

MEMORIU GENERAL - P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – AMENAJARE HOTEL IN SPATIU EXISTENT PRIN CONVERSIE CLĂDIRE CU RISC SEISMIC MAJOR (RI) , CU FUNCȚIUNE CENTRALĂ TELEFONICĂ , ÎN HOTEL DE 5 STELE**

Obiectul: INTOCMIRE P.U.Z.

Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: **MGM URBAN PROIECT S.R.L.** Brașov

Beneficiar: RA-RA HOTELS SRL (cumparator de la **TRESOR COM S.R.L.**)

Număr proiect: 11/2016

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei de proiectare:

Pe terenul în suprafața de 1443.00 mp - teren ce a inițiat documentația PUZ și ce se încadrează în PUZ « zona istorica Brasovul vechi » și « zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov », aprobat cu HCL 656/2014, se află o clădire care a fost încadrată în clădiri cu risc seismic major (RI - corespunzător construcțiilor cu risc ridicat de prăbușire la cutremure), care a avut o destinație de clădire de servicii, în care și-a desfășurat cândva activitatea societatea de telefonie Telekom Romania SA (fosta Romtelecom SA). Investitorul dorește conversia funcțională a acestei clădiri, propunându-se funcțiunea de hotel/unitate turistică, cu o capacitate de minim 100 de camere.

În documentația PUZ va fi analizată zona studiată între următoarele limite:

- Bulevardul Eroilor la Nord;
- Strada Mihail Sadoveanu la Sud-Vest;
- Strada Republicii la Sud-Est
- Strada de legătură între str. Mihail Sadoveanu (limita opusă străzii Republicii) și Bulevardul Eroilor (Hotel Aro).

Obiectivele investiției sunt:

- Eliminarea riscului seismic major și consolidarea clădirii;
- Conversia unei clădiri, de servicii, marcante din Brașov într-o unitate de cazare de cinci(5) stele și reabilitarea ei într-un stil contemporan și funcțional;
- Valorificarea potențialului maxim al zonei;

- Păstrarea conexiunii cu orașul vechi prin armonizarea investițiilor cu experiența proximității imediate cu locuri cu o vechime de peste 600 de ani și un univers propriu.
- Atragerea unei francize importante în Brașov;
- Crearea unui reper în industria hotelieră locală;
- Mărirea POT, pe terenul de 1443.00 mp, cu 6.13% față de POT existent, de la 64,21 la 70.34.
- Implementarea CUT-ului existent, pe terenul de 1443.00mp, CUTexistent=3.68, în regulamentul din PUZ Zona de rezervație de arhitectură “Cetate” și P.U.Z. - Zona istorică “Brașovul Vechi” , aprobat cu HCL 797/ 2009 și prelungit cu HCL 656/2014, CUT-ul maxim admis fiind de 2.5 (deși, în zona centrală, acest CUT este cu mult depășit în situația existentă).

Pentru întreaga zona studiată impusă prin certificatul de urbanism, obiectivele sunt:

- posibilitatea modificării destinațiilor imobilelor din zona studiată din spații locative în funcțiuni mixte (turistice, comerciale, servicii)
- dezvoltarea arealului strazii Mihail Sadoveanu din alee pietonală cu acces auto restricționat, în alee comercială
- reabilitarea arhitecturală, termică și cromatică a fatadelor/ construcțiilor degradate din arealul studiat, partea a ansamblului arhitectural al “Cetății Brașovului” și punerea lor în valoare
- dezvoltarea interiorului parcelelor cu zone verzi
- desființarea corpurilor parazitare de clădiri din zona studiată

1.3 Surse documentare

- certificatul de urbanism nr. 2587 din 11.08.2016
- regulamentul local de urbanism pentru PUZ « zona istorică Brașovul vechi » și « zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov », aprobat cu HCL 656/2014
- planul urbanistic general al municipiului Brașov
- lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul de față (studiu geotehnic, ridicarea topografică, studiu istoric)

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona ultracentrală în care se află amplasată clădirea care urmează să fie convertită dintr-un spațiu de servicii într-unul de servicii supramunicipale/ hoteliere, este plină de istorie și în ultimii 150 de ani a cunoscut schimbări majore care au modificat aspectul vechiului burg de la o cetate medievală, la orașul de azi.

Amplasamentul se află pe limita nordică a cetății, fiind și acum componentă a unui șir de clădiri care parcă definesc acest zid, deși conglomeratul este neomogen, fiind constituit de Modarom și Capitol, două clădiri noi (anii 60) apoi urmează clădirea Muzeului de Artă cu o vechime de 114 ani, fiind edificat în 1902. Urmează clădirea Telefoanelor din anii neo-modernismului românesc (1938-1940), apoi Clădirea fostei Școli Reale de stat, cu o vechime

de 127 ani și hotelul ARO cu aripa din ani 60 și clădirea veche din 1938, traversând fosta locație a Porții Vămii, parcurgem clădirea fostului Institut General de pensii (actualmente Rectoratul Universității Brașov, încheind cu Biblioteca Județeană, clădirea fostei Camere de Comerț și Industrie.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona în care se află amplasată clădirea care urmează să fie convertită dintr-un spațiu industrial într-unul de servicii supramunicipale, este plină de istorie și în ultimii 150 de ani a cunoscut schimbări majore care au modificat aspectul vechiului burg de la o cetate medievală, la orașul de azi.

Amplasamentul se află pe limita nordică a cetății, fiind și acum componentă a unui șir de clădiri care parcă definesc acest zid, deși conglomeratul este neomogen, fiind constituit de Modarom și Capitol, două clădiri noi (anii 60) apoi urmează clădirea Muzeului de Artă cu o vechime de 114 ani, fiind edificat în 1902. Urmează clădirea Telefoanelor din ani neo-modernismului românesc (1938-1940), apoi Clădirea fostei Școli Reale de stat, cu o vechime de 127 ani și hotelul ARO cu aripa din ani 60 și clădirea veche din 1938, traversând fosta locație a Porții Vămii, parcurgem clădirea fostului Institut General de pensii (actualmente Rectoratul Universității Brașov, încheind cu Biblioteca Județeană, clădirea fostei Camere de Comerț și Industrie.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are o orientare nordică, spre silueta Dealului Cetatii, cu vedere spre Parcul Central.

Conform studiului geotehnic anexat documentației, viitoarea investiție se pretează consolidării și amenajării structurii turistice.

