

**P.U.Z. – Ansamblu rezidential str. Sanzienelor, mun. Brasov****MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA DIN DOCUMENTAIA "P.U.Z. -  
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR" –  
APROPBAT CU HCL 184/2009**Amplasament:**Str. SANZIENELOR ,F.N., Brasov, jud. Brasov**Beneficiar:**SC EXFACTOR GRUP-CONSTRUCT SRL**Proiectant general:**S.C. BB SI ASOCIATII DESIGN S.R.L.****Birou de proiectare arhitectura, urbanism si design****Bucuresti, bd. Carol I nr 12, etaj 2**

august 2022

## MEMORIU JUSTIFICATIV

---

### ARHITECTURA

#### 1. INTRODUCERE

##### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIREA LUCRARII** : PUZ –CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL

str. Sanzienelor F.N.-BRASOV

**MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA DIN DOCUMENTAIA "P.U.Z. -  
CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR", F.N. –  
APROBAT CU HCL 184/2009**

**BENEFICIAR** : SC EXFACTOR GRUP-CONSTRUCT SRL

-

**PROIECTANT GENERAL** : S.C. BB SI ASOCIATII DESIGN S.R.L.

-

- **SUBPROIECTANTI, COLABORATORI** :

- RETELE TEHNICO-EDILITARE;
- STUDIU GEOTEHNIC;
- PLAN TOPOGRAFIC;

- **DATA ELABORARII** –august 2022.

##### 1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Studiul de fata are ca scop reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei zone importante pentru municipiul Brasov, fiind situata in vecinatatea centrului nou al acestuia (centrul civic) si a garii de calatori. Amplasamentul este ocupat in prezent de constructii industriale (ateliere reparatii

vagoane) situate in mijlocul unui cartier de locuit, constructii ce urmeaza a fi demolate, iar functiunea industriala stramutata pe un alt amplasament.

Obiective ale PUZ:

- conturarea unei viziuni de interventie care sa integreze masurile permissive si restrictive, pentru dezvoltarea zonei intr-un echilibru cat mai bun intre zona construita existenta si presiunea investitionala creata de dezvoltarea urbana actuala.
- simplificarea procedurii de autorizatie in zona prin intermediul regulamentului local de urbanism aferent care se va constitui intr-un instrument operational pentru administratia locala.

Solicitari ale temei program

- **MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA DIN DOCUMENTAIA "P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR", F.N. – APROPBAT CU HCL 184/2009**
- sistematizarea zonei si stabilirea unor principii urbanistice de dezvoltarea atat din punct de vedere functional cat si al regimului de construire.
- prevederea unui ansamblu de constructii cu regim mare de inaltime, care sa cuprinda functiuni complexe: cladiri locuinte locuinte colective, birouri, comert.

Prevederi ale programului de dezvoltare a locuintei pentru zona studiata

Conform PUG Brasov apobat cu HCL 425/99, functiunea amplasamentului studiat este zona industriala propusa pentru dezafectare si stramutare.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

- Lista studiilor si documentatiilor aprobate anterior PUZ: – pentru amplasamentul studiat nu au fost inlocuite documentatii anterioare.
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ:
  - baza topografica si identificarea cadastrala
  - studiu geotehnic.
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei:
  - pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Parcela studiată este amplasată în partea centrală a zonei de locuințe delimitată de Str. Harmanului, B-dul Victoriei și B-dul Gării.

Zona este eminentă construită, fondul construit predominant fiind reprezentat de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, P+10, dotări de cartier (școală, spații comerciale, sedii firmă etc). Amplasamentul aflat în proprietatea initiatorului PUZ-ului are o suprafață de 21267 mp și este ocupat de ateliere industriale ce urmează a fi demolate-funcțiune incompatibilă cu zona.

**Caracteristici semnificative ale zonei** – relatează cu evoluția localității.

Zona studiată este ocupată de construcții industriale respectiv – ateliere reparatii vagoane CFR.

Funcțiunea existentă pe amplasamentul studiat este incompatibilă cu caracterul zonei din care face parte fiind amplasat în centrul unei zone de locuințe colective.

