

## FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **97/2016**

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ**  
**Str. Harmanului nr. 58, Brasov**

Faza: **PUZ – documentatii avize**

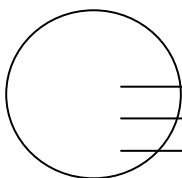
Beneficiar: **BRASOV IMOBILIARA SRL**

Proiectant : **SC GLOBAL PROIECT SRL**

### Lista de semnături

Director: arh.Ungvari Didona  
Proiectat: arh. Iernutan Adelina

Braşov, noiembrie 2016



## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 1987 din 29.06.2016

### B. PIESE DESENATE

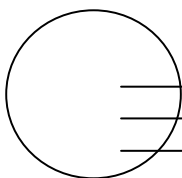
- Plan de incadrare in zona U-00
- Plan de incadrare in PUG U-01
- Situatia existenta – conform PUG U-02
- Situatia existenta – analiza fondului construit existent U-03
- Reglementari urbanistice U-04

Intocmit,

Arh. Iernutan Adelina

Sef de proiect,

Arh. Ungvari Didona



## PLAN URBANISTIC ZONAL

### STR. HARMANULUI NR. 58

SC GLOBAL PROIECT SRL

proiect nr. 97/2016

## MEMORIU GENERAL

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b><u>Denumirea lucrarii</u></b>	: Intocmire PUZ STRADA HARMANULUI NR 58 jud. Brasov, Brasov
<b><u>Beneficiar:</u></b>	BRASOV IMOBILIARA SRL
<b><u>Faza de proiectare:</u></b>	PUZ
<b><u>anterior aprobata</u></b>	: Certificat de urbanism
<b><u>Proiectant general:</u></b>	SC GLOBAL PROIECT SRL proiect nr. 97/2016

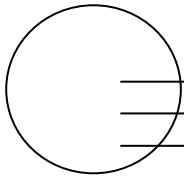
#### 1.1. **OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

##### SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

- stabilirea de reglementari specifice fiecărei zone existente/propuse: zona locuinte colective si dotari complementare existente –  $Z_{L1}$ , zona mixta existenta –  $Z_{M1}$ , zona locuinte colective si dotari complementare propusa –  $Z_{L2}$ , zona mixta propusa -  $Z_{M2}$ , zona tehnica edilitara -  $T_E$ .
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD acolo unde exista parcelari corespunzatoare din punct de vedere urbanistic

##### PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata prezinta o suprafata de 26.47 ha, care fac parte din intravilanul localitatii Brasov.



## 1.2. SURSE DOCUMENTARE

✚ LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ  
PUG BRASOV - HCL 144/2011

✚ LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU  
PUZ

Baza topografica si identificare cadastrala scara 1/1000

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. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

✚ DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata este delimitata de strada Harmanului la N, strada Toamnei la V, strada Zizinului si Branduselor la S si S-E si bulevardul Alexandru Vlahuta la E.

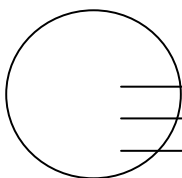
Zona studiata este in prezent situata in zona CA2 conform PUG- centru de polarizare, subzona centrala destructurata sau in curs de constituire .

Zona studiata, in special zona construita are un caracter destructurat, prezentand zone cu locuinte individuale si colective cu functiuni complementare situate la parter amplasate pe laturile E, partial S-E si V ale zonei studiate, completate de functiuni mixte (benzinarie, spatiu comercial P, cladire de birouri, lacas de cult) si dominata de zona dezafectata in centrul zonei studiate.

Zona studiata este compusa din proprietati private si are o suprafata de 26,47 ha. Imobilul se află situat in intravilanul mun. Brasov, conform PUG Brasov aprobat cu HCL nr. 144/2011.

✚ CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU  
EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiata are suprafata de cca. **26,47 ha** si este amplasata in zona Centrului Civic al municipiului Brasov, fiind considerata cu centru de polarizare. Asa cum se poate observa si din planşa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale zonei sunt



conditionate de modul de rezolvare si dezvoltare a circulatiilor auto si pietonale in zona pentru a facilita si fluentiza accesul in zona.