2.4. CIRCULATIA

Terenul în cauză are acces la străzile:

- Bulevardul Eroilor ce funcționează cu sens unic
- Mihail Sadoveanu ce funcționează cu sens unic, cu intrare în bulevardul Eroilor

Din punct de vedere al circulației carosabile, parcuri și circulației pietonale, zona studiată a ajuns la o fază concretă, stabilă, fără a se mai putea interveni pentru crearea locurilor de parcare și/sau supralargiri de benzi de circulație.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat are suprafața de 21940.00mp, din care, 1443.00mp sunt proprietate a initiatorului PUZ.

Zona studiată face parte din PUZ « zona istorică Brașovul vechi » și « zona de rezervatie de arhitectură Cetate Brașov », aprobat cu HCL 656/2014, subzona ZIR3.

Raportul spațiu liber/ spațiu construit, este net în favoarea spațiului construit, specific zonei centrale istorice.

DISFUNCTIONALITATI:

- lipsa zonelor verzi
- silueta frontului stradal, dinspre bulevardul Eroilor, neregulată
- stiluri de arhitectură diferite, degradând caracterul istoric al zonei centrale
- indicatori urbanistici depașiți pe majoritatea parcelelor

-indicatori urbanistici conform PUZ in vigoare, neconformi zonei ZIR3 (cei existenti sunt cu mult depasiti fata de cei aprobati)
-existenta unor cladiri parazitare, ridicate fara autorizatie de construire
-situatie neclara din punct de vedere numere cadastrale/ numere topo, pe zona Capitol-Modarom-proprietati ae Bisericii Evanghelice
- CEL MAI MARE POT AL ZONEI = 100% -Cladirea Modarom; CEL MAI MARE CUT AL ZONEI = 5.87 SI 6 (HOTEL CAPITOL RESPECTIV CLADIREA MODAROM)

Terenul care va fi inclus în P.U.Z. este delimitat de:

- Bulevardul Eroilor la Nord;
- Strada Mihail Sadoveanu la Sud-Vest;
- Strada Republicii la Sud-Est
- Strada de legătură între str. Mihail Sadoveanu (limita opusă străzii Republicii) și Bulevardul Eroilor (Hotel Aro).

TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ ÎN P.U.Z. = **21.940,00** mp – terenuri+clădiri aparținând persoanelor fizice și/ sau juridice

TOTAL SUPRAFAȚĂ CE A INIȚIAT P.U.Z. = **1.443,00** mp – teren+clădire ce aparține societății Ra-Ra Hotels S.R.L.(cumparator Tresor Com s.r.l.)

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT; Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în diverse domenii

Astăzi, clădirea în studiu se află în vecinătatea câtorva obiective importante pentru viața brașovenilor și a turiștilor care vin să ne viziteze orașul.

La est, se află două muzee importante pentru Brașov:

Muzeul de Etnografie P+1, h_{cornișă} = 11.00m

În anul 1908, la inițiativa a cinci colecționari sași brașoveni, se constituie patrimoniul Muzeului Asociației Colecționarilor Brașoveni, al cărui fondator a fost Iulius Teutsch. Muzeul se va dezvolta și, începând din 1912, se va numi Muzeul Săsesc al Țării Bârsei, acesta încheindu-și activitatea la sfârșitul celui de-al doilea război mondial, o parte din colecțiile sale ajungând la Universitatea Brașov, iar altă parte la Muzeul Regional Brașov, înființat în 1950. În anul 1967, în cadrul Muzeului Județean Brașov, ia ființă Secția de etnografie care, din 1990, devine instituție autonomă cu statut juridic (Decizia nr. 227 din 11.06.1990).

Clădirea în care funcționează muzeul a fost construită în 1902 și restaurată în 1979. A avut de-a lungul timpului diverse destinații: sală de dans, casă de cultură a studenților, tipografie și ulterior muzeu. Colecțiile cuprind ceramică, sticlărie din secolele XVIII - XIX, o bogată colecție de port popular și textile, ouă încondeiate, icoane pe sticlă, metal, piele, os, un fond documentar. Patrimoniul cuprinde peste 13.600 de obiecte, datate între secolele XVII - XX, reprezentând următoarele zone etnografice: Țara Bârsei, Bran, Rupea, Țara Făgărașului, Valea Hârtibaciului. În pavilionul central din Brașov este organizată expoziția din viața orașelor transilvănene - secolele XVII - XIX, fiind ilustrat universul urban, cel al orașelor și târgurilor transilvănene de acum două secole.

Această clădire aparține azi Bisericii Evanghelice din Brașov, care închiriază acest spațiu muzeului.

Clădirea se află într-o stare avansată de degradare și necesită lucrări ample de consolidare și renovare.

(Sursa: www.etnobrasov.ro)

Muzeul de Artă P+1 , h_{cornișă} = 11.00m

Clădirea care adăpostește Muzeul de Artă Brașov a fost ridicată în anul 1902 după planurile arhitectului brașovean Moritz Wagner, în stilul neobaroc, pentru Asociația Meseriașilor din Brașov (Kronstadt Gewerbeverein). Muzeul de Artă Brașov s-a constituit ca instituție de sine stătătoare la 1 iunie 1990, în baza Deciziei nr. 227 din 11 iunie 1990, prin desprinderea din Muzeul Județean Brașov a Secției de Artă.

Sediul Muzeului de Artă Brașov se află în Bulevardul Eroilor nr. 21 (lângă Hotel Capitol). În sălile de la parter sunt organizate expoziții temporare și o gamă variată de manifestări culturale (concerte, lansări de carte, mese rotunde, conferințe etc.). Expoziția permanentă a Muzeului de Artă Brașov, Galeria Națională, reunește o selecție de lucrări reprezentative pentru arta plastică modernă din spațiul românesc (pictură și sculptură). În cadrul expoziției sunt incluse piese care ilustrează evoluția picturii transilvănene din secolele XVIII-XIX și a artei românești din intervalul cuprins între prima jumătate a secolului XIX și perioada postbelică. Alături de operele măestrilor artei românești figurează în expunere și creațiile artiștilor activi la Brașov, de la portretele patriatului sășesc la lucrările artiștilor contemporani brașoveni.

(Sursa: www.muzeulartabv.ro)

Hotelul Capitol P+M+6, h_{cornișă} = 30.80m

A fost realizat în anul 1973 pe fosta locație a vilei Kertsch (construită în 1886/1887).

Clădirea Modarom P+M+4 h_{cornișă} = 28.09m

Clădirea a fost realizată în anii 1967-1968 pe fosta locație a vilei Kertsch (construită în 1886/1887). În turnul Modarom a funcționat Casa de modă din Brașov. Aici erau bijuterie, atelier de croitorie, tricotate și atelierelor de producție aferente.

