

2-8

ARCHITECTURAL DESIGN AGENCY



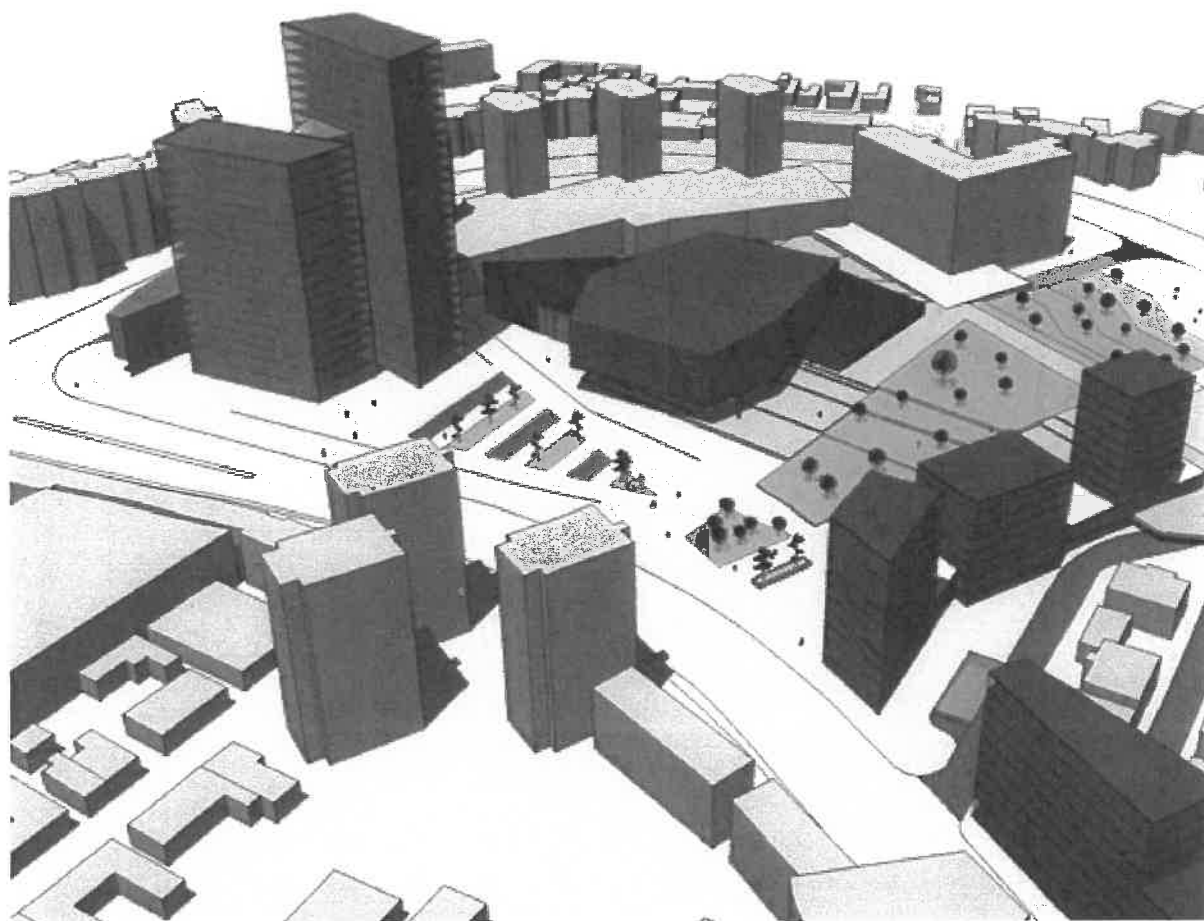
S.R.L.