Dezvoltarea acestei zone se propune a se realiza in corelare cu zonele identificate existente in zona studiata: zona de locuire ( $Z_{L1}$ ), zona mixta ( $Z_{M1}$ ) si cu vecinatatile: zone de locuire (L3a, L3, L4) si zone mixte (M3a).

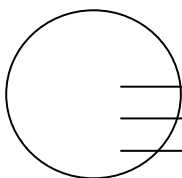
#### POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI)

### ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI	PUNCTE SLABE / RISCURI
<ul style="list-style-type: none"><li>- amplasamentul se afla in zona Centrului Civic al municipiului cu potential de dezvoltare a unor functiuni mixte (dominate de comert si servicii), dar si a unor locuinte colective cu functiuni complementare</li><li>- legatura facila cu orasul</li><li>- existenta mijloacelor de transport in comun</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- dezvoltarea functiunilor mixte si de locuinte colective cu functiuni complementare implica aglomerarea zonei studiate si a vecinatatilor, implicit o aglomerare a circulatiilor auto si pietonale existente</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- ponderea mare a terenurilor libere de constructii, sau a terenurilor cu procent de ocupare redus</li><li>- zona are acces direct la artere principale de circulatie ale orasului, respectiv str. Harmanului si bulevardul Vlahuta, dar si acces de pe strazi de categoria III respectiv str. Branduselor.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Prezenta sumara a unei infrastructuri de strazi pe terenul studiat, acesta fiind dominat de circulatii auto si pietonale de incinta si parcarri care sunt legate de arterele principale prin accese amenajate intre imobilele de locuinte colective.</li><li>- Zona studiata este dezafectata in prezent, avand in trecut caracter industrial, astfel incat retelele de utilitati sunt dezvoltate impropriu in zona.</li></ul>

## 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata este delimitata de strada Harmanului la N, strada Toamnei la V,



strada Zizinului si Branduselor la S si S-E si bulevardul Alexandru Vlahuta la E, fiind considerate un centru de polarizare situate in Centrul Civic al orasului.

### **2.3. CIRCULATIA**

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este putin dezvoltata. In prezent circulatia in interiorul zonei dominata de circulatii auto si pietonale de incinta si parcarile care sunt legate de arterele principale prin accese amenajate intre imobilele de locuinte colective.

Transportul in comun este asigurat pe 3 dintre laturile care delimiteaza zona studiata (str. Harmanului, b-del. Al. Vlahuta, str. Zizinului, str. Toamnei).

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- in zona, terenul nu este exploatat corespunzator din punct de vedere urbanistic, el fiind in prezent dominat de zone dezafectate, completate de locuire colectiva cu functiuni complementare si zone mixte.
- nu exista strazi publice in interiorul zonei studiate care sa faciliteze circulatiile si accesul
- in interiorul parcelor existente, spatiile verzi sau plantate ocupa un procent redus, fiind inlocuite cu platforme carosabile si parcaje, exceptie fiind parcarile amenajate

### **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata, in special zona construita are un caracter destructurat, prezentand zone cu locuinte individuale si colective cu functiuni complementare situate la parter amplasate pe laturile E, partial S-E si V ale zonei studiate, completate de functiuni mixte (benzinarie, spatiu comercial P, cladire de birouri, lacas de cult) si dominata de zona dezafectata in centrul zonei studiate.

Spatiul este dominat de terenuri libere dezafectate care ofera posibilitatea de dezvoltare, transformand-o intr-un centru urban de polarizare prin functiunile propuse.

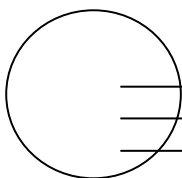
### **2.5. ECHIPAREA EDILITARA**

#### **GOSPODĂRIREA APELOR ALIMENTARE CU APĂ**

Zona studiata este ocupata de zone construite care au asigurată alimentarea cu apă din reseaua stradala municipala si zone dezafectate care apartin unor foste platforme industriale, pe care urmeaza a se dezvolta reseaua de alimentare cu apa.

