

# MEMORIU DE PREZENTARE PUZ Warthe II



## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii: Finalizare P.U.Z Warthe II  
Municipiul Brasov  
Beneficiar : Primaria Municipiului Brasov  
Proiectant general: S.C. PROIECT BRASOV SA  
Str. Iuliu Maniunr. 43 Brasov  
Data elaborarii: octombrie 2004

### 1.2. Obiectul P.U.Z

Proiectul s-a elaborat in conditiile impuse de tema de proiectare si a certificatului de urbanism nr.

Planul urbanistic de zona se elaboreaza in vederea stabilirii reglementarilor specifice zonei, a stabilirii zonelor functionale si corelarii acestora cu hotararile Consiliului Local.

P.U.Z. Warthe s-a elaborat in doua faze anterioare - etapa I-a pr. nr. 34093/98 care avea ca obiect principal sectiunea de cai de comunicatii si stabilirea obiectivelor de utilitate publica si etapa a II-a reprezentand retelele edilitare si reglementarile zonei insotite de regulament.

Pentru zona studziata PUG Municipiul Brasov prevede realizarea de locuinte si dotari complementare.

### 1.3. Surse documentare - Baza topografica

- Planul Urbanistic General al Municipiului Brasov pr. nr. 34027/1998
- Plan Urbanistic de Detaliu - Minihotel cu restaurant str. Dupa Iniste aprobat prin HCL nr. 335/20
- Plan Urbanistic de Detaliu - Cladire de locuit cu D + P + M cu 2 apartamente str. Dupa Iniste nr. 64 Brasov - aprobat prin HCL 340/2000
- Plan Urbanistic de Detaliu - Construire garaj autoturisme str. Inistei nr. 3 Brasov aprobat prin HCL 24/200
- Plan Urbanistic de Detaliu - Pensiune Princess - Drumul Poienii Brasov aprobat prin HCL 282/2001
- Plan Urbanistic de Detaliu - Locuinte unifamiliale str. Dealul Spirii nr. 20A Brasov - aprobat prin HCL 352/2001
- Plan Urbanistic de Detaliu - Locuinte D + P + M str. Stejeris nr. 38A aprobat prin HCL 33/2002
- Plan Urbanistic de Detaliu - Locuinte str. Dealul Spirii F.N. aprobat prin HCL 220/200
- Plan Urbanistic de Detaliu - Locuinte str. Dupa Iniste nr. 61 Brasov aprobat prin HCL 260/2002
- Plan Urbanistic de Detaliu - Locuinte str. Cibunuii nr. 45 Brasov aprobat prin HCL 294/2002
- Plan Urbanistic de Detaliu - Locuinte str. Stejerisului nr. 40E Brasov aprobat prin HCL 296/2002

Zona verde propusa de regula in cartiere de locuit aici este un nonsens intrucat majoritatea proprietatilor dispun de vaste spatii plantate sau cu vegetație spontană.

Echiparea edilitara consta in refacerea infrastructurii si completarea ei, nefiind necesara o zona cu suprafata mare special rezervata acestor dotari edilitare.

Pentru aceasta zona indicii urbanistici sunt **P.O.T.=40%** si **C.U.T.=1,2**.

### **Bilant teritorial propus**

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>ha</b>	<b>%</b>
Zona locuinte si dotari	88,30	81,76
Zona dotari sanitare	8,90	8,24
Zona verde	3,50	3,24
Zona dotari tehnico-edilitare	0,30	0,28
Zona circulatie rutiera si pietonala (inclusiv zona de protectie a DJ 101H)	7,00	6,48
<b>TOTAL ZONA STUDIATA (proponeri)</b>	<b>108,00</b>	<b>1.00,0</b>

### **Regimul de inaltime**

Regimul maxim de inaltime al noilor constructii s-a stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime al cladirilor existente si caracterul zonei studiate.

Astfel pentru:

- zona de locuinte individuale si dotari P, P+1+M
- zona de dotari aferente locuintelor P, P+1+M
- zona de turism si agrement P, P+1E+M, iar pentru hotel sau alte funcțiuni cu caracter turistic, regimul de inaltime se va stabili in cadrul PUD.

### **Regimul de aliniere al constructiilor**

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- regimul de inaltime al constructiilor existente si propuse
- profilele transversale caracteristice arterelor de circulatie si asigurare a vizibilitatii in intersectii
- efecte compozitionale

### **Regimul de aliniere al noilor constructii indica limita maxima admisa de construire catre strazile principale:**

- 15 m (stanga - dreapta) distanta masurata din axul drumului cand constructiile se vor amplasa la DN IE spre Poiana Brasov.
- Minim 10 m (stanga-dreapta) distanta masurata din axul drumului cand constructiile ce se vor amplasa se situeaza de-a lungul arterelor de circulatie propuse si existente din zona.