La vest se află:

Clădirea Universității Brașov, Facultatea de drept și sociologie și Facultatea de litere, corpul T. – P+2, h_{cornișă} = 15.55m

Această clădire a fost construită în 1888/1889 și a fost Școala Reală de Stat.

Clădirea Telekom România S.A., centrala telefonică și sediul Telekom România din Brașov – P+3, h_{cornișă} = 18.85m

Hotel ARO (Asigurarea Românească)-P+8, h_{cornișă} = 32.16m

Hotelul a fost inaugurat în 1939, iar în 1963 a fost extins prin construcția unui nou corp de clădire.

Corpul de clădire realizat în 1939 a fost proiectat de arh. Horia Creangă. Clădirea nouă a fost realizată în anul 1963, după demolarea Bisericii Reformate ce se afla pe acel loc, construită în anul 1890/1891.

- La nord se află parcul Nicolae Titulescu.
- La sud se află strada Mihail Sadoveanu și un șir de case cu etaj realizate în diferite perioade ale secolului 19 și 20.
- Bulevardul Eroilor este noua limită de nord a cetății și este ocupată cu clădiri de instituții publice de importanță municipală și supramunicipală (comerț, servicii de turism, instituții de învățământ și administrative) edificate, în general în sec. XIX-XX și cu spații publice de interes zonal și municipal (străzi pietonale, piațete, parcul central și alte spații verzi publice).

Această limită de nord se dezvoltă ca un areal în care pe primul loc se află infrastructura turistică și de relaxare atât pentru turiști cât și pentru locuitorii orașului.

Având în vecinătate două unități de cazare importante, Hotelul Aro și Hotelul Capitol, precum și Hotel Corona, Hotel Sport și alte câteva dezvoltări noi cum ar fi Hotel Armati, Casa Prato, Casa Wagner, Bella musica, Aparthotel Vlad Țepeș, considerăm că acest bulevard se va dezvolta pe această secțiune situată între Livada Poștei și str. Vlad Țepeș într-un pol hotelier important care nu va face decât să valorifice în mod coerent și firesc potențialul existent al vechii cetăți și a obiectivelor aflate în imediata vecinătate.

Accesul la pas prin vechea cetate, accesibilitatea obiectivelor importante din centrul Brașovului (Muzeul de Istorie, Muzeul de Artă, Muzeul de Etnografie și folclor, Muzeul Civilizației urbane, Casa Mureșenilor, Bastioanele vechi, Turnul Alb, Turnul Negru, Biserica Neagră, Poarta Ecaterinei, Poarta Schei), cetățuia, muntele Tâmpa, etc. considerăm că va fi unul dintre cele mai importante atuuri ale acestei zone din punct de vedere hotelier, atât pentru turiști cât și pentru oamenii de afaceri veniți în Brașov.

INDICATORI ADMISI si PREVEDERI ALE PUZ APROBAT CU HCL 656/2014

POT_{max conform PUZ} = **60,00%**

CUT_{max conform PUZ} = **2,50**

(indicatori neconformi zonei centrale si zonei ZIR3, in urma analizei situatiei existente reiesind ca acesti indicatori sunt mult mai mari pentru cladirile existente)

REGIMUL DE INALTIME MAXIM

De regulă, înălțimea construcțiilor are determinări funcționale. Nu se recomandă micșorarea înălțimii construcțiilor existente în raport cu limita maximă recomandată mai sus.

Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate, înălțimea absolută se limitează la 14,0 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului.

Se recomandă luarea în considerare acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

Depășirile de înălțimi sunt posibile dacă prin acestea nu se realizează calcane spre clădiri protejate sau cu valoare ambientală. Ele se admit mai ales când avem de a face cu un amplasament care necesită a fi subliniat (ex.:intersecții de străzi).

FUNCTIUNI PREDOMINANTE

ZONA MIXTA, OCUPATA CU CLADIRI ALE INSTITUTIILOR PUBLICE DE IMPORTANTA MUNICIPALA SU SUPRAMUNICIPALA, SPATII PUBLICE DE INTERES ZONAL SI MUNICIPAL, DOTARI TURISTICE, COMERCIALE SI DE LOCUIRE.

RETRAGEREA MINIMA FATA DE ALINIAMENT

Cladirile sunt amplasate pe aliniament sau retrase fata de acesta.

RETRAGERI FATA DE LIMITELELATERALE SI POSTERIOARE

-Pentru parcelele cu lățimea la stradă sub 35,0 m și o adâncime de max. 15 m de la aliniamentul străzii, orice nouă construcție trebuie construită pe limitele separatoare adiacente circulației, fără dispoziții speciale sau servituți de teren.

-Când adâncimile depășesc 15,0 m orice nouă clădire se va putea construi: fie pe limitele separatoare, dacă parcelele vecine au o construcție sau un zid de sprijin, fie retras față de limitele separatoare, dacă parcelele vecine nu au construcții sau ziduri de sprijin. In acest caz, distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii la cel mai apropiat punct al limitei separatoare va trebui să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și limita separatoare față de o clădire publică dispusă izolat sau față de o biserică ortodoxă; în acest caz se admite retragerea față de limitele parcelei de min. 4.0 m.

Pentru parcele a căror lățime la stradă atinge 35,0 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare. In acest caz, distanța măsurată pe orizontală de la orice punct al clădirii la punctul cel mai apropiat al limitei separatoare trebuie să fie egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,0 m.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua clădire se limitează la acoperirea acestuia.

Balcoanele sau bow-window-urile situate spre stradă trebuie retrase de la limitele laterale de proprietate; ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, dar elementele trebuie să fie în aceeași linie orizontală.

REGIM DE CONSTRUIRE

Regimul de construire este continuu, izolat sau cuplat.

BILANT TERITORIAL EXISTENT - ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.

