 m (cate trei benzi de circulatie pe sens cu latimea de 3,50 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si locuri de parcare.

Aleea Petuniei este de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala), avand latimea partii carosabile variabila intre 6,00 – 8,00 m (cate o banda de circulatie pe sens cu latimea variabila intre 3,00 – 4,00 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si locuri de parcare.

Strada Stefan Mironescu este de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala), avand latimea partii carosabile de 6,00 m (cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de 3,00 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si locuri de parcare.



Aleea Sanzienelor este de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala), avand latimea partii carosabile de 6,00 m (cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de 3,00 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si locuri de parcare.

Conform P.U.Z. "Construire ansamblu rezidențial, str. Sânzienelor fn., Brașov" aprobat cu H.C.L. Brașov nr. 184/2009, coroborat cu Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L. Brașov nr. 14/2011, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. Brașov nr. 117/2021 până la data de 31.12.2025, zona care a generat P.U.Z. cuprinde următoarele subzone funcționale:

- M- zonă mixtă de locuințe colective cu regim mediu și mare de înălțime, servicii de interes general (hoteluri, restaurante, recreere), sedii de firmă, zonă verde (parțial) și circulații existente și propuse (parțial). In accastă subzonă sunt prevăzuți următorii indicatori:
 - Înălțimea maximă a clădirilor reglementată în prezent este 2S+P+2Mez+14E și descrește obligatoriu până la 2S+P+6E pe direcția Vest-Est. Pentru clădirile înalte nu se admit construcții ce alcătuiesc front continuu, ci numai clădiri izolate.
 - P.O.T. max= 35,00 %
 - C.U.T. max = 3,80

Subzone funcționale aflate în zona de studiu extinsă (conform P.U.G. in vigoare):

- M2 - Subzona mixtă situata în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente înalte în care regulamentul urmărește încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului;
- L4- Subzona locuințelor colective înalte cu P+5- P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- L3a - Subzona locuințelor colective medii cu P+2- P+4 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonci protejate.

Indicatori urbanistici obligatorii:

- ZLC- Zona locuințe și dotări complementare
 - RH maxim= 28+P+9E+R
 - P.O.T. max = 40,00%
 - C.U.T. max = 3,80.
- Valorile P.O.T., C.U.T., Hmax, și RHmaxim se vor definitiva în faza de elaborare a P.U.Z.

2.2. Soluția proiectată de amenajare a acceselor rutiere si pietonale

Intersecțiile care fac obiectul prezentei documentatii sunt dupa cum urmeaza:

- **Intersectia dintre Strada Harmanului si Aleea Petuniei;**
- **Intersectia dintre Strada Harmanului si Strada Stefan Mironescu;**
- **Intersectia dintre Strada Harmanului si Aleea Sanzienelor;**
- **Intersectia dintre Bulevardul Victoriei si Aleea Lacramioarelor;**
- **Intersectia dintre Bulevardul Garii si Aleea Lacramioarelor.**

Terenul pe care se va realiza investitia proiectata este amplasat in vecinatatea Strazii Harmanului, Bulevardului Victoriei si Bulevardului Garii, mun. Brasov, Jud. Brasov.



Accesul catre terenul beneficiarului dinspre Strada Harmanului se poate realiza prin intermediul a trei strazi (Aleea Petuniei, Strada Stefan Mironescu si Aleea Sanzienelor).

Accesul pe terenul beneficiarului se va realiza prin intermediul unei noi strazi (denumita in continuare *Strada Rezidentiala*) care va fi realizata de catre beneficiarul documentatiei.

