

**MEMORIU GENERAL - P.U.Z.**  
**MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT CU HCL 443/2009, PRELUNGIRE**  
**VALABILITATE APROBATA CU HCL 479/2012-modificare partiala trama stradala**  
**(zona strada Gheorghe Sincai-strada Verii)**

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT CU HCL 443/2009, PRELUNGIRE VALABILITATE APROBATA CU HCL 479/2012-modificare partiala trama stradala (zona strada Gheorghe Sincai-strada Verii)**

Obiectul: Piese scrise si desenate-AVIZ INITIERE PUZ  
Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL  
Proiectant: S.C. **MGM URBAN PROIECT S.R.L.** Brasov  
Beneficiar: **MICU STEFAN MARIAN**  
Numar proiect: U10/2017

### 1.2. OBIECTUL LUCRARI

Solicitari ale temei de proiectare:

Beneficiarul doreste sa modifice partial PUZ-ul aprobat anterior, pe parcela dumnealui fiind trasat un drum ce nu mai reprezinta interes din momentul realizarii iesirii strazii Gheorghe Sinca in bulevardul 15 Noiembrie. Acest drum ocupa o suprafata considerabila din terenul beneficiarului neputandu-se sa construiasca un corp de locuinte colective de dimensiuni medii, cu spatii conexe la parter, care sa valorifice corespunzator potentialul amplasamentului. mai ales ca in vecinatate zona se dezvoltă in acest sens, fiind deja locuinte colective construite si/ sau birouri, sedii de firma, spatii comerciale.

**Scopul documentatiei de fata este:**

- **MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA (ZONA STRADA GHEORGHE SINCAI – STRADA VERII)**

#### **Oportunitatea investitiei**

#### **Consecinte economico sociale:**

Prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și comercializată profesional, in urma propunerilor sugerate.

Principalele avantaje ale acestei investitii pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuinte cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune
- Crearea unei cladiri reperd in punct de vedere volumetric-arhitectural, dar si functional
- Proximitatea cu zone de recreere și cumpărături (parcul din centrul civic, restaurante, viitorul complex comercial Afi)
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

#### **Categoriile de costuri:**

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati).

MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT CU HCL 443/2009, PRELUNGIRE VALABILITATE APROBATA CU HCL 479/2012-modificare partiala trama stradala (zona strada Gheorghe Sincai-strada Verii)

## **2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.**

PREVEDERI ALE P.U.G. MUNICIPIUL BRAȘOV  
Funcțiunile zonei conform PUZ **APROBAT CU HCL 443/2009, PRELUNGIRE VALABILITATE APROBATA CU HCL 479/2012** sunt:

**ZI – ZONA DE LOCUINTE SI DOTARI CONEXE, PARTIAL DRUM (PRELUNGIRE STRADA GHEORGHE SINCAI)**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Teritoriul studiat prin prezenta documentație este situat în teritoriul intravilan al municipiului Brașov, în zona centrala a orașului – CENTRUL CIVIC.

### **2.2. REGIMUL JURIDIC**

Terenul care inițiat P.U.Z., conform certificatului de urbanism eliberat de către Primăria Municipiului Brașov, este situat în intravilanul Brașovului și are o suprafață de 594.00mp și este marginit de: . bulevardul 15 Noiembrie la Sud, strada Gheorghe Sincai la Vest, teren domeniu public la Est și proprietate privată la Nord.

Ca vecinătăți, străzile și trotuarele aferente lor fac parte din domeniul public (bulevardul 15 Noiembrie și strada Gheorghe Sincai); în imediată vecinătate se găsesc două blocuri de locuințe P+2 și P+3, școala generală nr. 8, o proprietate privată ce are o construcție P+1 și domeniul public reprezentat de o platformă asfaltată rezervată locurilor de parcare pentru rezidenți.

### **2.3.ANALIZA GEOTEHNICA.**

Conform studiului geotehnic anexat documentatiei,terenul nu prezinta probleme.

## **3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT-ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

### **- Destinatia cladirilor**

În vecinătatea terenului există construcții cu funcțiunea de locuire., dar și construcții cu funcțiuni complementare, servicii, comerț, învățământ, alimentatie publică.

