

FOAIE DE GARDA

DENUMIRE PROIECT :

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR, FN, aprobat cu HCL 184/2009 -
MODIFICARE TRAMA STRADALA, cu mentinerea avizelor conform CU
116/19.05.2022**

ANSAMBLU REZIDENTIAL str. Sanzienelor mun. Brasov
Teren care a generat PUZ - Str. Crisana, nr. 31, Brasov

FAZA DE PROIECTARE :

P.U.Z.

BENEFICIAR :

S.C. EXFACTOR GRUP-CONSTRUCT S.A.

PROIECTANT :

S.C. BB & AOCIATII DESIGN S.R.L.

ARHITECTURA : *arh. BOGDAN BABICI*

arh. ELIODOR STREZA

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR, FN, aprobat cu HCL 184/2009 -
MODIFICARE TRAMA STRADALA, cu mentinerea avizelor conform CU
116/19.05.2022**

Amplasament:

Str. SANZIENELOR ,F.N., Brasov, jud. Brasov

Teren care a generat PUZ - Str. Crisana, nr. 31, 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

Iulie 2025

MEMORIU JUSTIFICATIV

ARHITECTURA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- *DENUMIREA LUCRARII :*

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU
REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR, FN, aprobat cu HCL 184/2009 -
MODIFICARE TRAMA STRADALA, cu mentinerea avizelor conform CU
116/19.05.2022**

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 –IULIE 2025.*

1.2. OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform Aviz de Oportunitate nr. 5 din 11.06.2025

- 1. Sistemizarea tramei stradale existente pentru o mai buna accesibilitate a zonei studiate;**
- 2. Cresterea parametrilor de urbanism POT si CUT in zona Scolii nr.19 in vederea extinderii acesteia;**
- 3. Construirea unei structuri educationale de nivel prescolar (cresa/gradinita);**
- 4. Realizarea unui parc public;**
- 5. Construirea unui ansamblu rezidential cu dotari complementare: parcare subterane, servicii, comert, birouri.**

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 liber de constructii.

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 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:

- **ELABORARE PUZ - MODIFICARE PUZ - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR, FN, aprobat cu HCL 184/2009 - MODIFICARE TRAMA STRADALA, cu mentinerea avizelor conform CU 116/19.05.2022**
- sistemizarea zonei si stabilirea unor principii urbanistice de dezvoltarea atat din punct de vedere functional cat si al regimului de construire.
- prevederea unui ansamblu de locuinte colective, care sa cuprinda functiuni complementare: servicii, birouri, comert, invatamant prescolar, parc public.

Prevederi ale programului de dezvoltare a locuintei pentru zona studiata

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

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si documentatiilor aprobate anterior PUZ: – ***"P.U.Z. - CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL, STR. SANZIENELOR", F.N. – APROBAT CU HCL 184/2009.***
- 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 DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Parcela studiata este amplasata in partea centrala a zonei de locuinte delimitata de Str. Harmanului, B-dul Victoriei si B-dul Garii.

Zona este eminentemente construita, fondul construit predominant fiind reprezentant de locuinte colective cu regim de inaltime P+4, P+10, dotari de cartier (scoala, spatii comerciale, sedii firma etc). Amplasamentul aflat in proprietatea initiatorului PUZ-ului are o suprafata de 21267 mp si este liber de constructii.

Caracteristici semnificative ale zonei – relatate cu evolutia localitatii.

Zona studiata a fost ocupata de constructii 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 locuinte colective.

Dat fiind dezvoltarea de importanta majora pentru oras a zonelor imediat invecinate, respectiv centrul civic cu functiunile complexe, administrative si de afaceri, ansamblul rezidential ce urmeaza a se realiza de-a lungul strazii Harmanului prin stramutarea actualei zone industriale (LUBRIFIN, IUS, LEMEXIM), precum si zona garii cu doua mari complexe comerciale, blocuri de locuinte, a aparut imperios necesar reanalizarea si refunctionalizarea zonei ce face obiectul prezentului PUZ.

Potential de dezvoltare, Disfunctii

Puncte tari:

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

Disfunctii:

- funcțiunea existența industrială –incompatibilă cu restul zonei.
- zonă destructurată și insalubră

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 Garii.

Zona este cuprinsă în totalitate în intravilanul municipiului Brașov.

În ceea ce privește relaționarea zonei cu localitatea se poate spune că beneficiază de o accesibilitate foarte bună de pe cele artere mari perimetrice: Str. Harmanului, B-dul Victoriei și B-dul Garii.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Condiții naturale și geotehnice

– conform studiului geotehnic anexat.

2.4. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este ocupată preponderent de locuințe colective cu regim de înălțime P+4, P+8, P+10, dar și de construcții cu funcțiuni comerciale, sedii firme, școală, etc.

Spatiile verzi și de joacă sunt situate în jurul blocurilor de locuit fără a fi amenajate sau sistematizate.

Prezența zonei industriale este incompatibilă cu caracterul central al zonei.