Dat fiind dezvoltarea de importanță majoră pentru oraș a zonelor imediat învecinate, respectiv centrul civic cu funcțiunile complexe, administrative și de afaceri, ansamblul rezidențial ce urmează a se realiza de-a lungul străzii Harmanului prin strămutarea actualei zone industriale(LUBRIFIN, IUS, LEMEXIM), precum și zona gării cu două mari complexe comerciale, blocuri de locuințe, a apărut imperios necesară reanalizarea și refuncționalizarea zonei ce face obiectul prezentului PUZ.

#### **Potential de dezvoltare, Disfuncții**

Puncte tari:

- amplasarea într-o zonă centrală ;
- accesibilitatea foarte bună a zonei ;
- existența rețelelor tehnico-edilitare .

Disfuncții:

- funcțiunea existentă- (industrială) –incompatibilă cu restul zonei.
- construcții existente cu grad mare de uzură.

### **2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

Amplasamentul studiat, proprietatea initiatorului PUZ-ului are o suprafață de 21267 mp cu acces din Str Sanzienelor și este situat în centrul unei zone de locuințe delimitată de: Str. Harmanului, B-dul Victoriei și B-dul Gării.

Zona este cuprinsa in totalitate in intravilanul municipiului Brasov.

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate foarte buna.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Conditii naturale si geotehnice

– conform studiului geotehnic anexat.

### **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata este ocupata preponderent de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, P+10, dar si de constructii cu functiuni comerciale, sedii firme, scoala, etc.

Spatiile verzi si de joaca sunt situate in jurul blocurilor de locuit fara a fi amenajate sau sistematizate.

Prezenta zonei industriale este incompatibila cu caracterul central al zonei.

Din punct de vedere al raportului spatiu liber - spatiu construit, zona nu beneficiaza de terenuri virane, dar beneficiaza de terenuri rezultate prin dezafectarea unor constructii aflate intr-o stare avansata de degradare si prin stramutarea functiunilor incompatibile zonei.

### **2.5. ECHIPAREA EDILITARA**

#### **2.5.1. Instalatii apa-canal**

In zona amplasamentului studiat exista retele stradale de distributie a apei potabile din PE De200mm avand o presiune de serviciu de cca. 4 bar.

Exista sistem de canalizare menajera din tuburi din beton Ø300mm, iar pe Bd. Garii exista un colector de canalizare pentru ape pluviale.

Retelele de distributie a apei si sistemul de canalizare nu sunt afectate de lucrarile de construire pentru imobilele proiectate.

#### **2.5.2. Instalatii electrice**

In zona amplasamentului studiat exista cabluri electrice subterane de medie (6 kV) si joasa (0,4 kV) tensiune care alimenteaza constructiile existente. Exista posturi de transformare aferente cladirilor existente.

Instalatiile electrice existente sunt afectate de lucrarile de construire pentru imobilele proiectate.

#### **2.5.3. Instalatii de gaze naturale**

In zona studiata exista retele subterane de distributie a gazelor naturale din PEHD (polietilena) ce functioneaza in regim de redusa presiune.

Instalatiile existente nu sunt afectate de lucrarile de construire pentru imobilele proiectate.

#### **2.5.4. Instalatii termice**

In zona studiata asigurarea agentului termic necesar producerii caldurii si apei calde de consum se face de la sistemul centralizat de productie si distributie a agentului termic si de la centralele termice de bloc, de scara.

Exista retele subterane de distributie a agentului termic aferente sistemului centralizat de productie si distributie agent termic. Acestea sunt afectate de lucrarile de construire pentru imobilele proiectate.

#### **2.5.5. Instalatii de telecomunicatii**

In zona studiata exista instalatii de telecomunicatii ce deservesc imobilele existente. Instalatiile existente nu sunt afectate de lucrarile de construire

### **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

Zona din care face parte amplasamentul studiat nu prezinta surse de poluare pentru mediu inconjurator. Fondul construit preponderent fiind reprezentat de locuinte si dotari complementare, cu exceptia constructiilor industriale existente pe amplasamentul mentionat care reprezinta o sursa de poluare, motiv pentru care se propune schimbarea functiunii industriale cu una de locuinte nepoluanta.