FUNCTIUNE	SUPRAFETE EXISTENT	
	MP	%
	CONSTRUCTII	11 178.90
CIRCULATII CAROSABILE	5 886.31	26.85
CIRCULATII PIETONALE PUBLICE	3 099.61	14.12
CURTI PAVATE	1 121.49	5.11
ZONE VERZI PUBLICE	183.70	0.84
ZONE VERZI DE INCINTA	469.99	2.13
TOTAL	21 940.00	100.00

BILANT TERITORIAL- existent pentru TERENUL CE A INIȚIAT P.U.Z.-ul

FUNCTIUNE	SUPRAFETE EXISTENT	
	MP	%
	CONSTRUCTII	956.50
CURTI PAVATE	516.50	35.79
ZONE VERZI DE INCINTA	0.00	0.00
TOTAL	1 443.00	100.00

POT existent = 64,21%
CUT existent = 3,68

INDICATORI EXISTENȚI PENTRU OBIECTIVELE IMPORTANTE AFLATE ÎN ZONA P.U.Z.-ul

CLĂDIREA « MODAROM »

POT existent =100,00%

CUT existent = 6,00

HOTEL CAPITOL

POT existent =73,41%

CUT existent = 5,87

MUZEUL DE ARTĂ

POT existent =79,51%

CUT existent = 1,60

CLĂDIREA UNIVERSITĂȚII TRANSILVANIA BRAȘOV

POT existent =66,74%

CUT existent = 2,00

TELEKOM ROMANIA– CENTRALA TELEFONICĂ

POT existent =72,80%

CUT existent = 2,91

CLĂDIREA BISERICII EVENGHELICE – vecinătate

POT existent =41,16%

CUT existent = 1,23

CLĂDIREA BISERICII EVENGHELICE – fosta agenție CFR

POT existent =75,95%

CUT existent = 2,27

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Clădirea existentă este bransată la utilitățile din zonă : apa, canalizare, rețele de telefonie, rețele electrice si rețele de gaze naturale.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau alunecari de teren.

Pe terenul studiat, se propune amenajarea unei structuri hoteliere intr-o cladire existenta, neintrand in conflict, din punct de vedere al functionalitatii, cu prevederile din PUZ « zona istorica Brasovul vechi » si « zona de rezervatie de arhitectura Cetate Brasov », aprobat cu HCL 656/2014, subzona ZIR3, si/sau din PUG Municipiul Brasov.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Scopul studiului de fata este revitalizarea fostei cladiri a telefoanelor, prin consolidarea ei de urgenta si prin amenajarea in spatiu existent aunei structuri turistice atat de necesare pentru municipiul Brasov (oras turistic).

În iunie 2015 S.C. Tresor Com S.R.L. a cumpărat de la Telekom România S.A. terenul de 1443.00 mp și clădirile construite pe el. În 25 noiembrie 2016 SC RA-RA Hotels SRL a cumpărat proiectul de la SC Tresor Com SRL.

Este vorba de o clădire cu risc seismic ridicat (RI - corespunzător construcțiilor cu risc ridicat de prăbușire la cutremure), care necesită lucrări urgente de punere în siguranță și consolidare, cu regim subsol tehnic, parter și trei (3) etaje, precum și o clădire cu regim subsol tehnic, parter și trei (3) etaje și în aceeași clădire subsol tehnic, parter și patru (4) etaje.

În urma expertizării realizate în anul 2006 de DADA Proiect SRL, București a rezultat că, corpul de clădire edificat în anii 1938-1940 se încadrează în clasa **RsI**, corespunzător construcțiilor cu risc ridicat de prăbușire la cutremurele având intensitățile corespunzătoare zonelor seismice de calcul („cutremur de proiectare”).

Clădirea edificată în anii 1960-1963 se încadrează în clasa **RsII**, corespunzător construcțiilor la care probabilitatea de prăbușire este redusă, dar la care sunt așteptate degradări structurale majore la incidența cutremurelor de proiectare.

Expertizarea clădirii realizată în 2015-2016 de către SC Edit Structural SRL a confirmat clasa **RsI** la clădirea edificată în 1938-1940 și a descoperit că și clădirea edificată în 1960-1963 prezintă același risc, **RsI**.

Având în vedere această situație, aceste clădiri necesită lucrări imediate și ample de consolidare în vederea punerii în siguranță a lor și a zonelor cu care se învecinează, pentru ca se încadrează în categoria clădirilor **PERICOL PUBLIC**, datorită amplasării sale și a vecinătăților.

Fără această punere în siguranță ar fi puse în pericol imobilele aflate în imediata vecinătate, Muzeul de Artă, Muzeul de Etnografie, clădirea Universității, precum și integritatea infrastructurii și a elementelor care traversează această infrastructură: alimentarea cu medie tensiune a clădirilor învecinate și a părții de nord a locuințelor din perimetrul cetății, toate conexiunile de telecomunicații (cabluri și fibră optică) a S.C. Telekom România S.A., S.C. Orange S.A., S.C. RCS/RDS S.R.L., S.C. ATLAS S.R.L.

O prăbușire în caz de cutremur a acestor imobile ar incapacita o parte a orașului vechi și ar duce la pierderea unor imobile de o valoare istorică certă și mai ales a unor bunuri de o valoare inestimabilă aflate în muzeele din vecinătate.

Una dintre misiunile principale ale investitorului este punerea în siguranță a clădirilor și implicat a celor din imediata vecinătate.

Aceste clădiri se aflau în proprietatea S.C. Telekom România S.A. (fosta Romtelecom S.A.) având o vechime de peste 75 de ani clădirea cu frontonul aliniat la Bd. Eroilor și peste 50 de ani clădirea aliniată cu frontonul pe str. Mihail Sadoveanu.

Cele două clădiri au fost edificate în perioade istorice diferite având un stil arhitectonic aparte, în raport cu clădirile învecinate.

Clădirea edificată în anii 1938-1940 de către Societatea Anonimă Româna de Telefoane (S.A.R.T.) fiind proiectată de arhitectul Constantin Nănescu, un arhitect cunoscut în perioada

interbelică care împreună cu arh. Moritz Wagner a realizat și clădirea Bibliotecii județene, Ghe. Barițiu.

Această clădire a fost proiectată cu un subsol tehnic, parter și două etaje, având ca destinație sediul S.A.R.T., Oficiul Telefonic Automat Brașov. Clădirea a fost extinsă în anii 1960-1963 prin adăugarea unui etaj (etajul 3) și a șarpantei, având configurația de azi.

În 1960-1963, necesitățile de dezvoltare ale orașului au impus și extinderea centralei telefonice realizate de S.A.R.T. în anul 1940, prin construirea unui corp de clădire în spatele celei existente, în lungul străzii Mihail Sadoveanu. Această clădire are o porțiune identică cu cea veche având configurația de subsol tehnic, parter și trei etaje, iar porțiunea finală, are o configurație de subsol tehnic, parter și patru etaje.

Începând din anul finalizării în această clădire au funcționat birourile P.T.T.R. până în anul 1990.

În anul 1991 Romtelecom devine operator de stat în domeniul telecomunicațiilor, cu monopol în domeniul serviciilor de bază, devenind astfel proprietarul clădirii.