ADDRESS: 13 DECEMBRIE ST., NO.13, 2200 BRASOV - ROMANIA - TEL: 0040_268_476963 / FAX: 0040_268_474192

email: office@adastudio.ro

47490/23.06
2008

Reactualizare P.U.Z. Centrul Civic Brasov



Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV**

Proiectant: **SC. AGENTIA DE ARHITECTURA SI DESIGN ADA SRL. si
B.I.A ILEANA FILIPESCU**

2008

Proiect : **Reactualizare P.U.Z. Centrul Civic Brasov**

Beneficiar: **PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV**

Proiectant: **SC. AGENTIA DE ARHITECTURA SI DESIGN ADA SRL. SI
B.I.A ILEANA FILIPESCU**



LISTA DE SEMNATURI

Sef Proiect

Arh. Nicolae TARIC

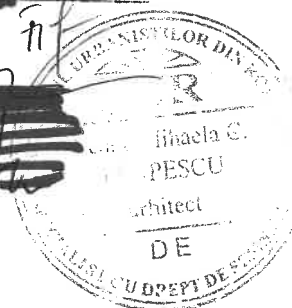
Poiect Urbanism

Arh. Ileana FILIPESCU

Arh. Lorand BARTHA

Retele edilitare

Ing. Sergiu POPOVICI



2008

Reactualizare P.U.Z. Centrul Civic Brasov

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BRASOV

**Proiectant: SC. AGENTIA DE ARHITECTURA SI DESIGN ADA SRL. si
B.I.A ILEANA FILIPESCU**

Pr. nr. 20108/2008

Faza: P.U.Z.

BORDEROU

Piese Scrise:

1. Lista de semnături
2. Memoriu Justificativ
3. Regulament aferent P.U.Z. (RLU)
4. Certificat de Urbanism nr. 3892 / 11.09.2008
5. Anexa la Certificatul de Urbanism cu Extras CF
6. Tema de proiectare
7. Aviz Tema de Proiectare Primaria Brasov
8. Aviz Compania APA Brasov nr. 2159/12.11.2008
9. Aviz SC. Electrica SA Brasov nr. 3801/28.11.2008
10. Aviz SC. Romtelecom SA Brasov nr. 2478/29.10.2008
11. Aviz Distrigaz Sud SA Brasov nr. 3147
12. Aviz STS Brasov nr. 411.929/10.12.2008 AB Rie
3269/04.11.2008
13. Aviz Vodafone Brasov din 03.12.2008
14. Aviz Orange Brasov nr. 08/Tb/NET/87115/CAB/29.10.2008
15. Aviz Zapp Brasov nr. 2332/24.11.2008
16. Aviz CET Brasov nr. 8299/29.10.2008
17. Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta «Tara Barsei»
Brasov nr. 964/17.12.2008
18. Aviz Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Brasov Aparare
Civila nr. 1039/17.12.2008

19. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Brasov nr. 15387/17.12.2008
20. Aviz Autoritatea pentru Sanatate Publica Brasov nr. 3205/A/17.12.2008
21. Aviz S.G.A. Brasov nr. 7907/18.12.2008
22. Aviz administratia drumuri – comisia din cadrul Primariei Brasov
23. Aviz Ministerul Transporturilor
24. Aviz SRI Brasov nr. J456374/03.12.2008
25. Aviz Consiliul Judetean Brasov

Piese Desenate:

- | | | |
|----|--|------|
| 1. | Plan de incadrare in PUG Brasov | A-01 |
| 2. | Incadrare in localitate | A-02 |
| 3. | Situatia existenta sc. 1/1000 | A-03 |
| 4. | Reglementari Urbanistice sc. 1/1000 | A-04 |
| 5. | Proprietatea asupra terenurilor 1/1000 | A-05 |
| 6. | Schema subsol general | A-06 |
| 7. | Reglementari edilitare 1/1000 | A-07 |
| 8. | Imagini propunere mobilare posibila 1 | A-08 |
| 9. | Imagini propunere mobilare posibila 2 | A-09 |

Intocmit:
Arh. Bartha Lorand



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului: **Reactualizare P.U.Z. Centrul Civic Brasov**
Beneficiar: **Primaria Municipiului Brasov**
Obiectul: **Piese scrise si desenate**
Numar proiect: **20108/2008**
Faza de proiectare: **Plan urbanistic zonal (P.U.Z.)**
Proiectant: **SC Agentia de Arhitectura si Design ADA SRL Brasov**
Data elaborarii: **Decembrie 2008**