#### **CANALIZARE**

Constructiile existente au asigurat racordul la reseaua de canalizare existenta in



zona, urmand ca dezvoltarile din interiorul zonei studiate sa fie racordate la retelele din zona pe baza unor studii si documentatii de specialitate autorizate in fazele ulterioare.

### **INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.**

Imobilele existente în zona studiată asigurată încălzirea, prepararea apei calde de consum și prepararea hranei prin instalații de gaze naturale, urmand ca dezvoltarile din interiorul zonei studiate sa fie racordate la retelele din zona pe baza unor studii si documentatii de specialitate autorizate in fazele ulterioare.

### **INSTALATII ELECTRICE**

Imobilele existente în zona studiată au asigurat racordul la retelele de energie electrica, urmand ca dezvoltarile din interiorul zonei studiate sa fie racordate la retelele din zona pe baza unor studii si documentatii de specialitate autorizate in fazele ulterioare.

### **TELECOMUNICAȚII.**

Instalatii telefonice subterane exista in zona constructiilor existente precum si pe tot conturul zonei studiate.

## **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiată conține atât construcții care sunt utilizate în prezent, cât și zone dezafectate care au aparținut unei foste platforme industriale. Construcțiile existente sunt majoritar destinate locuirii și dotarilor complementare, precum și funcțiilor mixte, care respecta normativele în ceea ce privește gradul de poluare al mediului. De asemenea, o suprafață semnificativă este ocupată de teren dezafectat, care nu reprezintă o sursă de poluare.

Zona nu este afectată nici de riscuri naturale, nici de alunecări de teren.

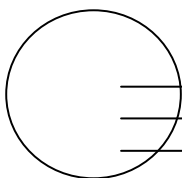
Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

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

### **3.1. PREVEDERI ALE PUG**

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiată face parte din intravilanul localității Braşov.

Din punct de vedere funcțional se remarcă prezența unor clădiri cu destinații mixte, respectiv pe latura NE, B-dul Alexandru Vlahuța, preponderent zona locuințe colective și dotări complementare P+4E-P+8E. Pe latura S, SV pe lângă locuire se regăsesc lacăse de cult ( Biserica Romano Catolica - Preasfânta Inimă lui Iisus), instituții de învățământ (Grădinița nr. 15), și clădire de birouri pe lângă intersecția str. Harmanului cu str. Toamnei. Pe latura V se află ZM1, zona mixtă cu construcții parter care adapostesc o stație de



distributie carburanti si Spalatorie auto, ambele proprietate SC Pegasus Real Estate SRL, existente si functionale.

Restul zonei este teren viran, dezafectat de fostele cladiri ale Platformei Industriale IUS, Platformei Industriale Lubrifiin si a Lemexim.

### **VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.

### **MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Propunerile de modernizare a circulatiei in zona au tinut cont de prevederile PUG Brasov aprobat, dar si de alte documentatii de urbanism aprobate.

Se propune :

- Zona studiata este delimitata de strada Harmanului la N, strada Toamnei la V, strada Zizinului si Branduselor la S si S-E si bulevardul Alexandru Vlahuta la E.

- Trama stradala se va moderniza in doua etape. In faza actuala a elaborarii PUZ-ului se propun spre modernizare trei accese principale din care se vor detalia cele de pe str. Harmanului. Pe aceasta strada de categoria I (profil 14.00 m) se propun doua noi sensuri giratorii la o distanta efectiva reciproca de 234.23 m si distanta de 250.46 m fata de cel existent de la intersectia b-dul Vlahuta cu b-dul Garii.

