

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

AMENAJARE PARCARE ȘI ARTERĂ DE ACCES ZONA PÂRÂUL GRAFT - STRADA DUPĂ ZIDURI – FAZA II TUNEL

-MUNICIPIUL BRAȘOV, JUDEȚUL BRAȘOV-

FOAIE DE GARDĂ

Proiectant: S.C. KXL S.R.L.
J40/6965/08.08.2001
C.U.I. RO 14102779

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

Titlul documentației: P.U.D. - AMENAJARE PARCARE ȘI ARTERĂ DE ACCES ZONA PÂRÂUL GRAFT - STRADA DUPĂ ZIDURI – **FAZA II TUNEL**

Amplasament: MUNICIPIUL BRAȘOV, JUDEȚUL BRAȘOV

Data: Februarie 2014

COLECTIV DE ELABORARE

Urbanism: Urb. Adrian Rădulescu

Urb. Peis. Andreea Mustață

Urb. Alexandru Stroie

Urb. Anamaria Toma

BORDEROU**A - Borderou piese scrise****MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.**

- I. Prezentare generală
- II. Încadrare în zonă, relații cu alte documentații de urbanism aprobate
- III. Analiza situației existente
- IV. Rețele tehnico- edilitare
- V. Propunere și reglementări

B - Borderou piese desenate

- U.01.01. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE
- U.01.02. ÎNCADRARE ÎN RELAȚIE CU P.U.G. MUNICIPIUL BRAȘOV
- U.01.03. ÎNCADRARE ÎN P.U.Z. " ZONA CETATE" MUNICIPIUL BRAȘOV
- U.02.01. VEDERE PLANIMETRICĂ
- U.02.02. PERSPECTIVĂ AERIANĂ
- U.03.01. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- U.03.02. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – MONUMENTE ISTORICE
- U.03.03. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE – FOTOMONTAJ
- U.04.01. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
- U.04.02. REGLEMENTĂRI – CIRCULAȚII
- U.04.03. REGLEMENTĂRI – ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ
- U.04.04. REGLEMENTĂRI – REGIM JURIDIC
- U.04.05. REGLEMENTĂRI – SISTEMATIZARE VERTICALĂ
- U.05.01. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ – VEDERE NORD
- U.05.02. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ – VEDERE SUD
- U.05.03. ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ – SECȚIUNI TRANSVERSALE VERSANT

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. PREZENTARE GENERALĂ

Prin prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D. se reglementează modul de realizare, pe o suprafață de 12.200,00 mp, a următoarelor obiective:

- **PARCARE SUBTERANĂ** - pentru care s-au alocat 7.887,20 mp
- **ARTERĂ ACCES (TUNEL)**- legătură între Piață Livada Poștei și Cartierul Schei - pentru care s-au alocat 4.312,80 mp

Cele două obiective se vor realiza pe terenurile puse la dispoziție de către Primăria Municipiului Brașov, în calitate de proprietar, având suprafețele de 64.255,00 mp și 42.314,00 mp (însurmand 106.569,00 mp) cf. C.U. nr. 1273 din 14.05.2012. Terenurile sunt localizate în intravilanul Municipiului Brașov, zona Pârâului Graft – Str. După Ziduri, Județul Brașov.

La nivel zonal, acestea se regăsesc în apropierea arterelor de circulație B-dul Eroilor, Str. După Ziduri, Str. Lungă, Șirul Livezii, Calea Poienii și a obiectivelor de interes municipal Parcul Livada Poștei, Biblioteca Centrală George Barițiu, Colegiul Național Aprly Lajor, Casă Armatei și Parcul Central – Nicolae Titulescu.

Parcelă este în prezent parțial liberă de construcții / cu construcții punctuale aferente zonei de parc și construcții edilitare - parțial dezafectate.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu generat de terenul din zona Pârâul Graft – După Ziduri, Municipiul Brașov, Județul Brașov, se întocmește în vederea stabilirii reglementarilor pentru realizarea arterei de acces care asigură legătură între Str. Șirul Livezii și Str. George Barițiu.

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ, RELAȚIA CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Încadrarea în zonă:

Terenul amplasat în zona Pârâul Graft – Str. După Ziduri, Municipiul Brașov, Județul Brașov, este delimitat de următoarele elemente:

A. obiective la nivel urban:

- la nord – Parcul Livada Poștei / cartierul Brașovul Vechi
- la nord-est – Dealul Cetății
- la sud – Cartierul Schei / Zona Pârâul Graft – După Ziduri
- la est – Zona Cetății Brașovului / Parc Central
- la vest – Cartierul Schei / Ansamblul rezidențial Residence Bellevue

B. vecinătăți:

- la nord – Parcul Livada Poștei
- la sud – Zona Pârâul Graft – Str. După Ziduri
- la est – Str. După Ziduri și Biblioteca Județeană „George Barițiu”
- la vest – Zona Parcul Graft – După Ziduri/ Calea Poienii

Terenul astfel delimitat, este situat într-un areal care grupează funcțiuni cu caracter de zonă centrală - cultură, instituții, învățământ, spații verzi, spații publice amenajate și locuire.

