

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Plan urbanistic zonal: „MODIFICARE PARTIALA PUZ - AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL BRASOV, APROBAT CU HCL nr. 253 /2007”

Adresa: B-dul Eroilor, str. Vald Tepes, b-dul Iuliu Maniu, str. Piata Teatrului

Faza de proiectare: PUZ

Beneficiar: BISERICA EVANGHELICA LUTERANA DIN ROMANIA - PAROHIA BRASOV

Proiectant general: S.C. TOP-FORM S.R.L.

Pr. nr. 38/2017

1.2. Obiectul PUZ

Deoarece in momentul de față funcțiunea zonei descrisa este de locuințe și funcțiuni complementare cu un tesut urban destructurat datorita dezafectarii unor cladiri cu ani in urma si din lipsa unui regulament adaptat tipologiei loturilor si caracterului zonei.

Se propune completarea spatiilor neconstruite cu cladiri cu aleasi functiuni.

1.3. Surse documentare

- - Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Brașov
- - P.U.G. Brasov
- - Baza topografică și identificare cadastrală.
- - PUZ AMENAJARE ZONA CENTRALA MUNICIPIUL BRASOV, APROBAT CU HCL nr. 253 /2007
- - consultarea prealabila a proprietarilor din zona

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

De-a lungul timpului zona s-a dezvoltat ca zona rezidentiala si dotari complementare acesteia in conformitate cu prevederile urbanistice in vigoare.

Tendinta de dezvoltare, tinand cont de solicitarile proprietarilor este de zona centrala cu dotari aferente.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov si este proprietatea persoanelor juridice si fizice conform CF nr. 102755, nr.cad 120755 in suprafata de 1109 mp, CF nr. 102759 nr. Top. 6213/1/1/5 cu o suprafata de 887 mp, CF 113145, nr. Top 6217 s teren=5069 mp, CF 113161, nr. Top 6219, s teren =68 mp, CF 113594 cad 113594, s=986 mp, CF 122206 nr. Cad 6218, s teren=1055 mp, CF 124243, cad 124243, sterren=2963 mp, CF 125455, cad 125455, s teren =5872 mp, CF 144764, TOP. 6222, s teren =2286 mp, cu suprafata totala de 22728 mp. mp si a altor proprietari persoane fizice si juridice si este cuprins in zona impusa prin certificatul de urbanism nr.3312 /11.11.2016

Limita zonei propuse a se studia conform certificatului de urbansim emise de Primaria Mun. Brasov este :

-B-dul 15 Noiembrie, la sud;

-str. Teatrului, la sud-vest si nord-vest;

-str. Vlad Tepes la est;
-limita zonei C inspre L2 la est si nord.

Conform documentatiei “PUZ Zona Centrala Brasov” aprobata cu HCL nr. 253/2007 zona apartine partial C-zona centrala si G – zona cimitire.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat nu prezinta declivitate accentuata, pericole de alunecari de teren sau resurse naturale ce pot restrictiona dezvoltarea urbanistica in zona. In zona studiata se afla amenajat un parc adiacent Capelei Catolice pe proprietate privata a Bisericii Catolice dar cu acces public cat si zona verde amenajata in vecinatatea Teatrului de asemenea cu acces public.

2.4. Circulatia

În ceea ce privește trama stradală existentă, aceasta este definită de artere importante ale zonei B-dul Eroilor, str. Vald Tepes, b-dul Iuliu Maniu, str. Piata Teatrului. In prezent toate parcelele au acces direct din strazile mentionate.

2.5. Ocuparea terenurilor

În prezent parcelele sunt preponderent construite, avand functiuni diverse pe fiecare parcela, respectiv: culte, invatamant, cultura, dotari.

2.6. Echiparea edilitara

Amplasamentul detine retele si bransamente de apa-canal, energie electrica, gaz , telefonie conform urmatoarelor avize:

- aviz Comapania apa nr. 2188/19.09.2017
- aviz Telekom nr. 1007BV/12.09.2017
- aviz Distrigaz nr. 311952778/29.09.2017
- aviz Electrica nr. 70101826208/28.06.2018

2.7 Probleme de mediu

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu înconjurător.