1.2. OBIECTUL P.U.Z

Solicitarii ale temei program:

Zona studiata este amplasata in zona centrala a Municipiului Brasov si este delimitata in partea de nord si vest de str. M. Kogalniceanu cu intersectiile acesteia cu str. Harmanului, b-dul Victoriei, str. Bihorului si b-dul Grivitei, la sud de b-dul 15 Noiembrie (de la intersectia cu str. Iuliu Maniu pana la Calea Bucuresti), iar in partea de est cu str. Verii.

In documentatia PUG Municipiul Brasov este prevazut ca in aceasta zona sa se realizeze noul centru civic al Brasovului.

Incepand din anul 1990 s-a inceput realizarea acestuia, prin mobilarea fronturilor de nord si vest a zonei - (de a lungul str. M. Kogalniceanu) cu cladiri care au regimul de inaltime de P+M+10E pentru birouri, sedii de banci si administratie.

In anul 2005, prin hotararea Consiliului Local Brasov a fost aprobat documentatia « Actualizare PUZ Centrul Civic Brasov », intocmit de Universitatea de Arhitectura si Urbanism Ion Mincu, Bucuresti, decembrie 2005, in care se accentua imaginea de centru civic - zona centrala a Municipiului Brasov - prevazandu-se cladiri reprezentative cu regim de inaltime P+30E si CUT=7 (zona hotel, birouri, centru de afaceri).

Aceasta noua documentatie este o actualizare a PUZ-ului aprobat cu H.C.L. /2005.

Imaginea noului ansamblu a preluat regimul de inaltime si indicii urbanistici (POT si CUT) din vechea documentatie, dar schimbând esential caracterul functional al zonei si anume: din centrul financiar-bancar in centrul social-cultural si de servicii al orasului Brasov. Noua functionalitate justifica prezenta solutie spatial volumetrica propusa (volumetrie si regim de inaltime) ca zona centrala reprezentativa a orasului.

Pentru realizarea intregului ansamblu se propun urmatoarele:

- a. Doua zone cu functiune mixta - birouri, hotel, comert. Prima zona este propusa in partea de sud-vest a amplasamentului, la intersectiile dintre str. M. Kogalniceanu si b-dul. 15 Noiembrie. Regimul de inaltime P+M+2E si pentru accentul propus in aceasta zona P+M+25E. A doua zona este amplasata in partea estica a zonei. Regimul de inaltime propus P+M si pentru accent p+M 10÷14E.
- b. Centrul cultural - cu sali de spectacole, conferinte, expozitii, biblioteca, spatii comerciale specifice functiunii; regimul de inaltime propus P - P+3E. Ansamblul va fi amplasat in partea de vest a zonei centrale.
- c. Realizarea unei zone verzi - un parc central amenajat - cu alei pietonale, spatii de odihna, platforme pentru expozitii in aer liber, spatii de joaca pentru copii.
- d. Zona pentru locuinte si dotari existente din partea estica a zonei studiate va fi completata cu noi dotari pentru scoala existenta, biserica si cladiri de locuinte prin completarea frontului la b-dul 15 Noiembrie, si inlocuirea cladirilor P - P+1 din zona stazii Gh. Sincai.

Nr. 125 / 18.10.2009

administratiei publice locale si ale investitorilor interesati, care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, prin contract, a obligatiei afectarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Art. 3 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei, stabilita printr-o documentatie de urbanism.

In documentatia «P.U.G. Municipiul Brasov», zona studiata este prevazuta pentru realizarea noului centru civic al Brasovului.

Art. 4 Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depeseasca valoarea maxima stabilita in prezenta documentatie.

Zb1	P.O.T = 70%
Zb2	P.O.T = 60%
Zcc	P.O.T = 75%
Zl	P.O.T = 50%

Art. 5 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiei de urbanism, aprobata conform legii.