Alte surse de poluare ce ar putea aparea sunt date de traficul auto de pe arterele importante care marginesc zona. Acestea se vor diminua prin prevederea unor zone verzi de protectie.

De asemenea zona nu este afectata de riscuri naturale sau alunecari de teren.

### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA.**

3.1. Conform PUG BRASOV- aprobat cu HCL 425/1999 zona studiata este zona de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, P+10 si zona industriala propusa pentru stramutare. Ea constituie o zona de tranzit de la gara de calatori Brasov spre viitorul centru nou al orasului (centrul civic).

#### **3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural.

#### **3.3. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Se propune modernizarea circulatiei pentru intreaga zona cuprinsa intre Str. Harmanului, B-dul Victoriei si B-dul Garii si completarea acesteia cu drumuri noi prin prelungirea si reamenajarea aleilor carosabile existente rezultand o retea carosabila care leaga cele trei artere principale si asigura acces la toate constructiile existente si propuse.

Strazile noi propuse sunt de categoria IV, avand carosabil de 6,00 m latime si trotuare de 1.5 m.

De asemeni se propune realizarea de trotuare pe tronsoanele noi si pe cele existente acolo unde lipsesc.

**Accesul catre terenul beneficiarului se poate realiza dinspre trei artere importante ale Mun. Brasov, si anume: Strada Harmanului, Bulevardul Victoriei, Bulevardul Garii.**

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

La acest moment, Aleea Petuniei este de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala), avand latimea partii carosabile variabila intre 6,00 – 7,00 m (cate o banda de circulatie pe sens cu latimea variabila intre 3,00 – 3,50 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si parcari.

La acest moment, Strada Stefan Mironescu este de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala), avand latimea partii carosabile de 5,00 – 6,00 m (cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de 2,50 – 3,00 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si locuri de parcare.

La acest moment, Aleea Sanzienelor este de categoria tehnica IV (strada de folosinta locala), avand latimea partii carosabile de 6,00 – 7,00 m (cate o banda de circulatie pe sens cu latimea de 3,00 – 3,50 m), incadrata cu borduri, spatii verzi, trotuare si locuri de parcare.

**Pentru realizarea investitiei, beneficiarul S.C. EXFACTOR - GRUP CONSTRUCT S.R.L., va realiza pe urmatoarele tipuri de lucrări:**

1. Construire Acces 1 Parcare Subsol, incadrata pe ambele parti de bordura (dinspre str. Sanzienelor).
2. Construire Acces 2 Parcare Subsol, incadrata pe ambele parti de bordura (dinspre str. Petuniei).
3. Construire Strada Prelungire Aleea Sanzienelor, incadrata ambele parti de bordura. In acest moment str. Sanzienelor este discontinua in partea de sud-est a terenului. Prin interventia propusa se va realiza continuitatea strazii realizandu-se legatura intre nord-sud.
4. Construire Strada Nou Proiectata (partea dinspre SUD a terenului), cu o latime a partii carosabile de 6,00 m incadrata de un trotuar pe partea stanga cu o latime de 1,50 m si de bordura.
5. Se reconfigureaza intersectia dintre str. Lacramioarei si str. Petuniei pentru fluidizarea traficului. Cele doua strazi se proiecteaza cu o latime a partii carosabile de 6,00 m, incadrata de un trotuar de 1,50 m si de o bordura.
6. Se relizeaza doua accesuri dinspre str. Stefan Mironescu realizandu-se doua intersectii cu Strada Nou Proiectata in partea sudica a terenului studiat.

#### 3.4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI BILANT TERITORIAL. INDICI URBANISTICI ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In conformitate cu cerintele temei de proiectare, amplasamentul studiat va avea o functiune mixta, care va cuprinde: locuinte colective, birouri si comert, cu spatii de agrement, agrementata cu plantatii decorative si de aliniament.

Se prevede de asemeni realizarea unui parking subteran pe 2 nivele, care sa deserveasca intregul ansamblu.