Sursele de poluare care ar putea apărea sunt generate de traficul auto existent adiacent zonei.

Zona nu este afectată de alunecări de teren.

Zona verde existenta amenajata ca parc cu acces public se va proteja si pastra in integralitatea ei.

2.8. Optiuni ale populatiei

In cadrul procedurii de avizare a documentatiei PUZ, s-au consultat administratia publica si proprietarii din zona realizandu-se publicitatea prezentului document, in urma careia s-a definitivat tema de proiectare si forma finala a proiectului.

Proiectantul a analizat punctele de vedere ale populatiei si administratie publice in contextul legislativ actual, incluzand in documentatia PUZ elemente privind functiunea, caile de circulatie, indicii de ocupare a terenului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

In urma realizarii studiilor de fundamentare si a analizei disfunctionalitatilor din zona s-au impus urmatoarele:

- propuneri de organizare functionala compatibile cu zona si vecinatatile
- propunerea sistemului de cai de circulatie cu racordarea la vecinatati
- solutii tehnico-edilitare

- ocuparea terenului in indicii deja existenti fara a produce discrepante intre existent si propus.

3.2. Prevederi ale PUZ aprobat cu HCL 253/2007

-UTR C- ZONA CENTRALA

-UTR-G- GOSPODARIE COMUNALA

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona verde existenta amenajata ca parc cu acces public se va proteja si pastra in integralitatea ei. Noile constructii ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin aspectul arhitectural, fara a afecta zona verde deja constituita ca parc.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor pastra cu posibilitatea de a se reamenaja peisager.

Zona verde existenta în incinta proprietati cu utilitate de parc ce se va pastra, exista in procent de 22% raportat la toata suprafata studiata.

Pe domeniul public mai exista zona verde in procent de 4%.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1.CIRCULATII SI ACCESE:

Circulatiile auto si pietonale principale in zona se realizeaza din urmatoarele strazi:

- B-dul 15 Noiembrie

- str. Iuliu Maniu

- str. Vlad Tepes

- str. Teatrului

acestea fiind amenajate cu imbracaminte din mixtura asfaltica, nefiind necesara modernizarea prin supralargiri sau inlocuiri de paviment.

Fiecare parcela are in prezent acces auto si pietonal, dar care trebui reamenajat pentru asigurarea unei fluente a traficului in zona. In acest sens se propun pentru parcelele Bisericii Catolice, Hidromecanica, Rusu Ioan alei auto si pietonale semicarosabile cu latime de 6,00m pentru accesul la parcajele subterane si supraterane din incina propuse. Pavimentul acestor alei va fi realizat din materiale impermeabile (piatra naturala fasonata, dale prefabricate) fiind intrerzisa utilizarea mixturii asfaltice. Acestea vor fi prevazute cu rigole stradale pentru preluarea apelor pluviale ce vor fi deversate in reseau centralizata de canalizare conform aviz Compania APA nr. 2188/19.09.2017.

Transportul in comun pentru populatia din zona se va realiza prin intermediul transportului public existent, nefiind necesara suplimentarea acestuia.

3.4.2.STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Locurile de parcare proprii fiecarei functiuni se vor asigura in incinta la nivelul subsolului si suprateran conform HG 134/2018 si HG 525/1996, cu impunerea utilizarii locurilor de parcare publice existente adiacent cailor de circulatie b-dul Eroilor, str. Iuliu Maniu si str. Vlad Tepes, astfel incat zona sa se pastreze puternic inverzita, conform avizului Comisie de Circulatie.

Amenajarea platformelor de parcaj din incinte se va reduce pe cat posibil si se va realiza din sisteme permeabile pentru a evita crearea unor suprafete mari sigilate.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zona studiata are un caracter cultural inasa fiind deconstructurata urbanistic, volumetric, arhitectural. Prin realizarea unor investitii in zona se va configura un centru cultural si de cult pentru confesiunile

Luterane, Catolice, evanghelice si nu numai, zona devenind un punct de atractie prin activitatile din interior cat si din exterior, parcul aferent capelei bisericii catolice putand fi animat.