Din anul 1998 clădirea este din ce în ce mai puțin folosită în scopul destinației inițiale, din cauza faptului că tehnologia a dus la restrângerea nevoii de spații tehnice, astfel încât în această clădire în afară de subsolul tehnic, utilizat parțial, și etajul 1 unde se află echipamente electronice aferente centralelor nu s-a mai păstrat destinația inițială.

Au mai fost utilizate parțial parterul, unde funcționa o bancă și se aflau birouri tehnice și ateliere, precum și câteva birouri de la etajul 1. Restul clădirii a fost nefolosit din anii 2000, fiind complet abandonată în anii 2011-2015.

Clădirea a fost propusă în nenumărate rânduri de către proprietar spre a fi consolidată și modernizată, dar probabil din rațiuni economice nu s-a ajuns la o consolidare și o reabilitare a fațadelor și a funcțiunilor interne.

Odată cu utilizarea din ce în ce mai redusă a clădirii, întreținerea ei a încetat, fiind practic în starea în care a fost construită aripa nouă în anii 1960-1963, atât în ceea ce privește fațadele, tâmplăria de lemn și șarpanta. Practic această clădire care a fost creată într-un stil particular în anii 30, și-a păstrat acel stil, dar din ce în ce mai mohorât și degradat, din cauza lipsei lucrărilor de întreținere sau modernizare.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. / P.U.Z.

PREVEDERI ALE P.U.G. MUNICIPIUL BRAȘOV

-pentru această zonă, PUG-ul Municipiului Brașov a preluat reglementările din Planul Urbanistic Zonal - Zona de rezervație de arhitectură "Cetate" și P.U.Z. – Zona istorică "Brașovul Vechi", aprobat cu HCL 797/ 2009 și prelungit cu HCL 656/2014.

PREVEDERI ALE P.U.Z. - Zona de rezervație de arhitectură "Cetate" și P.U.Z. – Zona istorică "Brașovul Vechi", aprobat cu HCL 797/ 2009 și prelungit cu HCL 656/2014

Destinația terenului studiat prin PUZ este: zona centrală ocupată de clădiri ale instituțiilor publice de importanță municipală și supramunicipală și spații publice de interes zonal și municipal – ZIR3.

Caracteristica esențială a zonei ZIR 3 este indusă de ocuparea cu clădiri de instituții publice de importanță municipală și supramunicipală (comerț, servicii de turism, instituții de învățământ și administrative edificate, în general în sec. XIX-XX) și cu spații publice de interes zonal și municipal (piața, spații verzi publice). Zona se află la confluența dintre cele două

areale cu țesut tradițional : Cetate și Brașovul Vechi. Țesutul urban păstrează amprente ce denotă succesiuni de operațiuni urbanistice de trasare a tramei stradale și reconstrucții bazate pe proiecte și reglementări urbanistice ; aceasta transpare ca diversitate și eterogenitate a zonei, imprimând o oarecare incoerență. Se impune investigarea posibilităților de revizuire a volumetriilor sau fațadelor construcțiilor existente în vederea coerentizării zonei, a susținerii reprezentativității pentru municipiu și a racordării mai logice cu zonele de țesut „tradițional”.

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Cererile de autorizație pentru orice modificare, chiar parțială a unei clădiri trebuie însoțite de un relevu al clădirii și o prezentare a stării corespunzătoare datei de depunere a cererii. Documentația trebuie să fie întocmită conform legislației în vigoare.

Dacă imobilul se găsește de-a lungul unei străzi se vor preciza date privind profilul străzii, fațadele învecinate, desfășurări ale ambelor fronturi stradale. Se vor adăuga la dosar fotografii și/ sau fotomontaje cu situație existentă. Clădirile cu valoare de monument sau ambientală trebuie să reprimească aspectul și caracterul original prin suprimarea adăugirilor posterioare, mai puțin a celor cu valoare istorică, arheologică sau arhitecturală intrinsecă. În acest ultim caz ele se vor restaura în același regim cu clădirea. Se vor suprima rețele și conducte parazite.

Materiale

Zidăriile din piatră sau elemente din piatră de talie (placaje la soduri sau la elemente de structură, elemente de modernatură: cornișe, bandouri, subasmente) se vor trata aparent. Dacă aceste elemente au suferit acoperiri cu tencuieli sau zugrăveli, ele vor fi degajate de acoperiri și repuse în starea originală. Pietrele deteriorate vor fi înlocuite prin elemente de aceeași culoare, profil și mărime ca cele originare. Se admite și utilizarea pietrei artificiale cu condiția ca, pe bază de mostre (granulații, culoare etc.) aceasta să se identifice cu cea naturală.

În măsura conformării cu cerințele funcționale se recomandă ca arhitectura și plastica construcțiilor să se armonizeze cu caracterul zonei protejate. Tencuiala va lăsa aparente elemente de decor arhitectural, ancadramente, care vor trebui să se restaureze.

Goluri în ziduri: Noile goluri în ziduri vor fi dimensionate și proporționate corelat cu golurile existente la aceeași clădire sau la cele vecine.

- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.) ;
- sunt interzise culorile vii, tipatoare (rosu, portocaliu, mov);
- se recomandă nuanțele calde, de bej, crem, maroniu, ocru;
- sunt interzise acoperirile de alte culori decât cele brun, maronii.

Tâmplărie exterioară

În clădirile cu valoare ambientală, refacerea tâmplăriei se va face identic atunci când există elemente martor; când nu există, refacerea se va face după un model relevant pe o construcție de același tip și din aceeași epocă.

Acoperișuri

Se interzic următoarele materiale: - azbociment; - materiale plastice; Acoperișurile vor

trebui sa fie în concordanță cu caracterul zonei de referință. Se admit acoperisurile de tip sarpanța, terasa și terasa înierbată.

Coșurile de fum și de ventilație se vor realiza după modele existente. Se interzic: coșuri de fum din beton aparent, coronamente metalice sau din beton și diverse sisteme de ventilație mecanică aparente.

Reglementări conform documentațiilor de urbanism menționate mai sus:

Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT max. = 60%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2,5 - cererile de eliberare a autorizării de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune realizarea unei unitati turistice, într-un spatiu existent, pe un teren cu suprafața de 1443.00mp, pe care, în momentul de față nu sunt amenajate zone verzi. De asemenea, pentru zona studiată se remarcă lipsa zonelor verzi, procentul fiind de 2,97%.

Prin documentația de față, se propune realizarea de zone verzi amenajate, pe terenul reglementat, ce a inițiat PUZ-ul, în procent de 7,12% la sol, iar, pe învelitoarea clădirii se propun acoperisuri din iarba.