### **DIFUNCTIONALITATI:**

-zona este foarte aglomerată ca circulație, până în orele 16, în zona fiind instituții de interes (banci, registrul comerțului, ANAF...etc)

-terenul care a generat PUZ-ul este liber de construcții, fiind ocupat de vegetație spontană

### **PUNCTE TARI:**

-trama stradala cuprinde artere de circulație ce fac parte din trama majoră a orașului (Bulevardul 15 Noiembrie)

-vecinătatea cu zone de locuințe medii

-accesibilitate către punctele de interes ale orașului

### **CONCLUZII:**

-tendința de dezvoltare a locuirii colective și serviciilor

### **Probleme de mediu**

- Terenul liber de construcții, este neglijat și este prezentă doar vegetația spontană;

MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT CU HCL 443/2009, PRELUNGIRE VALABILITATE APROBATA CU HCL 479/2012-modificare partiala trama stradala (zona strada Gheorghe Sincai-strada Verii)

**Reglementari conform documentatiilor de urbanism deja elaborate:**

**INDICATORI CONFORM P.U.Z. APROBAT CU HCL 443/2009, PRELUNGIRE VALABILITATE APROBATA CU HCL 479/2012**

**ZI – zona de locuinte si dotari conexe**

-Regim de inaltime maxim: S+P+6  
-POT = 50%  
-CUT =3

**3.1. CAI DE CIRCULATIE**

Circulatia principala din zona este formata din:

- bulevardul 15 Noiembrie
- strada Verii
- strada Gheorghe Sincai

Terenul studiat are acces la cele trei strazi mai sus mentionate.

**3.2. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Cadru natural.

Terenul studiat prin PUZ, are o forma neregulata cu o suprafata totala de 6700 mp . terenul ce a initiat PUZ-ul are supafata de 594.00mp

Riscuri naturale.

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

Industrie.

Nu este cazul.

Monumente ale naturii.

In zona nu sunt monumente ale naturii.

**3.3. ECHIPAREA EDILITARA**

In zona sunt retele edilitare la care se va putea face racord.

**4. PROPUNERI**

Prin documentatia de fata se propun urmatoarele :

- **MODIFICARE PARTIALA TRAMA STRADALA (ZONA STRADA GHEORGHE SINCAI – STRADA VERII), prin actualizarea tramei stradale conform existentului si prin renuntarea partiala a unei artere propuse in PUZ-ul aprobat anterior, propunandu-se un drum infundat.**

Prin documentatia de fata, propunem ca zona studiata sa fie cuprinsa intre limitele: bulevardul 15 Noiembrie la Sud, strada Verii la Est, strada Gheorghe Sincai la Vest si drumul propus prin PUZ anterior la Nord (cel care se va modifica).

In PUZ-ul aprobat anterior, pe terenul studiat este propusa o bretea de circulatie ce face legatura dintre strada Gheorghe Sincai cu strada Verii. Ulterior aprobarii PUZ, strada Gheorghe Sincai a fost modificata, prin prelungirea ei pana in strada 15 Noiembrie. Pentru ca s-a facut aceasta modificare, traseul strazii din PUZ nu mai are justificare, motiv pentru care se propune ca accesul ce se face din strada Verii sa fie drum infundat, astfel, terenul ce a initiat PUZ-ul , cu suprafata de 594.00mp, sa ramana liber, fara zona de drum.

MODIFICARE PARTIALA PUZ APROBAT CU HCL 443/2009, PRELUNGIRE VALABILITATE APROBATA CU HCL 479/2012-modificare partiala trama stradala (zona strada Gheorghe Sincai-strada Verii)

## **INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI**

### **ZI – zona de locuinte si dotari conexe**

- Regim de inaltime maxim: S+P+6
- POT = 50%
- CUT =3

#### **4.1. REGIMUL DE ALINIERE**

- regim de inaltime maxim admis P+6
- aliniere fata de 15 Noiembrie-18.00m din ax
- aliniere fata de Ghe. Sincai-7.00m din ax

#### **4.2. REGIMUL DE INALTIME MAXIM ADMIS AL CLADIRILOR**

S+P+6

#### **4.3. PLANTATII**

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament, scuaruri și zone verzi de protecție, astfel încât, propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z., nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Suprafata minima de spatii verzi va fi de 20%.

## **5. CAI DE CIRCULATIE**

### **5.1. Circulatie carosabila**

Circulatia principala din zona este formata din:

- bulevardul 15 Noiembrie
- strada Verii
- strada Gheorghe Sincai

Terenul studiat are acces la cele trei strazi mai sus mentionate. Accesul carosabil catre parcela se va stabili la urmatoarele faze de proiectare.

### **5.2. PARCAJE**

Parcajele se vor realiza in incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atat la subsolurile cladirilor cat si la suprafata terenului amenajat. Accesul catre parcarile subterane se va face din incinta proprietatii.

### **5.3. CIRCULATII PIETONALE**

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public.

## **6. RESTRICTII AERONAUTICE**

Nu se depasesc limitele maxime admise.

## **7. ECHIPAREA EDILITARA**

Traseele rețelelor tehnico-edilitare existente precum și traseele propuse pentru racordarea noilor obiective preconizate a se realiza în zona studiată sunt prezentate în planșa “Echipare cu rețele tehnico-edilitare”.

În această fază se propune racordarea obiectivelor la rețele edilitare din zonă,

Intocmit,  
Urb. Micioiu Gabriela