Prin elaborea P.U.Z. în zona studiată se urmărește:

- reconvesia fostului amplasament al cimitirului luteran dezafectat într-o zona destinata unei cladiri anexa activitatilor religioase si de cult
- mobilarea terenurilor construite si neconstruite si cu o geometrie greu de mobilat care conform regulamentului al PUZ in vigoare devin neconstruibile.

Tinand cont de pozitia centrala a zonei si de valoarea terenului atat financiara dar mai ales ca pozitionare este necesara studierea in detaliu a parcelelor cosntruibile si modificarea regulamentului zonal astfel incat sa se permita dezvoltarea si configurarea unui ansamblu arhitectural omogen in corelare cu functiunile existente.

Astfel se poate configura o zona destinata activitatilor de cultura, cult si recreere pastrand elementele spatiilor verzi existente prin integrarea acestora ca spatiu urban de tip squar aferent unor activitati culturale.

S-au distins cateva functiuni distincte respectiv:

- cladiri de cult + anexe ale acestora
- cladiri culturale (teatru)
- cladiri comerciale si alimentatie publica
- cladiri invatamant
- cladiri autoritati publice
- zone verzi
- cai de circulatie

Indicii urbanistici sunt evidentiati pe fiecare lot in parte tinand cont de caracteristicile parcelei, functiunea propusa, vecinatatile si potentialul posibilelor dezvoltari pe fiecare parcela.

Se propun urmatoarele zone functionale:

-culte:

POT max=40-55%, CUT max=1-2,10 regim de inaltime S+P+E+M

-institutii:

POT max=56%, CUT max=2 regim de inaltime D+P+MEZ+4E

-invatamant:

POT max=26%, CUT max=1,25 regim de inaltime S+P+2E+M

-biblioteca, sediu birouri, cladiri autoritati publice:

POT max=45%, CUT max=2,4 regim de inaltime S+P+2E+R

-comert, alimentatie publica, recreere:

POT max=45%, CUT max=2,4 regim de inaltime S+P+2E+R

-zv-zona verde

-zona circulatie auto si pietonala

Proprietatile incluse in zona si incadrarea acestora in zonificarea propusa:

CULTE

1. Biserica Evanghelica Luterana

- functiune: biserica, casa parohiala, centru de evenimente si activitati culturale si religioase
- regim de inaltime: S+P+E+M
- pot = 40%
- cut = 1

2. Biserica Catolica

- functiune: capela, centru intalniri si spatii de cazare pentru clerici
- regim de inaltime: S+P+E+M
- pot = 55%
- cut = 2,10

INSTITUTII

3. Municipiul Brasov - Teatru “Sica Alexandrescu”

- functiune: teatru
- regim de inaltime: D+P+MEZ+4E
- pot = 56%
- cut = 2,00

INVATAMANT

4. Ministerul Invatamantului

- functiune: corp invatamant
- regim de inaltime: S+P+2E+M
- pot = 26%
- cut = 1,25

BIBLIOTECA, SEDIU BIROURI, CLADIRI AUTORITATI PUBLICE

5. Hidromecanica SA – Directia generala de Finante

- functiune: biblioteca judeteana, sediu birouri, cladiri destinate autoritatilor publice
- regim de inaltime: S+P+2E+R(60%)
- pot = 45%
- cut = 2,40

COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA, RECREERE

6. Rusu Ioan si Gabriela

- functiune: comert, alimentati publica, recreere
- regim de inaltime: S+P+2E+R(60%)
- pot = 45%
- cut = 2,40

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), raportand suprafata construita a cladirii si respectiv suprafata desfasurata la suprafata terenului aferent.