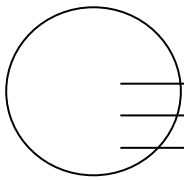
- La nivel de circulatii auto, str Harmanului va constitui una dintre principalele artere care va facilita accesul pe zona nou reglementata. Aceasta artera are doua benzi pe fiecare sens de deplasare, astfel sensul giratoriu din dreptul strazii Stefan Mironescu (profil 6.00m) si cel din adiacenta str. Aleea Petuniei (profil 6.00 m) se propun cu o raza  $R=7.00$  m, cu sistemele de ghidaj aferente insule de incadrare si insule de limitare sensuri. Cele doua noduri de circulatie se vor continua in alte cai de comunicatii de incinta inspre zonele comerciale si de locuire.

Pana la realizarea sensului giratoriu la intersectia strazii Harmanului cu strada Stefan Mironescu, se va mentine accesul la stanga din contrasens prin marcaj de linie intrerupa la axul strazii Harmanului, si de asemenea se va mentine iesirea in strada Harmanului cu posibilitate de virare la stanga prin marcaj de linie intrerupa la axul strazii Harmanului.

- Pe latura SV se propune un nod de circulatie care va fi analizat si detaliat in faza urmatoare de elaborare a proiectului. Acest nod reprezinta un nou acces la nivelul intersectiei existente str. Branduselor cu str. Iasomieii. Intersectia va permite iesire si intrare in ambele sensuri de deplasare.

- La nivel de circulatie pietonala se vor pastra trotuarele existente impreuna cu trecerile de pietoni marcate, in plus se propune modernizarea statiei de autobuze RAT din dreptul intersectiei cu Aleea Petuniei, pastrandu-si pozitia initiala.





### 3.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### ✚ ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

✚ Se prevede zonificarea terenului dezafectat prin realizarea unei trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare, rezultand zone cu urmatoarele functiuni:

#### **LEGENDA:**

— Limita zona studziata  
— Limite cadastrale parcele

 Z<sub>L1</sub> ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE EXISTENTE

 Z<sub>M1</sub> ZONA MIXTA EXISTENTA

 Z<sub>L2</sub> ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE PROPUSA

 Z<sub>M2</sub> ZONA MIXTA PROPUSA











 T<sub>E</sub> - ZONA TEHNICA EDILITARA

#### Zona circulatii Z<sub>C</sub>

##### **EXISTENT:**

 Circulatii auto  
 Circulatii pietonale  
 Parcari amenajate  
 Circulatii auto si pietonale de incinta  
 Spatiu verde  
 Refugiu RAT Brasov  
 Treceri de pietoni

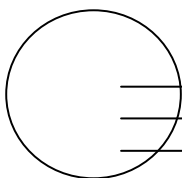
##### **PROPUS:**

 Circulatii auto  
 Circulatii pietonale  
 Parcari amenajate la sol propuse  
 Acces limitat - ELECTRICA BRASOV  
 Drumuri de incinta care se vor defini pana la etapa de autorizatie de construire  
 Circulatii auto si pietonale de incinta  
 Spatiu verde  
 Refugiu RAT Brasov - repositionare si modernizare  
 Treceri de pietoni  
 Intersectie care urmeaza a fi definita pana la etapa de autorizatie de construire

In conformitate cu cerintele temei de proiectare, asa cum s-a mentionat anterior, zona studziata va avea doua functiuni dominante: zona de locuire cu dotari complementare si zona mixta, dar pe langa aceste zone mai sunt prezente subzone destinate circulatiilor auto si pietonale, parcari amenajate, zone verzi si zone tehnice edilitare.

**ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE EXISTENTE Z<sub>L1</sub>** cuprinde:

- cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltimi de pana la max. P+10E



- in cadrul diversitatii functionale propuse functiunile dominante sunt: locuire, comert, prestari servicii si birouri.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I si II in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.