Strada Rezidentiala va avea urmatoarele caracteristici tehnice:

- strada de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala);
- lungime totala: 372,00 m;
- lungime tronson 1: 280,00 m;
- lungime tronson 1: 49,00 m;
- latimea partii carosabile de 6,00 m, incadrata cu borduri mari 20 x 25 cm;
- pe zonele circulabile pietonal s-au prevazut trotuare cu latimea de 1,50 m;
- structura rutiera va avea urmatoarea alcatuire:
 - ✓ strat de forma din pamant stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de fundatie din balast sort 0 – 63 mm – 15 cm;
 - ✓ strat de baza din balast stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de legatura din BADPC 22,4 – 6 cm;
 - ✓ strat de uzura din BA 16 – 4 cm.
- colectarea si evacuarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere racordate la canalizarea pluviala.

Mai mult, Strada Rezidentiala va crea o legatura carosabila directa intre Aleea Sanzienelor si Aleea Petuniei si astfel va avea un impact benefic asupra traficului local. Totodata, pe Strada Rezidentiala se vor realiza accese rutiere cu parcarile existente alaturate complexului, conform planului de situatie anexat.

De asemenea, se va crea o legatura carosabila directa intre Aleea Sanzienelor si Aleea Lacramioarelor, denumita *Prelungire Aleea Sanzienelor* si va avea urmatoarele caracteristici tehnice:

- strada de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala);
- lungime: 80,00 m;
- latimea partii carosabile de 6,00 m, local 4,50 m, incadrata cu borduri mari 20 x 25 cm;
- pe latura dinspre cladirile proiectate s-a prevazut o parcare cu 22 locuri;
- structura rutiera va avea urmatoarea alcatuire:
 - ✓ strat de forma din pamant stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de fundatie din balast sort 0 – 63 mm – 15 cm;
 - ✓ strat de baza din balast stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de legatura din BADPC 22,4 – 6 cm;
 - ✓ strat de uzura din BA 16 – 4 cm.
- colectarea si evacuarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere racordate la canalizarea pluviala.



Totodata, pe latura de nord-est a terenului, se va realiza o legatura carosabila directa intre Aleea Lacramioarelor si Aleea Petuniei, denumita *Aleea Petuniei* si va avea urmatoarele caracteristici tehnice:

- strada de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala);
- lungime: 71,00 m;
- latimea partii carosabile de 6,00 m, incadrata de trotuare cu latimea de 1,50 m;
- structura rutiera va avea urmatoarea alcatuire:
 - ✓ strat de forma din pamant stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de fundatie din balast sort 0 – 63 mm – 15 cm;
 - ✓ strat de baza din balast stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de legatura din BADPC 22,4 – 6 cm;
 - ✓ strat de uzura din BA 16 – 4 cm.
- colectarea si evacuarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere racordate la canalizarea pluviala.

De asemenea, au fost prevazute doua accese rutiere catre subsolurile proiectate.

Accesul 1 subsol este amplasat in zona de sud-vest a terenului si va avea urmatoarele caracteristici tehnice:

- latimea partii carosabile de 6,50 m, incadrata cu borduri mari 20 x 25 cm sau cu ziduri de sprijin;
- structura rutiera va avea urmatoarea alcatuire:
 - ✓ strat de forma din pamant stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de fundatie din balast sort 0 – 63 mm – 15 cm;
 - ✓ strat de baza din balast stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de legatura din BADPC 22,4 – 6 cm;
 - ✓ strat de uzura din BA 16 – 4 cm.
- colectarea si evacuarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere racordate la canalizarea pluviala.

Accesul 2 subsol este amplasat in zona de nord-est a terenului si va avea urmatoarele caracteristici tehnice:

- latimea partii carosabile de 6,50 m, incadrata cu borduri mari 20 x 25 cm pe cel putin 20 m pana la intersectia cu sens giratoriu, dupa care incadrata cu ziduri de sprijin;
- structura rutiera va avea urmatoarea alcatuire:
 - ✓ strat de forma din pamant stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de fundatie din balast sort 0 – 63 mm – 15 cm;
 - ✓ strat de baza din balast stabilizat cu lianti hidraulici rutieri – 20 cm;
 - ✓ strat de legatura din BADPC 22,4 – 6 cm;
 - ✓ strat de uzura din BA 16 – 4 cm.
- colectarea si evacuarea apelor pluviale se va realiza prin intermediul gurilor de scurgere racordate la canalizarea pluviala.