Bilantul teritorial propus

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
1	DOTARI	6858.00	30.17	6858.00	30.17

2	INSTITUTII	1976.00	8.69	1976.00	8.69
3	INVATAMANT	2286.00	10.05	2286.00	10.05
4	CULTE	6974.98	30.68	9155.00	40.28
5	GOSPODARIRE COMUNALA	1057.02	4.65	0.00	0.00
6	LOCUINTE	1023.00	4.94	0.00	0.00
7	Circulatii	1270	5.58	1540	6.77
8	Zona verde	1183	5.24	913.00	4.04
9	Total zona studziata	22728,00	100	22728,00	100

**Regimul de inaltime nu va depasi inaltimea cladirii teatrului “Sica Alexandrescu”.
Alinierea se va pastra cea existenta in zona.**

Conform Ordonantei pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, 27 august 2008, in calcularea CUT-ului nu se iau in calcul suprafetele construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pana la 1.80m, suprafata subsolurilor cu destinatia stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie.

3.6. Dezvoltare echiparii edilitare

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin barnasamentele existente sau nou propuse. Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se va realiza din retea de apa existenta in zona conform avizului nr. 2188 din 19.09.2017 eliberat de Compania Apa Brasov. Se vor redimensiona bransamentele daca este cazul la urmatoarea faza de proiectare, retelele existente in zona asigurand debite marite, nefiind necesara redimensiunarea acestora.

Canalizarea menajeră : Evacuarea apelor menajere se va realiza in retea de canalizare existenta in zona conform avizului nr. 2188 din 19.09.2017 eliberat de Compania Apa Brasov. Se vor redimensiona bransamentele daca este cazul la urmatoarea faza de proiectare, retelele existente in zona asigurand debite marite, nefiind necesara redimensiunarea acestora.

Deseurile menajere: Deseurile menajere generate de fiecare functiune se vor colecta selectiv pe categorii de deșeu in europubele amplasate pe platforme betonate in interiorul proprietatii cu respectarea Ordinului 119/2014 conform avizului DSP nr. 605/A/04-04-2019.

Gaze naturale: In zona exista retele de gaze naturale conform aviz nr. 311.952.778/29.09.2017, eliberat de DISTRIGAZ SUD RETELE, acestea sigurand debitul necesar dezvoltarii in zona.

Energie electrica: Zona are asigurata alimentarea cu energie electrica din PT amplasat in incinta Bisericii Evanghelice Luterane.

Telecomunicatii: In zona exista retele de telecomunicatii conform avizului nr. 1007-BV/12.09.2019 eliberat de SC TELEKOM,

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric sau prin sisteme alternative de energie.

3.7. Protectia mediului

Funciunile propuse si categoriile de lucrari necesare a se realiza pe perioada dezvoltarii zonei nu genereaza impact semnificativ asupra mediului. Intreaga zona va fi racordata la sistemul de canalizare al orasului, va dispune de platforme de colectare controlata a deseurilor, de spatii verzi amenajate peisager, de cai de circulatii cu infrastructura caracteristica mediului urban. Deseurile menajere generate de fiecare functiune se vor colecta selectiv pe categorii de deșeu in europubele amplasate pe platforme betonate in interiorul proprietatii cu respectarea Ordinului 119/2014 conform avizului DSP nr. 605/A/04-04-2019.

In concordanta cu Strategia de adaptare la schimbari climatice a municipiului Brasov aprobata cu HCL 625/2016 pentru a nu se crea o insula de caldura in zona studiata se impune pastrarea zonei verzi existente cu propunerea unei reamenajari peisagere cu mai multe plantatii inalte, realizarea de cai de circulatie sau parcaje inierbate, posibilitatea realizarii unor acoperisuri verzi si utilizarea surselor alternative de energie.

Asigurarea preluarii deseurilor pe domeniul public se va realiza prin cosurile de gunoi urbane existente puse la dispozitie de municipalitate.

3.8. Obiective de utilitate publica

In zona exista terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice si terenuri proprietate publica.

In vederea realizarii cailor de circulatie publice este necesara trecerea unei suprafete de teren proprietate privata in domeniul public, trecere ce se va realiza conform legislatiei in vigoare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

- **Documentatia PUZ se inscrie in prevederile PUG municipiul Brasov in vigoare respectand functionalitatea si indicii urbanistici si trama stradala principala.**
- Se va respecta Regulamentul aferent PUZ, permitandu-se autorizarea directa in zona.

Intocmit,
Arh. Atzberger Magdalena