Sunt interzise următoarele utilizări:

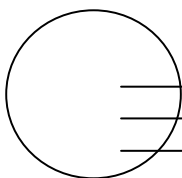
- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;

**Regim de înaltime, POT, CUT:**

Construcții P+4E- 10E:

POT maxim = 40% - existent

CUT maxim = 4,4 - existent



**ZONA MIXTA EXISTENTA ZM1** cuprinde:

- constructii cu regim de inaltime P cu destinatii comerciale sau prestari servicii (benzinarii)
- circulatii auto, pietonale si parcaje la sol de incinta
- spatii verzi

**Regim de inaltime, POT, CUT:**

Constructii P:

POT maxim= 65%,

CUT maxim = 0,65

**ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE PROPUSE ZL2**

cuprinde:

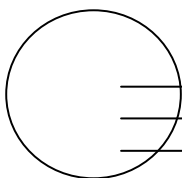
- cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de pana la max. P+14E
- in cadrul diversitatii functionale propuse functiunile dominante sunt: locuire, comert, prestari servicii si birouri.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I si II in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.

Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;



- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;

#### **Regim de înălțime, POT, CUT:**

##### Construcții P+6E:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 3,8

##### Construcții P+12E-14E:

POT maxim = 25% cu posibilitatea acoperirii restului curții până la POT maxim teren = 70% cu clădiri cu maxim 3 niveluri (10 metri) pentru activități comerciale, loisir, alimentație publică

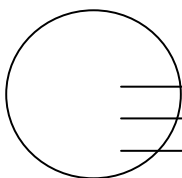
CUT maxim = 4,0

#### **ZONA MIXTA PROPUSA ZM2** cuprinde:

- Construcții destinate funcțiilor comerciale și prestări servicii, locuire colectivă, dotări complementare

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;
- locuințe colective cu parter obișnuit; locuințe cu parter-ul dedicat activităților de comerț/servicii;
- locuințe colective cu parter special care includ spații pentru profesii liberale.
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistență juridică- cabinete avocatura, cabinete notariale



- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- comert cu amanuntul: *mini-market-uri (max. 1.000mp Ac)*, *super-market-uri in constructii independente (max. 3.000mp Ac)* sau *la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 800 mp Ac)*
- comertului en - gros si comertului cu amanuntul in constructii de mari dimensiuni, de tip hypermarket sau complex comercial;
- *depozitare mic-gros in limita a maximum 500 mp Ac*;
- hoteluri, minihoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite si descoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate: scuaruri, gradina de cartier;

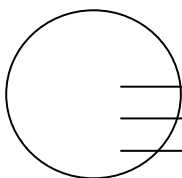
Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

**Regim de inaltime, POT, CUT:**

**Pentru functiuni comerciale, prestari servicii, etc.:**

Regim de inaltime P+2E



POT maxim= 70%,

CUT maxim = 2,1

**Pentru functiuni birouri, sedii administrative, sedii comerciale, hotel:**

POT maxim = 25% cu posibilitatea acoperirii restului curtii pana la POT maxim teren = 70% cu cladiri cu maxim 3 niveluri (10 metri) pentru activitati comerciale, loisir, alimentatie publica

CUT maxim = 5

**Pentru locuinte colective si functiuni complementare:**

POT maxim = 25% cu posibilitatea acoperirii restului curtii pana la POT maxim teren = 70% cu cladiri cu maxim 3 niveluri (10 metri) pentru activitati comerciale, loisir, alimentatie publica

CUT maxim = 5

Se realizeaza urmatorul bilant teritorial:

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
CA2 - Subzone centrale destructurate sau in curs de constituire	Z <sub>L1</sub> ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE EXISTENTE	65 491.11	24.74	65 491.11	24.74
	Z <sub>M1</sub> ZONA MIXTA EXISTENTA	2 887.51	1.09	2 887.51	1.09
	T <sub>E</sub> ZONA TEHNICA EDILITARA	1 909.05	0.72	1 909.05	0.72
	ZONA DEZAFECTATA	194 419.33	73.45	-	-
	Z <sub>L2</sub> ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE PROPUSA			30 699.71	11.59
	Z <sub>M2</sub> ZONA MIXTA PROPUSA			142 060.85	53.66
	C <sub>C</sub> ZONA CIRCULATII			21 658.77	8.20
TOTAL ZONA STUDIATA		264 707.00	100	264 707.00	100

### 3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

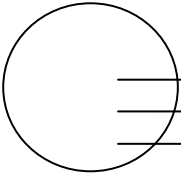
Conform memoriului de specialitate ce face parte din documentatie.