CAP. III - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECT. I - REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

- constructii birouri administrative si financiar bancare se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor;

- constructie comerciala - se va asigura insorirea spatiilor pentru public si a birourilor (adinistratie);

- constructii de cultura - centre si complex cultural vor avea spatiile de lectura, biblioteci, expozitii si muzee, orientate spre nord, nord - est sau nord - vest.

- constructii de invatamant - orientarea salilor de clasa va fi la sud, sud - est sau sud - vest. Bibliotecile, salile de ateliere si laboratoare se vor orienta nord. Terenurile de sport vor avea latura lunga orientata nord - sud.

- constructii de turism - pentru toate categoriile de constructii de turism se recomanda orientarea nord a spatiilor tehnice si a anexelor.

- constructii de locuinte - se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Art. 2 Amplasarea fata de drumuri publice

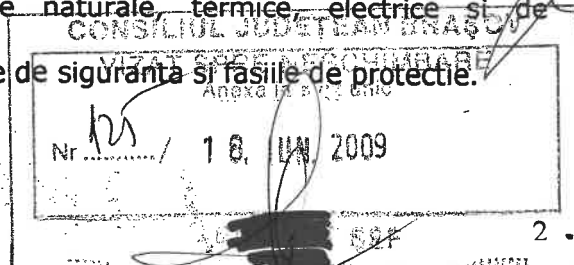
In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice, urmatoarele:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si reparatii,

- parcaje, garaje,

- conducte de alimentare cu apa, gaze naturale, termice, electrice si de telecomunicatii conducte de canalizare.

Prin zona drumului public se intelege ampriza, fasilile de siguranta si fasilile de protectie.



Art. 3 Amplasarea fata de aliniament

Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului propus in prezenta documentatie, sau retrase fata de acesta.

Retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul pantelor stradale.

In prezenta documentatie s-a stabilit un aliniament de 30,0 m de la frontul construit la axul strazilor de cat. I-a tehnica, cu 6 benzi de circulatie si de 7,0 m – de la frontul construit la axul strazilor de cat. III-a tehnica.

Art. 4 Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele :

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform codului civil.

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

SECT. II - REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORIU**Art. 1 Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

In prezenta documentatie s-a prevazut ca in zonele functionale – Zb ; Zcc si Zv – intreaga circulatie auto sa se desfasoare subteran in cele doua subsoluri, unde sunt prevazute si locurile de parcare necesare. S-au prevazut 8 accese la subsoluri, pe relatia stanga din inelul de circulatie existent cu sens unic.

Art. 2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In documentatie s-a propus ca in cele trei zone functionale – Zb, Zcc si Zv – la nivelul terenului sa se realizeze numai alei pietonale care vor face legatura intre cladirile existente si cele propuse, prin intermediul aleilor din parcul ce se va amenaja in partea centrala a zonei.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

SECT. III - REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO EDILITARA**Art. 1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

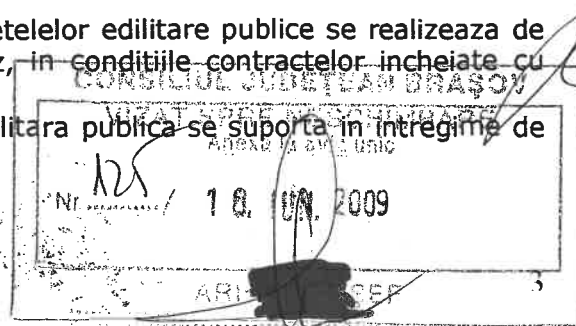
Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

De la dispozitiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administratiei publice competente daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelor edilitare publice se realizeaza de catre beneficiar, partial sau in intregime dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de beneficiar.



Art. 3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitatii aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a Municipiului Brasov.

Retelele de alimentare cu gaze, energie electrica, telecomunicatii sunt proprietatea publica a statului, daca legea nu dispune astfel.