2.3. Studiu de trafic – justificarea modului de amenajare a intersecțiilor

Studiul de trafic și justificarea privind modul de amenajarea a intersecțiilor proiectate se prezintă în anexă la prezenta documentație.

2.4. Modul de colectare și deversare a apelor pluviale și uzate din incintă

Apele uzate menajere sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare publică prin intermediul unui cămin de racord.

Apele menajere vor fi preluate de caminele de canalizare menajera și vor fi transportate prin intermediul unei rețele de canalizare exterioară realizată din tuburi de scurgere tip PVC, către rețeaua de canalizare strădală.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere.

Apele pluviale de pe parcajele exterioare și aleile carosabile din incintă, precum și cele din parcare interioară, vor fi colectate printr-o rețea separată, trecute printr-un separator de hidrocarburi, deversate într-un bazin de retenție și evacuate la rețeaua publică de canalizare. O parte din apele pluviale vor fi utilizate pentru stropitul spațiilor verzi.

Apa pluvială stocată va fi evacuată, pe timp de noapte și timp uscat, cu ajutorul unui grup de pompare imersat în bazin, în rețeaua de canalizare publică. În cazul unor ploi de intensitate ridicată, apa stocată în bazinul de retenție va fi pompată în rețeaua publică de canalizare a orașului. Ca măsură suplimentară de evacuare a apelor de ploaie, pompele de evacuare ape pluviale vor fi automatizate să pornească în cascada, astfel încât să funcționeze și pompa de rezervă în caz de ploaie torențială.

Apele accidentale de pe parcare din parter și subsol sunt colectate în baze de unde vor fi pompate și trecute prin separatorul de hidrocarburi împreună cu apele preluate din zonele carosabile aflate în exteriorul clădirii.

Apele pluviale din zona parcarii exterioare sunt colectate cu ajutorul unor rigole/guri de scurgere și direcționate către separatorul de hidrocarburi.

2.5. Semnalizarea rutieră proiectată

Pentru asigurarea siguranței circulației se vor prevedea:

- ✓ Montarea de indicatoare rutiere, după cerințele SR 1848-1/2024 și SR 1848-2,3/2011;
- ✓ Aplicarea de marcaje rutiere după cerințele SR 1848-7/2015.

Realizarea unor parametri tehnici optimi privind pantele longitudinale, transversale, semnalizarea orizontală și verticală corespunzătoare, asigurarea colectării și scurgerii rapide a apelor superficiale, asigurarea vizibilității, asigură un grad înalt al siguranței circulației pe întreg obiectivul proiectat.

Fluxurile de circulație se vor separa prin marcajele rutiere axiale linie continuă simplă tip „E” sau tip „B”, iar în dreptul intersecțiilor vor fi linie discontinuă tip „I”.

De asemenea, se vor monta indicatoare rutiere de reglementare a priorității, de orientare și de informare, conform planului de situație anexat.



S.C. COMPLET RUTIER HD S.R.L.



2.6. Modul de asigurare a circulației rutiere pe durata de execuție a lucrărilor

Semnalizarea rutiera temporară a lucrărilor se va face în conformitate cu prevederile ordinului M.I.-MIT. 1112/411/2000 - *Normele metodologice privind condițiile de închidere a circulației și de instituire a restricțiilor de circulație, în vederea executării de lucrări în zona drumului public.*

2.7. Calculul numărului locurilor de parcare

Pentru investiția propusă, sunt prevăzute cca. 500 de locuri de parcare pentru autoturisme cu dimensiunile de minim 5,00 x 2,50 m.

De asemenea, vor fi prevăzute locuri de parcare pentru motocicletă, cât și locuri de parcare pentru biciclete.

Întocmit,
ing. Neagu George Valentin

Verificat,
dr. ing. Didi Hohaia