Încadrarea în raport cu documentațiile avizate/ aprobate:

1). Conform **P.U.G. Municipiu Brașov**, terenurile puse la dispoziție de către Municipiul Brașov, în calitate de proprietar, având suprafață de 64.255,00 mp și 42.314,00 mp (însușind 106.569,00 mp), sunt încadrate în următoarele U.T.R.-uri, cf. C.U. 1273/14.05.2012:

- **V1a** – reprezentând zona spațiilor verzi publice, parcuri, grădini, scuaruri;
- **CP** – zona centrală protejată;
- **Lb** – zona locuințe în aria protejată;

2). Conform **P.U.Z. „Zona istorică Cetatea Brașovului”** aprobat cu H.C.L. Brașov nr. 797/2009, terenul este încadrat în U.T.R.-ul ZIR 3, cf. C.U. 1273/14.05.2012:

- **ZIR 3 Zonă centrală – instituții, locuințe, dotări**

Caracteristică zonei este indusă de ocuparea cu clădiri ale instituțiilor publice de importanță municipală și supramunicipală (comerț, servicii de turism, instituții de învățământ și administrative) și cu spații publice de interes zonal și municipal (piață, spații verzi publice).

Această este delimitată de: B-dul Eroilor, Str. După Ziduri, Str. Sf. Ioan, Str. Mihail Sadoveanu, Str. Postăvarului, Str. Politehnicii, Str. Nicolae Bălcescu, Str. Castelului, Str. Pictor Pop.

Utilizări admise:

- menținerea utilizărilor inițiale ale clădirilor (obiective de utilitate publică);
- conversii de funcțiuni care să țină seama de necesitatea păstrării caracterului de reprezentativitate zonală (zona centrală, centru istoric), municipală, supramunicipală (cultură, învățământ, media, agenții, comerț, servicii profesionale, recreere, turism);
- extinderi minore ale construcțiilor existente pentru probleme tehnologice
- echipamente publice specifice zonei centrale (garaje).

Utilizări admise cu condiționări:

- este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, învățământ, sport, întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente cu condiția păstrării aspectului unitar al construcțiilor;
- se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat) sub rezervă autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei;
- lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);
- săpături pentru crearea de echipamente publice sau private (parcaje, clădiri comerciale, clădiri culturale); eliberarea autorizației de construire necesită obținerea avizului preliminar al serviciului de urbanism al primăriei;
- reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație).

Utilizări interzise:

- servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;
- alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse
- funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei;
- crearea sau amenajarea de terenuri pentru staționarea vehiculelor;
- construcții destinate creșterii animalelor mari.

H. max. – Se recomandă să nu se depășească limita generală zonală de înălțime de maximum 14,00 m la coamă acoperișurilor.

P.O.T. max. = 60,00%

C.U.T. max. = 2,5

III . ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

III.1. Regimul juridic

Terenul este situat în intravilanul municipiului Brașov, având o suprafață totală de 12.200,00 mp din care 7887,20 mp - suprafață propusă de către proiectanți pentru realizarea parcării subterane (avizată de Ministerul Culturii - Direcția Patrimoniu Cultural cu aviz nr. 114/Z/8.07.2013) și **4.312,80 mp** - suprafață propusă de către proiectanți pentru realizarea **arterei de acces**.

Acesta constituie proprietatea Primăriei Municipiului Brașov și este în prezent parțial liber de construcții / cu construcții punctuale aferente zonei de parc și construcții edilitare - parțial dezafectate, fiind situat într-o zona de interes a Municipiului Brașov, în zona centrală.

Prezentul P.U.D. se întocmește în vederea construirii celor două obiective mai sus menționate, pe terenul din zona Pârâul Graft – După Ziduri, Municipiul Brașov, Județul Brașov, aflat în proprietatea PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI BRAȘOV cu sediul în Județul Brașov, Municipiul Brașov, B-dul Eroilor, nr. 8.

S. terenuri puse la dispoziție de Municipiul Brașov - 64.255,00 mp și 42.314,00 mp

S total puse la dispoziție de Municipiul Brașov - 106.569,00 mp
--

S. propusă pentru realizare parcare - 7.887,20 mp
--

S. propusă pentru realizare arteră acces - 4.312,80 mp

S. total teren alocat investiției / teren care a generat P.U.D.- 12.200,00 mp
--

III.2. Regimul economic

În prezent parcelă care constituie obiectul P.U.D. este parțial liber de construcții / cu construcții punctuale aferente zonei de parc și construcții edilitare - parțial dezafectate.