Lucrarile prevazute la aliniatele precedente, indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECT. IV - REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR**Art. 1 Inaltimea constructiilor**

Regimul de inaltime maxim propus :

- | | |
|-------|-------------------------------------|
| - Zb1 | - P+M+10E si pentru accent P+M+14E, |
| - Zb2 | - P+M+2E si pentru accent P+M+25E, |
| - Zcc | - P ÷ P+3E, |
| - ZI | - locuinte P+4÷6E, |
| | - dotari P+1. |

Art. 2 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea constructiilor care prin confirmare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa.

SECT. V - REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI**Art. 1 Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

In documentatie s-a propus cu toate parcajele necesare sa fie amplasate in cele doua subsoluri. Se vor realiza cca. 1400 locuri de parcare publice, la care se vor adauga parcajele private de sub cladirile existente si cele propuse.

Art. 2 Spatii verzi si plantate

In documentatia s-a propus realizarea unui parc public amenajat corespunzator, amplasat in zona centrala a centrului civic, care creaza o legatura noua intre constructiile existente si cele nou propuse.

Suprafata acestuia va fi de 23225 mp.

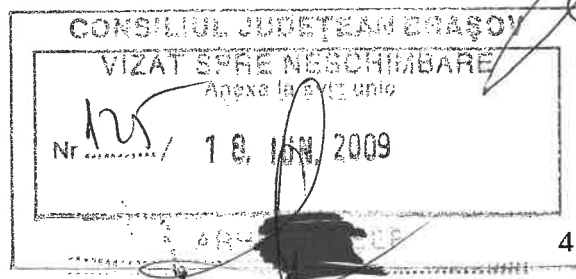
Art. 3 Imprejmuire

Prin functiunile pe care le are centrul civic, este un spatiu public in care nu sunt necesare imprejmuirii de nici un fel.

CAP. IV - ZONAREA FUNCTIONALA

Zonele functionale pentru intreaga zona studiata sunt :

- Zb – zona mixta – sedii birouri, banci, turism, administratie, comert
ZI – zona locuinte si dotari
Zcc – zona centrul cultural
Zv – zona verde – parc amenajat.



CAP. V - PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Zb – Zona mixta – sedii birouri, banci, turism, administratie, comert

Este compusa din trei subzone : **Zb, Zb1 si Zb2.**

Zb – zona mixta – sedii birouri, banci, administratie, comert - EXISTENT

Date de recunoastere

Zona este amplasata in partea de nord – vest si nord a teritoriului studiat. Este delimitata de str. M. Kogalniceanu la vest si nord si de parcul amenajat provizoriu la sud si est.

Constructii existente

- 6 cladiri pentru birouri si sedii firme,
- Cladiri administrative – Primaria Municipiului Brasov – si Directia Judeteana a Finantelor Publice Brasov;
- Sedii si birouri, banci – Credit Europa Bank, Insurance Grup – Unita Viena, Asiom, Reiffeisen Bank, BRD – Sucursala Brasov;
- Galerii comerciale (in constructie).

Tipul de proprietate al terenului

Terenul pe care sunt amplasate aceste cladiri este proprietatea particulara a Primariei Municipiului Brasov.

Regimul de inaltime

- cladiri birouri – banci, administratie – P+2E + P+8÷10E
- comert – P, P+2E

Propuneri

Se mentin functiunile existente.

Se interzice modificarea, extinderea sau supraetajarea cladirilor existente.

Nu se admit modificari de la indicatorii P.O.T , C.U.T si regimul de inaltime existent.

Zb1 – zona mixta, birouri, hotel, comert

Suprafata zonei este de 4.400 mp.

Date de recunoastere

Zona este amplasata in partea estica a centrului civic pentru a inchide frontul estic al parcului central.

Constructii existente

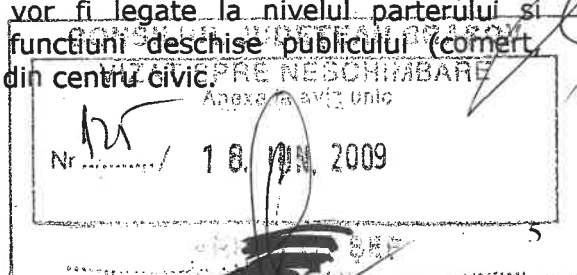
Biserica ortodoxa din lemn ce se propune a fi mutata in zona de locuinte.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.
- proprietatea Primariei Municipiului Brasov.