### 3.4. PROTECTIA MEDIULUI

Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa ia toate masurile pentru a evitarii poluarii in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament)



### 3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

#### TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR

Suprafata totala a zonei studiate este de 26,47 ha, din care:

- terenurile proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice au suprafata de domeniul public si suprafata strazi il constituie un procent redus ce va fi detaliat in faza urmatoare.

#### CIRCULATIA TERENURILOR

- Pentru realizarea noilor strazi propuse, pentru amplasarea dotarilor si echipamentelor conexe prestarilor de servicii este necesara trecerea in domeniul public a unor suprafete aferente noilor propuneri.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

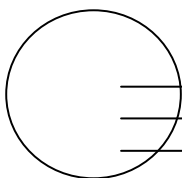
Trama stradala propusa are **caracter de obligativitate definit conform plansei de reglementari U04** si permite reparcelarea terenurilor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de constructibilitate pentru o parcela.

Intocmit,

Arh. Iernutan Adelina

Sef proiect,

Arh. Ungvari Didona



## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **INTOCMIRE PUZ**

**Str. Harmanului nr. 58, Brasov**

**SC GLOBAL PROIECT SRL**

proiect nr. 97/2016

## **REGULAMENT DE URBANISM**

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov.

Din punct de vedere functional se remarca prezenta unor cladiri cu destinatii mixte, respectiv pe latura NE, B-dul Alexandru Vlahuta, preponderent zona locuinte colective si dotari complementare P+4E-P+8E. Pe latura S, SV pe langa locuire se regasesc lacase de cult ( Biserica Romano Catolica - Preasfanta Inima lui Iisus), institutii de invatamant (Gradinita nr. 15), si cladire de birouri pe langa intersectia str. Harmanului cu str. Toamnei. Pe latura V se afla ZM1, zona mixta cu constructii parter care adaposteste o statie de distributie carburanti si Spalatorie auto, ambele proprietate SC Pegasus Real Estate SRL, existente si functionale.

Restul zonei este teren viran, dezafectat de fostele cladiri ale Platformei Industriale IUS, Platformei Industriale Lubrifiin si a Lemexim.

### **VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.

### **MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Propunerile de modernizare a circulatiei in zona au tinut cont de prevederile PUG Brasov aprobat, dar si de alte documentatii de urbanism aprobate.

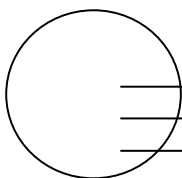
Se propune :

- Zona studiata este delimitata de strada Harmanului la N, strada Toamnei la V, strada Zizinului si Branduselor la S si S-E si bulevardul Alexandru Vlahuta la E.

- Trama stradala se va moderniza in doua etape. In faza actuala a elaborarii PUZ-ului se propun spre modernizare trei accese principale din care se vor detalia cele de pe str. Harmanului. Pe aceasta strada de categoria I (profil 14.00 m) se propun doua noi sensuri giratorii la o distanta efectiva reciproca de 234.23 m si distanta de 250.46 m fata de cel existent de la intersectia b-dul Vlahuta cu b-dul Garii.

- La nivel de circulatii auto, str Harmanului va constitui una dintre principalele artere care va facilita accesul pe zona nou reglementata. Aceasta artera are doua benzi pe fiecare sens de deplasare, astfel sensul giratoriu din dreptul strazii Stefan Mironescu (profil





6.00m) si cel din adiacenta str. Aleea Petuniei (profil 6.00 m) se propun cu o raza  $R=7.00$  m, cu sistemele de ghidaj aferente insule de incadrare si insule de limitare sensuri. Cele doua noduri de circulatie se vor continua in alte cai de comunicatii de incinta inspre zonele comerciale si de locuire.