În urma propunerilor de amenajare de zone verzi pentru întreaga zonă studiată, rezultă un procent de 3.44%.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Circulație carosabilă

Circulația în zonă se desfășoară pe străzile : Mihail Sadoveanu și Bulevardul Eroilor. Accesul, atât cel carosabil cât și cel pietonal, în viitoarea funcțiune se va face din ambele străzi.

Din punct de vedere circulației carosabile, parcuri și circulații pietonale, zona studiată a ajuns la o fază concretă, stabilă, fără a se mai putea interveni pentru crearea locurilor de parcare și/sau supralargiri de benzi de circulație.

Pe terenul ce a inițiat PUZ-ul, în suprafața de 1443.00mp, circulațiile carosabile se vor desfășura pe dale înierbate.

PARCAJE

SE VA RESPECTA HG525/96, PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ:

5.10 - Construcții de turism

5.10.1 - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1 - 4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare, prin concesionarea de locuri de parcare de la administrația locală, sau operatorul desemnat de Consiliul local.

Soluția aleasă de investitor este de a crea câteva locuri de parcare în incinta curții interioare, și câteva în arealul sudic al clădirii.

Pe lângă aceste locuri de parcare investitorul a mai închiriat din fondul de parcuri al municipiului Brașov, administrate de P&P SRL, 11 locuri de parcare, urmând ca pe viitor să

suplementeze aceste locuri tot prin închiriere, în funcție de necesarul generat de fluxul de clienți și gradul de ocupare al hotelului.

Menționăm că investitorul a discutat cu reprezentanții Primăriei Brașov pentru realizarea unui contract de închiriere pe termen lung, pentru un număr de 20-40 de locuri de parcare, la Parcarea realizată lângă Spitalul Militar, Regina Maria.

Pe lângă aceste locuri de parcare investitorul a rezervat locuri de parcare la parcarea privata administrată de City Parking SRL, pe str. George Barițiu, circa 20 de locuri de parcare, precum și în curtea interioară a imobilului de pe strada M. Sadoveanu nr.3, deținut de Parohia Bisericii Evanghelice Brașov, circa 20 de locuri de parcare. De îndată ce investiția este finalizată, iar hotelul este operațional, aceste locuri de parcare vor fi contractate.

În același timp, pentru emiterea avizului comisiei de circulație din cadrul Primăriei Brașov, beneficiarul a prezentat, în formă autentică, acordul pentru realizarea accesului subteran între viitorul hotel și viitoarea parcare subterană prevăzută a se realiza sub Parcul N. Titulescu (în planșa de reglementări urbanistice este marcată zona în care se va realiza pasajul).

La faza de autorizare – DTAC se va prezenta contractul de închiriere aferent locurilor de parcare, astfel încât prevederile articolului 33 din HG525/96, republicată, ale legii 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, dar și ale HG nr. 955/2004, actualizată, pentru aprobarea regulamentului cadru de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local, să fie respectate.

Parcajele din incinta proprietății ce a inițiat PUZ-ul, se vor amenaja din dale inierbate.

CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale din dale inierbate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru zona studiată impusă prin certificatul de urbanism, propunerile sunt:

- denumirea zonei studiate astfel: ***ZIR3a "ZONA CENTRALĂ MIXTĂ, OCUPATĂ CU CLĂDIRI ALE INSTITUȚIILOR PUBLICE DE IMPORTANȚĂ MUNICIPALĂ ȘI SUPRAMUNICIPALĂ, SPAȚII PUBLICE DE INTERES ZONAL ȘI MUNICIPAL, DOTĂRI TURISTICE ȘI COMERCIALE"***
- modificarea destinațiilor imobilelor din zona studiată din spații locative în funcțiuni mixte locative, hoteliere și comerciale
- dezvoltarea arealului străzii Mihail Sadoveanu din alee pietonală cu acces auto restricționat, în alee comercială
- reabilitarea arhitecturală, termică și cromatică a fatadelor din arealul studiat, partea a ansamblului arhitectural al "Cetății Brașovului" și punerea lor în valoare
- dezvoltarea parcelelor și introducerea fluxului pietonal în interiorul parcelelor;
- dezvoltarea interiorului parcelelor cu zone verzi combinate cu introducerea fluxului pietonal
- desființarea corpurilor parazitare de clădiri din zona studiată

Pe terenul în suprafața de 1443.00 mp - teren ce a inițiat documentația PUZ, pe care se află o clădire în care și-a desfășurat cândva activitatea societatea de telefonie Telekom, se dorește conversia funcțională a acestei clădiri, propunându-se funcțiunea de

hotel/unitate turistică, cu o capacitate de minim 100 de camere și relaționarea noii funcțiuni cu vecinătățile, studiindu-se astfel o suprafață de 21940.00 mp.

Propuneri-Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Zona studiată prin prezentul studiu, se va numi **ZIR3-a**

„ZONA CENTRALA MIXTA, OCUPATA CU CLADIRI ALE INSTITUTIILOR PUBLICE DE IMPORTANTA MUNICIPALA SU SUPRAMUNICIPALA, SPATII PUBLICE DE INTERES ZONAL SI MUNICIPAL, DOTARI TURISTICE SI COMERCIALE”

BILANT TERITORIAL REZULTAT - ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z., in urma propunerii pe terenul ce a initiat PUZ-ul

FUNCTIUNE	SUPRAFETE			
	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	11 178.90	50.95	11 330.35	51.65
CIRCULATII CAROSABILE	5 886.31	26.85	5 886.31	26.85
CIRCULATII PIETONALE PUBLICE	3 099.61	14.12	3 099.61	14.12
CURTI PAVATE	1 121.49	5.11	867.44	3.94
ZONE VERZI PUBLICE	183.70	0.84	183.70	0.84
ZONE VERZI DE INCINTA	469.99	2.13	572.59	2.60
TOTAL	21 940.00	100.00	21 940.00	100.00

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI pentru

ZIR3a „ZONA CENTRALA MIXTA, OCUPATA CU CLADIRI ALE INSTITUTIILOR PUBLICE DE IMPORTANTA MUNICIPALA SU SUPRAMUNICIPALA, SPATII PUBLICE DE INTERES ZONAL SI MUNICIPAL, DOTARI TURISTICE SI COMERCIALE”

Subzona aferenta CLĂDIRII « MODAROM »

(comert+servicii)