Propuneri

Se propune realizarea unor cladiri inalte pentru birouri, sedii firme si hotel, cu un accent de inaltime spre b-dul 15 Noiembrie. Aceste cladiri vor fi legate la nivelul parterului si mezaninului, care vor avea in mod obligatoriu functiuni deschise publicului (comert, restaurante, baruri etc.) spre parc si aleile pietonale din centru civic.



Accesul auto se va realiza din strada noua propusa cu doua benzi de circulatie din estul zonei.

Parcajele necesare se vor amplasa la cele 2 subsoluri ale cladirilor.

Cladirile vor fi racordate la toate retelele tehnico-edilitare din zona. Spatiile tehnice se vor amplasa in subsoluri.

Se va intocmi documentatie PUD - pentru intreaga zona Zb1.

Regimul de inaltime al cladirilor

Regimul maxim de inaltime.

- | | |
|-------------------|-------------|
| - cladiri birouri | - P+M + 10E |
| - hotel | - P+M + 14E |
| - comert | - P+M |

Regimul de aliniere

Frontul spre parc se va alinia cu frontul vestic al cladirilor BRD si Administratia Financiara se 30 m. din axul bulevardului 15 Noiembrie.

La b-dul 15 Noiembrie cladirea noua se va alinia la frontul existent, respectiv 18 m. de la axul drumului.

Indici de utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T = 70%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului - C.U.T = 5,0

Categorii de materiale de constructie

Pentru structura se vor folosi materiale rezistente - beton armat, sau metal.

Finisaje de calitate superioara, reprezentative pentru centrul civic.

Zb2 - zona mixta - birouri, hotel, conferinte, comert

Suprafata zonei este de 8282 mp.

Date de recunoastere

Zona este amplasata in partea de sud - vest a centrului civic, la intersectia str. M. Kogalniceanu cu b-dul 15 Noiembrie.

Constructii existente

In zona nu sunt constructii. Acum sunt doua terenuri de sport ce se vor desfiinta.

Tipul de proprietate al terenului

- proprietatea privata a Primariei Municipiului Brasov,
- proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice.

Propuneri

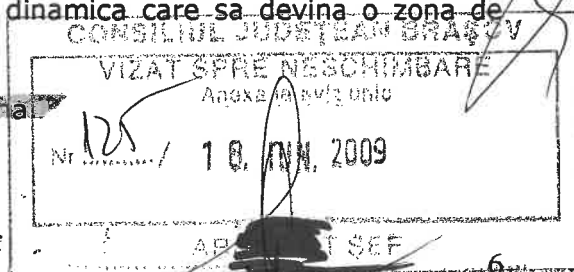
Cladirile propuse a se realiza din aceasta zona, vor forma cel mai important accent de compozitie urbana a centrului civic.

Se propune realizarea unui complex cu functiune mixta - sedii firme, birouri, hotel si comert, format din mai multe cladiri cu un accent de inaltime spre b-dul 15 Noiembrie.

Acest complex va continua si totodata va inchide frontul construit spre vest, la str. Mihail Kogalniceanu.

Mixajul functional permite o dezvoltare programatica dinamica care sa devina o zona de atractie pentru oras.

Se va intocmi o documentatie P.U.D. pentru intreaga zona



Accesul auto se va realiza din b-dul 15 Noiembrie – prin accesul la subsoluri amplasat adiacent zonei.

Parcagele necesare se vor amplasa in cele doua subsoluri ale cladirilor.

Cladirile vor fi racordate la toate retelele tehnico-edilitare existente in zona, spatiile tehnice necesare se vor amplasa tot la subsoluri.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim :

- birouri – P+M+20E
- hotel P+M + 25E
- comert, restaurante etc. – P+M+2E.