Pana la realizarea sensului giratoriu la intersectia strazii Harmanului cu strada Stefan Mironescu, se va mentine accesul la stanga din contrasens prin marcaj de linie intrerupa la axul strazii Harmanului, si de asemenea se va mentine iesirea in strada Harmanului cu posibilitate de virare la stanga prin marcaj de linie intrerupa la axul strazii Harmanului.

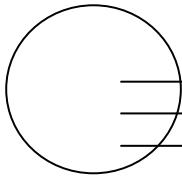
- Pe latura SV se propune un nod de circulatie care va fi analizat si detaliat in faza urmatoare de elaborare a proiectului. Acest nod reprezinta un nou acces la nivelul intersectiei existente str. Branduselor cu str. Iasomieii. Intersectia va permite iesire si intrare in ambele sensuri de deplasare.

-La nivel de circulatie pietonala se vor pastra trotuarele existente impreuna cu trecerile de pietoni marcate, in plus se propune modernizarea statiei de autobuze RAT din dreptul intersectiei cu Aleea Petuniei, pastrandu-si pozitia initiala.

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

### **✚ ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE**

✚ Se prevede zonificarea terenului dezafectat prin realizarea unei trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare, rezultand zone cu urmatoarele functiuni:



## LEGENDA:

- Limita zona studiata
- Limite cadastrale parcele

Z<sub>L1</sub> ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI  
COMPLEMENTARE EXISTENTE

Z<sub>M1</sub> ZONA MIXTA EXISTENTA

Z<sub>L2</sub> ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI  
COMPLEMENTARE PROPUSA

Z<sub>M2</sub> ZONA MIXTA PROPUSA

T<sub>E</sub> - ZONA TEHNICA EDILITARA

## Zona circulatii Z<sub>C</sub>

### EXISTENT:

- Circulatii auto
- Circulatii pietonale
- Parcari amenajate
- Circulatii auto si pietonale de incinta
- Spatiu verde
- Refugiu RAT Brasov
- Treceri de pietoni

### PROPUS:

- Circulatii auto
- Circulatii pietonale
- Parcari amenajate la sol propuse
- Acces limitat - ELECTRICA BRASOV
- Drumuri de incinta care se vor defini pana la etapa de autorizatie de construire
- Circulatii auto si pietonale de incinta
- Spatiu verde
- Refugiu RAT Brasov - repositionare si modernizare
- Treceri de pietoni
- Intersectie care urmeaza a fi definita pana la etapa de autorizatie de construire

In conformitate cu cerintele temei de proiectare, asa cum s-a mentionat anterior, zona studiata va avea doua functiuni dominante: zona de locuire cu dotari complementare si zona mixta, dar pe langa aceste zone mai sunt prezente subzone destinate circulatiilor auto si pietonale, parcari amenajate, zone verzi si zone tehnice edilitare.

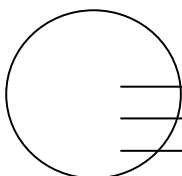
## ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE EXISTENTE ZL1

cuprinde:

- cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltimi de pana la max. P+10E
- in cadrul diversitatii functionale propuse functiunile dominante sunt: locuire, comert, prestari servicii si birouri.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații



pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;

- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I și II în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.

Sunt interzise următoarele utilizări:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;

**Regim de înălțime, POT, CUT:**

Construcții P+4E- 10E:

POT maxim = 40% - existent

CUT maxim = 4,4 - existent

**ZONA MIXTA EXISTENTA ZM1** cuprinde:

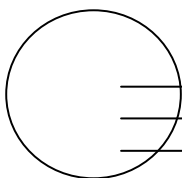
- construcții cu regim de înălțime P cu destinații comerciale sau prestări servicii (benzinării)
- circulații auto, pietonale și parcaje la sol de incintă
- spații verzi

**Regim de înălțime, POT, CUT:**

Construcții P:

POT maxim = 65%,

CUT maxim = 0,65



## **ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE PROPUSE ZL2**

cuprinde:

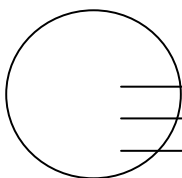
- cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de pana la max. P+14E
- in cadrul diversitatii functionale propuse functiunile dominante sunt: locuire, comert, prestari servicii si birouri.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe în proprietate de standard ridicat;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejurii;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru servicii specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore pe zi (între 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc. cu condiția asigurării unui acces din windfang sau holul comun;
- se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocurilor amplasate la strazi de categoria I si II in destinatii cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.

Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari cum ar fi funcțiuni de producție, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
- construcții provizorii de orice natură cu exceptia firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism;
- depozitare en-gros sau mic-gros;
- depozități de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini;
- stații de betoane;



**Regim de inaltime, POT, CUT:**

Constructii P+6E:

POT maxim = 40%

CUT maxim = 3,8

Constructii P+12E-14E:

POT maxim = 25% cu posibilitatea acoperirii restului curtii pana la POT maxim teren = 70% cu cladiri cu maxim 3 niveluri (10 metri) pentru activitati comerciale, loisir, alimentatie publica

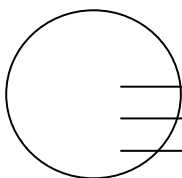
CUT maxim = 4,0

**ZONA MIXTA PROPUSA ZM2** cuprinde:

- Constructii destinate functiunilor comerciale si prestari servicii, locuire colectiva, dotari complementare

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte colective cu partiu obisnuit; locuinte cu parter-ul dedicat activitatilor de comert/servicii;
- locuinte colective cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli, licee, scoli profesionale, scoli postliceale;
- *comert cu amanuntul: mini-market-uri (max. 1.000mp Ac), super-market-uri in constructii independente (max. 3.000mp Ac) sau la parterul constructiilor; showroom-uri (max. 800 mp Ac)*
- comertului en - gros si comertului cu amanuntul in constructii de mari dimensiuni, de tip hypermarket sau complex comercial;
- *depozitare mic-gros in limita a maximum 500 mp Ac*;
- hoteluri, minihoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;



- sport si recreere in spatii acoperite si descoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate: scuaruri, gradina de cartier;

Sunt interzise urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

**Regim de inaltime, POT, CUT:**

**Pentru functiuni comerciale, prestari servicii, etc.:**

Regim de inaltime P+2E

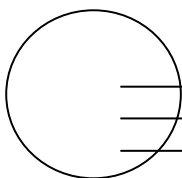
POT maxim= 70%,

CUT maxim = 2,1

**Pentru functiuni birouri, sedii administrative, sedii comerciale, hotel:**

POT maxim = 25% cu posibilitatea acoperirii restului curtii pana la POT maxim teren = 70% cu cladiri cu maxim 3 niveluri (10 metri) pentru activitati comerciale, loisir, alimentatie publica

CUT maxim = 5

**Pentru locuinte colective si functiuni complementare:**

POT maxim = 25% cu posibilitatea acoperirii restului curtii pana la POT maxim teren = 70% cu cladiri cu maxim 3 niveluri (10 metri) pentru activitati comerciale, loisir, alimentatie publica

CUT maxim = 5

Se realizeaza urmatatorul bilant teritorial:

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
CA2 - Subzone centrale destructurate sau in curs de constituire	Z <sub>L1</sub> ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE EXISTENTE	65 491.11	24.74	65 491.11	24.74
	Z <sub>M1</sub> ZONA MIXTA EXISTENTA	2 887.51	1.09	2 887.51	1.09
	T <sub>E</sub> ZONA TEHNICA EDILITARA	1 909.05	0.72	1 909.05	0.72
	ZONA DEZAFECTATA	194 419.33	73.45	-	-
	Z <sub>L2</sub> ZONA LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI COMPLEMENTARE PROPUSA			30 699.71	11.59
	Z <sub>M2</sub> ZONA MIXTA PROPUSA			142 060.85	53.66
	C <sub>C</sub> ZONA CIRCULATII			21 658.77	8.20
TOTAL ZONA STUDIATA		264 707.00	100	264 707.00	100

Intocmit,  
Arh. Ungvari Didona