POT existent =100,00% POT max admis=100,00%

CUT existent = 6,00 CUT max admis = 6,00

Subzona aferenta HOTEL CAPITOL

(turism+comert+servicii)

POT existent =73,41% POT max admis=73.41%

CUT existent = 5,87 CUT max admis=5.87

Subzona aferenta MUZEULUI DE ARTĂ

(servicii)

POT existent =79,51% POT max admis =79,51%

CUT existent = 1,60 CUT max admis= 2.5

Subzona aferenta CLĂDIRII UNIVERSITĂȚII TRANSILVANIA BRAȘOV

(invatamant)

POT existent =66,74% POT max admis =70.34%
 CUT existent = 2,00 CUT max admis= 2,5

**Subzona aferenta TELEKOM ROMANIA– CENTRALA TELEFONICĂ
 (comert+servicii)**

POT existent =72,80% POT max admis =72.80%
 CUT existent = 2,91 CUT max admis = 3.68

**Subzona aferenta CLĂDIRII BISERICII EVENGHELICE – vecinătate
 (locuire, comert, servicii, sedii firme)**

POT existent =41,16% POT max admis =60.00%
 CUT existent = 1,23 CUT max admis= 2,5

**Subzona aferenta CLĂDIRII BISERICII EVENGHELICE – fosta agenție CFR
 (locuire, comert, servicii, sedii firme)**

POT existent =75,95% POT max admis =75.95%
 CUT existent = 2,27 CUT max admis= 2,5

**SUBZONA CE A INITIAT P.U.Z. (FOSTA CENTRALA TELEFONICA)-UNITATE
 TURISTICA**

POT existent = **64,21%** **POT**_{propus/maxim admis} = **70.34%**
CUT existent = **3,68** **CUT**_{propus/maxim admis} = **3.68**

**BILANT TERITORIAL REZULTAT - pentru TERENUL CE A INITIAT P.U.Z.-ul, in urma
 propunerii**

FUNCTIUNE	SUPRAFETE			
	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTII	956.50	64.21	1015.00	70.34
CAROSABIL si PARCAJE-dale inierbate	516.50	35.79	325.40	22.54
ZONE VERZI DE INCINTA	0.00	0.00	102.60	7.12
ZONE VERZI -TERASE INIERBATE-nu se calculeaza in procentul de zone verzi	0.00	0.00	165.00	-
TOTAL	1 443.00	100.00	1 443.00	100.00

NOTA: bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. Mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza d.t.a.c. sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in prevederile prezentului p.u.z. referitor la p.o.t., c.u.t., regim de inaltime, precum si ca distante fata de limitele de proprietate.

CONCLUZIE

Dezvoltarea investitiei are un impact minor asupra indicatorilor urbanistici existenti din zona studiată.

Pentru terenurile si/sau constructiile ce au POT si CUT existente, mai mari decat cele din PUZ-ul elaborat anterior - Zona de rezervație de arhitectură "Cetate" și P.U.Z. – Zona istorică "Brașovul Vechi", aprobat cu HCL 797/ 2009 și prelungit cu HCL 656/2014, dar mai mici decat in documentatia de fata, se admite marirea lor la POT=70.34% si CUT=3.68.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Se păstrează regimul de aliniere existent, pe terenul de 1443.00mp (cladirea este amplasata pe aliniament, pe trei laturi, fiind marginita de strazi). Retragerea fata de limita estica va fi de min.5.00m pentru fatadele ce au ferestre si codul civil in cazul fatadelor ce nu au ferestre de incaperi principale.

Pentru restul zonei studiate se va respecta :

- Pe parcele a căror lățime la stradă atinge 35 m, orice nouă construcție poate fi retrasă de la limitele separatoare, respectând prescripțiile Codului Civil și cu condiția realizării continuității vizuale a frontului existent prin gard înalt cu poartă pentru acces.
- Caracteristica așezării față de limitele posterioare este depărtarea față de această limită; în acest caz se instituie „aliniament posterior de lot” trasat la limita spațiilor construite actuale; aliniamentele respective contribuie la perpetuarea ocupării părții posterioare a parcelelor cu spații verzi private, în scopul protejării zidurilor Cetății și al asigurării continuității cu spațiile verzi exterioare zidurilor; caracterul se conservă și în cazul dispariției accidentale a construcției existente pe parcelă (ex.: incendiu, accident, alunecare teren, etc.).

ÎNĂLȚIMEA PROPUȘĂ MAXIMĂ LA CORNIȘA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Pentru terenul ce a inițiat PUZ-ul :

S+P+5+Etaj tehnic

H_{max} =23.50

PENTRU CELELALTE TERENURI DIN ZONA STUDIATA :

-RESTUL CLADIRILOR, IN CEEA CE PRIVESTE REGIMUL DE INALTIME, SE VOR INCADRA IN LIMITELE INDICATORILOR PROPUȘI

-CLADIRILOR, CE AU INDICATORII URBANISTICI, POT SI CUT, EXISTENTI, DEPASITI FATA DE CEI REGLEMENTATI IN P.U.Z.-UL DE FATA, LI SE INTERZICE SUPRAINALTAREA

Depășirile de înălțimi sunt posibile, in limitele indicatorilor propusi, dacă prin acestea nu se realizează calcane spre clădiri protejate sau cu valoare ambientală. Ele se admit mai ales când avem de a face cu un amplasament care necesită a fi subliniat (ex.:intersecții de străzi).

RESTRICTII AERONAUTICE

Conform PUG – Brașov, Reglementări urbanistice – Restricții de înălțime, perimetrul în studiu este amplasat parțial în zona IIIa (unde cota maximă admisă este de 725,00 m).

Înălțimea maximă estimată a construcțiilor ce fac obiectul documentației este de 605,55 m.

Toate coordonatele sunt în sistem STEREO 70, cote absolute.

Înălțimile maxime ale construcțiilor sunt mult sub cota maximă admisă conform PUG – Brașov, Reglementări urbanistice – Restricții de înălțime, și ca atare avizul Autorității Aeronautice Civile, este fără obiect.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona exista rețele de:apa-canalizare, gaze naturale, de electricitate si telefonie, la care cladirea este bransata.

Se vor face redimensionări ale bransamentelor existente, dacă este cazul.

Se vor reloca anumite utilități dacă este necesar: bransament apă, canal, racord de gaz, alimentare cu energie electrica, rețele de telefonie si date.