Pentru zona de locuinte colective ce inconjoara amplasamentul studiat, avand in vedere ca este o zona eminentamente construita, posibilitatile de dezvoltare se axeaza pe interventii la nivelul fronturilor

stradale, plombari, dezafectari ale constructiilor degradate, interventii ce au ca scop final obtinerea unei imagini unitare si coerente din punct de vedere al configuratiei spatial-volumetrice si altimetriei zonei.

#### Fondul construit –starea fizica

Fondul construit al zonei este in general in stare fizica relativ buna, cu anumite zone in care se afla constructii intr-un stadiu avansat de degradare (este vorba de cele doua case unifamilare aflate pe Str. Sanzienelor).

Pe amplasamentul studiat exista constructii aferente atelierelor de reparat vagoane de asemenea intr-un stadiu avansat de degradare, constructiile urmand a fi demolate.

#### Propuneri privind imbunatatirea fondului construit

Pentru implementarea unei imagini urbanistice bune si pentru eliminarea disfunctiei create de existenta unei zone industriale in centrul unui cartier de locuinte se propune inlocuirea acesteia cu o functiune adecvata zonei.

De asemeni este necesara asanarea zonelor in stare de degradare.

#### BILANT TERITORIAL

	EXISTENT (CE SE VA DEMOLA)		PROPUS	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	10.500	50	7.250	34
CIRCULATII CAROSABILE	1.100	5	2.421,7	11.38
CIRCULATII PIETONALE	0	0	3774,3	17.74
PIETONAL OCAZIONAL CAROSABIL	0	0	2.721	12.8
ZONE VERZI + SP. JOACA	0	0	5.100	24
TOTAL			21.267	100

#### INDICI URBANISTICI

Prin reglementarile propuse se urmareste realizarea unei suprafete construite reduse, in favoarea zonelor verzi ca cerinta necesara imbunatatirii microclimatului zonei.

POT<sub>max</sub> = 34% - pentru constructii pana la P+4

POT<sub>max</sub> = 25% - pentru constructii peste P+4

RH max = P+13E - descrescator pe directia Vest-Est la P+6

ACCENTE : P+20 si P+16



### 3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.5.1. Alimentarea cu apa

Conform avizului eliberat de Compania APA, detinatorul retelelor de distributie a apei in mun. Brasov, se va extinde reseaua existenta in zona (PE De200mm), cu o conducta de acelasi diametru si acelasi material pe domeniul public (caile de circulatie) pana in dreptul imobilelor proiectate. La aceasta se vor realiza bransamente individuale dimensionate corespunzator debitelor proiectate. Pe reseaua proiectata se prevad hidranti de incendiu Dn 80, subterani, amplasati la o distanta de 100m unul de altul, de preferat in zona verde.

#### 3.5.2. Canalizarea

Pentru ansamblul de constructii proiectat se va realiza un sistem de canalizare divizor ce se va poza in domeniul public pe caile de acces. Descarcarea apelor menajere si pluviale se va face in retelele de canalizare existente in Bd. Garii.

#### 3.5.3. Electrice

Instalatiile electrice (medie si joasa tensiune) existente afectate de lucrarile de construire se vor devia. Pentru aceasta beneficiarul va comanda un proiect tehnic de deviere unei firme atestate ANRE.

Alimentarea cu energie electrica la imobilele proiectate se va face conform solutiei tehnice indicate de SC ELECTRICA SA in avizul de racordare, de principiu se propune alimentarea din instalatia de medie tensiune si realizarea unui post comun de transformare pe unul din imobilele proiectate. De la postul de transformare se vor alimenta tablourile electrice individuale aferente imobilelor. Toate cablurile aferente sistemului de alimentare cu energie electrica se vor poza subteran, in domeniu public de preferat in zona verde sau trotuare.

#### 3.5.4. Gaze naturale

Pentru alimentarea consumatorilor de gaze naturale din imobilele proiectate se va extinde sistemul de distributie existent in zona, pana in apropierea imobilelor.

Conducta de distributie proiectat va fi din PEHD (polietilena), cu un diametru conform avizului de racordare eliberat de SC Distrigaz SUD SA. Conducta proiectata se va poza in zona verde, trotuare sau carosabil de preferat in ordinea enumerarii.