Din punct de vedere al raportului spațiu liber - spațiu construit, zona nu beneficiază de terenuri virane, dar beneficiază de terenuri rezultate prin dezafectarea unor construcții aflate într-o stare avansată de degradare și prin stramutarea funcțiunilor 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 reduca 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 nu 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 zonei foste industriale destructurate 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+8, P+10 si zona industrială 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.

Se propune sistematizarea zonelor verzi neamenajate prin crearea unui parc public.

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 accese la toate constructiile existente si propuse.

Strazile noi propuse sunt de categoria IV, avand carosabil de 6,00 m latime si trotuar de 1.5 m (strada de 6 m amplasata in interiorul proprietatii are trotuar de 1.5m in partea de nord).

De asemeni se propune realizarea de trotuare pe tronsoanele noi si pe cele existente acolo unde lipsesc (acolo unde situatia din teren permite).

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

Accesul catre teren 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 parcare.

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 se vor realiza 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 dinspre nord-sud (sens unic).
4. Construire Strada Nou Proiectata (partea dinspre SUD a terenului care agenerat PUZ), cu o latime a partii carosabile de 6,00 m incadrata de un trotuar pe partea dinspre Nord 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 relizeza doua accesuri dinspre str. Stefan Mironescu realizandu-se doua intersectii cu Strada Nou Proiectata in partea sudica a terenului studiat.
7. Strada Prelungire Aleea Sanzienelor se reconfigureaza astfel:
 - Pentru a asigura o fluidizare (evacuare si spre str. Harmanului) a zonei de parcare adiacenta Scolii nr.19, pentru a mentine o suprafata cat mai mare de spatii verzi si pentru a pastra o distanta corespunzatoare fata de cladirile existente, strada s-a realizat in sens unic, pe directia Aleea Lacramioarelor, Aleea Sanzienelor;
 - Latimea partii carosabile a strazii este de 3,50 m, incadrata cu borduri mari 20 x 25 cm;

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, comert, servicii, agrementata cu plantatii decorative si de aliniament, invatamant prescolar, parc public.

Se prevede de asemeni realizarea unei parcarei subterane pe 2 nivele, care sa deserveasca intregul ansamblu si pentru a elimina parcarile de la teren in favoarea spatiilor verzi.

Pentru zona de locuinte colective ce inconjoara amplasamentul studiat, avand in vedere ca este o zona eminemamente 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 nu exista constructii.

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.

INDICI URBANISTICI (Conform Aviz de Oportunitate nr. 5 din 11.06.2025)

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

$POT_{max} = 34\%$ - pentru constructii pana la P+4

$POT_{max} = 25\%$ - pentru constructii peste P+4

$RH_{max} = 2S+P+9E+R$

$POT_{max} = 40\%$

$CUT_{max} = 3.8 \text{ ADC/mp teren}$

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

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 sau se vor conecta la sistemul public centralizat al orasului.

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, invatamant) 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 pe fosta zona industrială actual destructurate.

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

Conditile de mediu existente se vor imbunatatii radical prin eliminarea sursei de poluare creata de fosta zona industrială actual destructurate.

Propuneri privitoare la spatiile plantate

- oprirea degradarii spatiilor plantate existente.
- inlocuirea speciilor de plante care nu se adapteaza la conditiile locale.

- înlocuirea arborilor uscăți.
- întreținerea spațiului înierbat.
- plantatii de aliniament latrotuare.
- creșterea suprafețelor ocupate cu arbuști și plante decorative.

Propuneri privind poluarea fonică

Pentru reducerea efectelor poluării fonice se recomandă:

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

Propuneri privind poluarea aerului

Se impune:

- îmbunătățirea sistemului de salubritate
- creșterea exigenței privind starea tehnică a autovehiculelor.

Trebuie de asemenea menționat că prin eliminarea zonei industriale se elimină și o sursă de poluare a aerului.

Propuneri privind riscurile naturale

Nu este cazul – amplasamentul nu prezintă riscuri naturale.

Propuneri privind gestionarea deșeurilor

Pentru realizarea unui management eficient al deșeurilor se propun următoarele măsuri:

- perfectarea sistemului de colectare diferențială (după tipul deșeurilor) pentru a eficientiza colectarea materialelor reciclabile.
- practicarea unor tarife de salubritate avantajoase pentru persoanele fizice și juridice care aplică regulile sistemelor de colectare diferențiată.
- monitorizarea și controlul deșeurilor.
- evitarea depozitării necontrolate a deșeurilor.

4. CONCLUZII

Propunerile de dezvoltare urbanistică facute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei de proiectare cât și în prevederile PUG Brașov.

Reglementările propuse au urmărit întregirea ansamblului urbanistic existent prin eliminarea unei funcțiuni incompatibile cu zona și prevederea unor accente volumetrice amplasate în centrul geometric al acestui ansamblu care să realizeze un aspect arhitectonic și compozitional modern.

Reglementările propuse vor îmbunătăți confortul locuitorilor întregului cartier prin realizarea de spații verzi amenajate, realizarea unui parc public și construirea unei unități de învățământ preșcolar.

Intocmit,

Iulie 2025

Arh. Urb. Bogdan Babici, arh.. Eliodor Streza