ALIMENTAREA CU APA;CANALIZAREA

Alimentarea cu apa se va face din rețeaua centralizata existnta in zona, prin bransamentele existente, realizate la conductele existente de pe bulevardul Eroilor si strada Republicii, conform avizului Companiei Apa cu nr. 999/15.05.2017.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordurile existente ale imobilelor, in colectoarele de canalizare existente in zona amplasamentului, respectiv pe str. Mihail Sadoveanu si bulevardul Eroilor, conform avizului Companiei Apa cu nr. 999/15.05.2017.

Evacuarea apelor pluviale-conform aviz SGA nr. 102/17.06.2016.

Apele pluviale conventional curate,colectate de pe constructie, vor fi descarcate liber, la nivelul terenului verde amenajat.

Apele pluviale impurificate, colectate de pe alei si parcare, vor fi dirijate prin rețele spre colectoarelede canalizare existente in zona amplasamentului, dupa ce vor fi trecute prin separator de hidrocarburi petroliere si denisipator.

Gaze naturale

Obiectivul propus, nu afecteaza rețeaua centralizata de gaze naturale, conform avizului 311541304 din 16.05.2017.

Rețele de telefonie

In zona sunt amplasate rețele de telefonie Telekom, ce vor fi afectate de viitoarea investitie, fapt pentru care, lucrarile investitiei propuse se vor executa conform conditiilor impuse in avizului Telekom, nr. 453-Bv/2017.

Rețele electrice

Constructia ce a initiat PUZ-ul, este racordata la rețele electrice, solutia finala de alimentare urmand a se realiza in faza DTAC, conform avizului favorabil SDEE Transilvania Sud, nr. 70101620149/2018.

EFICIENȚĂ ENERGETICĂ

Investitorul dorește ca această investiție să aibă o amprentă de carbon cât mai redusă de aceea proiectul este realizat în așa fel încât sa permită atingerea acestui deziderat prin implementarea unor soluții de sisteme cu consumuri reduse de energie și cu randamente ridicate.

Pe lângă sisteme constructive care permit reducerea pierderilor de energie, sistemele de instalații hidromecanice și electrice care permit o eficiență ridicată, investitorul o sa realizeze sisteme de producerea apei calde menajere cu panouri termosolare, și producerea de energie electrică prin conversia energiei solare, în energie electrica. Aceste investiții se vor face la nivelul ultimelor etaje prin amplasare de sisteme de terase sau acoperișuri, șarpante, cu

panouri fotovoltaice sau combinate (fotovoltaice și termosolare) pentru utilizarea la maximum a potențialului acestor terase, a solarizării specifice orașului Brașov și a potențialului adus de tehnologiile de ultimă ora și randamentele generate de aceste sisteme.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI PLANTAȚII

Pe suprafața de 1443.00mp, terenul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, cu gazon, arbuști și arbori ornamentali și o alee pentru circulația în curtea interioară.

Pe lângă aceste spații verzi investitorul dorește să creeze pe terasele de la etajele superioare, create prin retragerea construcției, spații înierbate și spații verzi care să suplimenteze arealul de spații verzi existent la nivelul solului și în zona studiată.

Pentru zona studiată prin PUZ, se dorește ca odată cu reabilitarea fațadelor clădirilor, să se asigure zone de terase înierbate și dezvoltarea interiorului parcelelor cu zone verzi combinate cu introducerea fluxului pietonal.

Concluzii

Cheltuielile legate de investiția ce a inițiat PUZ-ul de față, vor fi suportate, în totalitate de investitori.

Odată cu punerea în siguranță a clădirii și înlăturarea riscului seismic care grevează clădirile în acest moment, consolidarea clădirii și refacerea fațadelor, va apărea o clădire solidă și modernă, cu o funcțiune integrată în zonă, dinamizând practic acest areal static și aproape industrial din acest moment, reactivând o zonă importantă a frontonului de nord al vechii cetăți.

Amplasarea hotelului în vecinătatea centrului vechi, în proximitatea Pieții Sfatului, Bisericii Negre, a Parcului central, a muntelui Tâmpa și a tuturor acelor elemente esențiale descrise mai sus, va aduce beneficii importante orașului. Armonizarea dezvoltării acestei investiții cu programul de dezvoltare a acestei zone, derulat de autoritățile locale, va duce la beneficii reciproce.

Aceste acțiuni ce se vor realiza respectând cerințele impuse de reglementările urbanistice, vor impune cu siguranță acțiuni similare proprietarilor clădirilor învecinate cum sunt Muzeul de Artă și Hotelul Capitol.

Orașul este beneficiarul primar al apariției acestor servicii și a impulsului pe care o astfel de investiție îl poate da în acest areal, impuls care trebuie stimulat și întreținut până la finalizarea investițiilor în domeniul acesta, poate chiar dezvoltat prin realizarea de proiecte care să ducă la diversificarea serviciilor oferite: parcuri, spații de spectacole sau evenimente majore (Centru de afaceri nord, Centru de Cercetări, Centre de expoziții tematice sau de știință, Săli de spectacole, Stadion etc...)

Pe lângă beneficiile directe menționate mai sus, adăugăm și cele legate de taxele pe care o astfel de investiție le generează la bugetele locale și serviciile prestate de autoritățile locale prin regiile proprii.

Un alt beneficiu imediat este crearea de locuri de muncă. Estimarea investitorilor este că vor angaja în mod direct peste 70 de persoane și indirect, la colaboratorii, în viitor se vor crea încă 15-20 de locuri de muncă.

Beneficiul cel mai important pe care grupul de investitori dorește să-l scoată în evidență este crearea unor servicii de calitate cu ajutorul, sprijinul și certificarea unui lanț internațional de servicii hoteliere care să permită turiștilor de orice fel să beneficieze de o experiență unică oferită de această investiție, de orașul Brașov, de zona Brașov.

Crearea acestei investiții și francizarea ei, va duce la creșterea apetitului altor lanțuri hoteliere să facă astfel de investiții, ceea ce va crea oportunități pentru afacerile similare din acest areal: hotel Capitol, hotel ARO, hotel Corona, etc..

Această creștere este considerată esențială pentru investitor, pentru că investiția realizată în acest areal va genera un pol de servicii hoteliere care să permită prin asociere asigurarea unei capacități de cazare de 4-500 camere, care să permită astfel organizarea de evenimente de anvergură din zona de afaceri și evenimente culturale.

Nu în ultimul rând conversia acestei clădiri într-o clădire cu o amprentă de carbon redusă, folosindu-ne de sistemele constructive moderne, instalații și sisteme de recuperare și producere energie regenerabilă, va fi cu siguranță un model de reabilitare a clădirilor din centrul istoric al Brașovului și din țară.

Întocmit,
Urb. Micioiu Gabriela