Pentru fiecare cladire se va realiza cate un bransament subteran la reseaua de distributie proiectata si un post de reglare presiune si masurarea a debitului de gaz metan preluat din sistem.

#### 3.5.5. Energie termica

Conductele afrente sistemului centralizat de distributie a agentului termic ce vor fi afectate de lucrarile de construire se vor devia in afara zonei construibile. Pentru aceasta beneficiarul va comanda un proiect tehnic in care se va prezenta solutia de deviere, acest proiect se va aviza de SC CET Brasov SA (producatorul de agent termic primar si detinatorul retelelor de distributie agent termic).

Pentru alimentarea spatiilor proiectate, locuinte sau spatii publice, cu agent termic necesar incalzirii si prepararii apei calde de consum se vor realiza centrale termice individuale de bloc, aferente fiecarui spatiu si filosofie individuale (publica sau privata).

#### 3.5.6. Instalatii de telecomunicatii

Pentru racordarea constructiilor proiectate la instalatiile de telecomunicatii existente in zona beneficiarul se va adresa SC ROMTELECOM SA unitatea regionala Brasov.

### 3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Deoarece zona studiata este propusa pentru functiunea de locuire si activitati conexe acesteia (birouri, comert, hotel) nu exista riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului.

Trebuie accentuat faptul ca prin propunerile prezentei documentatii se elimina o sursa de poluare existenta in zona prin dezafectarea constructiilor industriale existente.

Ca masuri suplimentare se impun:

- Sa nu se desfasoare activitati poluante
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand normele sanitare
- Se vor organiza spatii verzi si poluantii de aliniament conf. HG 525/96
- Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament).

#### Propuneri privind imbunatatirea conditiilor de mediu

Conditiiile de mediu existente se vor imbunatatii radical prin eliminarea sursei de poluare creata de constructiile industriale existente.

Odata cu acestea se vor dezafecta si liniile de cale feratauzinala existente in mijlocul cartierului de locuit.

#### Propuneri privitoare la spatiile plantate

- oprirea degradarii spatiilor plantate existente.
- inlocuirea speciilor de plante care nu se adapteaza la conditiile locale.
- inlocuirea arborilor uscati.
- intrebunarea spatiului inierbat.
- plantatii de aliniament latrotuare.
- cresterea suprafetelor ocupante cu arbusti si plante decorative.

#### Propuneri privind poluarea fonica

Pentru reducerea efectelor poluarii fonice se recomanda:

- organizarea circulatiei pentru pentru fluidizarea traficului.
- limitarea nivelului mediu al sunetului la sursele din interiorul zonei (terase, restaurante, etc.) la limitele tolerabile (75 dB(A) la sursa)
- evitarea aparitiei unor surse de zgomot.

#### Propuneri privind poluarea aerului

Se impune:

- imbunatatirea sistemului de salubritate
- cresterea exigentei privind starea tehnica a autovehiculelor.

Trebuie de asemeni mentionat sa prin eliminarea zonei industriale se elimina si o sursa de poluare a aerului.

#### Propuneri privind riscurile naturale

Nu este cazul – amplasamentul nu prezinta riscuri naturale.

#### Propuneri privind gestionarea deseurilor

Pentru realizarea unui management eficient al deseurilor se propune urmatoarele masuri:

- perfectarea sistemului de colectare diferentia (dupa tipul deseurilor) pentru a eficientiza colectarea materialelor reciclabile.
- practicarea unor tarife de salubritate avantajoase pentru persoanele fizice si juridice care aplica regulile sistemelor de colectare diferentiata.
- monitorizarea si controlul deseurilor.
- evitarea depozitarii necontrolate a deseurilor.

#### 4. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare cat si in prevederile PUG Brasov.

Reglementarile propuse au urmarit intregimea ansamblului urbanistic existent prin eliminarea unei functiuni incompatibile cu zona si prevederea unor accente volumetrice amplasate in centrul geometric al acestui ansamblu care sa realizeze un aspect arhitectonic si compozitional modern.

Intocmit,  
Arh. Urb. Eliodor Streza

Arh. Urb. Bogdan Babici