Beneficiarul intenționează să realizeze pe parcelă o clădire cu funcțiunea de parcare (avizată de Ministerul Culturii - Direcția Patrimoniu Cultural cu aviz nr. 114/Z/8.07.2013) și o arteră acces, utilizare care este în acord cu dezvoltarea zonei și cu funcțiunile existente în zona precum și cu prevederile P.U.G.-ul Municipiului Brașov.

Arteara de acces va fi integrată în contextul natural, fără a avea un impact vizual negativ.

III.3. Regimul tehnic – aspecte formal-volumetrice

Fondul construit în această zona are valoare arhitecturală și istorică crescută. Înălțimile construcțiilor din cadrul zonei studiate sunt de 5,00 – 10,00 m (P / P+1E / P+2E) – max. 16,00 m (P+4E), având funcțiuni diversificate: cultură, instituții, învățământ, spații verzi, spații publice amenajate, și într-o proporție scăzută locuire (pe lot, cu regim mic de înălțime).

În vecinătatea traseului propus pentru arteră de acces se află elemente de fortificare exterioară Turnul Alb și Turnul Negru care fac parte din ansamblul de fortificații al Cetății Brașovului, datând din secolele XIV-XVII și fiind înscrise în LISTA MONUMENTELOR ISTORICE cu numărul BV-Îl-m-A-11294.05.

IV . REȚELE TEHNICO-EDILITARE

Zona este echipată cu toată gama de rețele tehnico-edilitare la capacitățile necesare bunei deserviri a unei construcții cu funcțiunea de parcare cum este cea propusă prin prezentul P.U.D.

Apă

Zona studiată este deservită de o rețea de alimentare cu apă PN 110. Traseul acesteia parcurge Str. După Ziduri și se brânșează în rețeaua de apă existentă care traversează parcare amplasată la Sud de B-dul Eroilor.

Canalizare

Zona studiată este deservită rețeaua de evacuare a apelor menajere amplasată pe Str. După Ziduri. Colectorul existent pe această stradă are diametru nominal de 300. Această se leagă în estul Bibliotecii Județene "George Barițiu", cu rețeaua de canalizare care traversează longitudinal Str. Șirul Livezii și B-dul Eroilor.

Telefonie

În zona există o rețea telefonie subterană, al cărui traseu traversează Str. Lungă, Str. Șirul Livezii, Str. După Ziduri, Str. Ștefan Octavian Iosif și B-dul Eroilor.

Energie electrică

Pe suprafața studiată există un punct trafo, amplasat în estul zonei în care urmează a fi amplasată parcare. La acestea sunt racordate rețele electrice de distribuție LES 20kV, 6kV și LES 0,4kV. Acestea deservesc Str. Lungă, Str. După Ziduri, Str. Șirul Livezii, Str. Ștefan Octavian Iosif, Calea Poienii și B-dul Eroilor.

Gaze

În zona există două rețele gaze.

Conducate de gaze RP PE se leagă în zona de nord la rețeaua existentă pe B-dul Eroilor, traversează longitudinal Str. După Ziduri și se brânșează la sud cu rețeaua existentă pe Str. George Barițiu.

Conducata de gaz MP OL, traversează zona în care urmează a fi amplasată parcare, fiind necesare lucrări de deviere.

Salubritate

Pe parcursul derulării lucrărilor și în timpul exploatării noilor construcții se va realiza un contract cu o societate specializată în prestarea serviciilor de salubritate.

CAPITOLUL V . PROPUNERE ȘI REGLEMENTĂRI

A. PROPUNERE

Investiția dorește realizarea unui acces facil către cartierul rezidențial Schei și în același timp degrevarea circulației auto existentă momentan pe stradă Muresenilor. Cel de-al doilea obiectiv va fi realizat prin transformarea străzii Muresenilor dintr-o stradă cu trei benzi de circulație, într-o stradă cu două benzi, cu lărgirea trotuarelor existente și limitarea traficului auto, prin interzicerea accesului autoturismelor cu excepția celor de transport urban. Riveranii vor putea beneficia de locuri de parcare în cadrul parcajului subteran ce se dorește a se realiza în vecinătatea bibliotecii George Barițiu, astfel limitându-se la maxim circulația auto. În prezent accesul către cartierul Schei nu se poate realiza decât de pe Str. Muresenilor.

Deasemenea în scopul punerii în valoare a promenadei După Ziduri care urmărește traseul Pârâului Graft - din care se realizează accesul către monumentele istorice Turnul Alb și Turnul Negru - se dorește deschiderea zonei centrului istoric către dealul Warthe prin realizarea unor penetrări dinspre promenadă După Ziduri, înspre țesutul construit aparținând centrului istoric al Municipiul Brașov, prin refacerea fostelor accesuri existente în zidul vechi, și realizarea unora noi, legătură urmând a se face prin transformarea unor curți interioare aferente imobilelor de pe Str. Muresenilor (au fost propuse deschideri la adresele Str. Mureșenilor nr. 5 și Piața Sfatului nr. 24 conf. plansei.), în zone comerciale susținând caracterul și identitatea locului.

Arteră de acces realizează legătură carosabilă între Piața Livada Poștei și Cartierul Schei și traseul acesteia este paralel cu Str. După Ziduri și pârâul Graft, circulația carosabilă desfasurându-se pe două benzi câte una pe sens de circulație.

Pentru a micșora impactul asupra peisajului arteră de acces se va dezvoltă subteran sau parțial subteran și este contuita din 5 tronsoane diferite din punct de vedere constructiv, rezultat al configurației terenului, astfel:

- **Tronson I** - se desfășoară pe o lungime de 62,00 m sub formă unui tunel
- **Tronson II** - se desfășoară pe o lungime de 120,00 m sub formă unei circulații acoperite și deschisă către pârâul Graft
- **Tronson III** - se desfășoară pe o lungime de 80,00 m formă unui tunel
- **Tronson IV** - se desfășoară pe o lungime de 50,00 m sub formă unei circulații acoperite și deschisă către pârâul Graft
- **Tronson V** - se desfășoară pe o lungime de 220,00 m, unde terenul a permis realizarea în suprateran a circulației carosabile, fiind necesare lucrări de consolidarea ale malului vestic prin construirea unui zid de sprijin.

Circulația carosabilă propuse se va racorda la cele existente, fără se determine schimbări în configurația actuală a acestora.

Zona de acces și zona de ieșire vor fi instalate marcaje și indicatoare corespunzătoare astfel încât să nu determina partita unor dificultăți în trafic.

Din punct de vedere vizual – al imaginii de ansamblu creată, această construcție urmărește formele de relief integrându-se în arhitectură peisajului montan.

Profilul carosabil pe întreagă arteră este de 9,20m (3,50m pentru fiecare bandă de circulație și 1,10m trotuar stânga dreapta). Înălțimea deschiderii în zonele de tunel este de 6,50m.

La nivelul zonei, amenajarea arterei va avea un impact vizual minim și nu va afecta traseul actual al promenadei "După Ziduri".

B. REGLEMENTĂRI

Beneficiarul intenționează să realizeze pe parcelă în suprafață totală de 12.200,00 mp o clădire cu funcțiunea de parcare subterană/ supraterană supraetajată, cu 4 niveluri care va fi integrată în contextul natural, fără a avea un impact vizual negativ și o arteră acces cf. C.U. 1273/14.05.2012., astfel:

- pe suprafață de 7887,80 mp - realizare **parcare** (avizată de Ministerul Culturii - Direcția Patrimoniului Cultural cu aviz nr. 114/Z/8.07.2013)
- pe suprafață de 4.312,20 mp - realizare **arteră acces**

În baza concluziilor și recomandărilor reieșite din analiză situației existente prezentată în capitolele anterioare rezultă că terenul din zona Pârâul Graft – După Ziduri, Municipiul Brașov, Județul Brașov, care constituie obiectul prezenței documentației este construibilă cu condiția respectării regulamentului de mai jos:

Funcțiuni admise:

- artere carosabile, tunel, spații tehnice;

Retragere de la aliniament:

- conform plansei de Reglementări vizată spre neschimbare;

Retragerea față de limitele laterale de proprietate:

- conform plansei de Reglementări vizată spre neschimbare;

Regim de înălțime:

- înălțimea max. zona 7,00 m - 14,00m;

Rețele tehnico-edilitare:

- este obligatorie racordarea tunelului la rețelele centralizate de energie electrică, alimentare cu apă, canalizare, încălzire;

Acces carosabil / pietonal:

- cf. consultare Circulații

Aspect exterior:

- materialele utilizate nu vor deprecia aspectul general al zonei.

Procentul de ocupare al terenului:

P.O.T.= max. 60,00%

Coeficientul de utilizare al terenului:

C.U.T.=max. 2,50

Spațiile verzi:

– cf. legislației în vigoare și cf. C.U. 1273/14.05.2012.

P.O.T. max. 60,00 %
C.U.T. max. 2,50
H.max. = 14,00 m

Cf. C.U. 1273/14.05.2012

Întocmit,
urb. peis. Andreea MUSTAȚĂ

Verificat,
urb. Adrian RĂDULESCU