Regimul de aliniere

Aliniamentul maxim al complexului este de 30 m. din axul str. M. Kogalniceanu si b-dul 15 Noiembrie, si minim 20 m. fata de frontul sudic al cladirii Primariei.

Indici de utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T = 60%.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T = 7,0.

Categorii de materiale de constructie

Pentru structura se vor folosi materiale rezistente – beton armat sau metal.

Finisaje de calitate superioara, reprezentative pentru centrul civic.

Zcc – zona – centrul cultural

Suprafata zonei este de 8282 mp.

Date de recunoastere

Zona este amplasata in partea de est a cladirilor existente ce formeaza frontul de vest al centrului civic (spre str. M. Kogalniceanu).

Amplasamentul propus pentru centrul cultural (o functiune importanta pentru oras) se afla in zona centrala a centrului civic si este inconjurat de zona verde a parcului amenajat propus a se realiza.

Constructii existente – nu sunt.

Tipul de proprietate al terenurilor

- proprietatea privata a Primariei Municipiului Brasov.

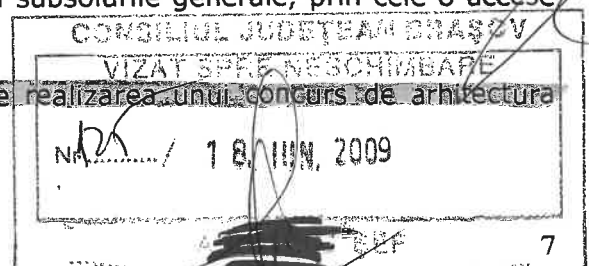
Propuneri

Complexul cultural va cuprinde – sali de spectacole, filarmonica, (eventual – cinematograful), sali de expozitii, biblioteci pentru adulti si copii, sali de lectura si cercetare, spatii comerciale specifice functiunii, cofetarii, ceainarii, cafelele, sali de conferinte etc.

Centrul trebuie sa fie un punct important de atractie pentru locuitorii Brasovului si pentru cei din localitatile apropiate.

Accesele auto, aprovizionarea, parcagele auto necesare, spatiile tehnice si anexele specifice functiunilor propuse se vor realiza in subteran prin subsolurile generale, prin cele 8 accese principale propuse.

Se va intocmi o documentatie PUD si se propune realizarea unui concurs de arhitectura pentru proiectul centrului cultural.



Regimul de inaltime

- regimul de inaltime maxim P – P+3E.

Regimul de aliniere

Pentru amplasarea cladirii se vor respecta retragerile date in plansa « Reglementari urbanistice – zonificare (A-04).

Indici de utilizare a terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului P.O.T = 75%.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T = 2,0.

Categorii de materiale de constructii

Pentru structura se vor folosi materiale rezistente – beton armat sau metal.

Finisaje de calitate superioara.

ZI – zona locuinte si dotari

Suprafata zonei este de 21554 mp.

Date de recunoastere

Zona este amplasata in partea sud-estica a centrului civic – este delimitata la est de str. Verii, la sud de b-dul 15 Noiembrie, la vest de zona Zb1, iar la nord de cladirea Administratiei Financiare a Municipiului Brasov.

Constructii existente

- cladiri de locuit individuale cu regim de inaltime P – P+1E si colective cu regim de inaltime S+P+3E.

dotari: scoala generala nr. 8 si cateva spatii pentru comert cu amanuntul, cofetarie si fast-food.

Tipul de proprietate al terenurilor

Pentru aceasta zona inca nu s-au identificat proprietarii de teren.

Propuneri

Pentru a corespunde caracterului unei zone centrale, se propune realizarea unor constructii de locuinte colective, in zona cu locuinte individuale, si dotari conex: birouri, cazare, comert, servicii, etc.

Pentru realizarea cladirilor este necesara demolarea unor locuinte individuale si comasarea parcelelor. Se recomanda ca suprafata parcelelor rezultate dupa comasare sa fie in jur de 1000 mp, rezultate din parcelarul existent.

Se propune extinderea scolii generale nr.8 prin realizarea unei noi cladiri (cu spatii pentru invatamant sau sport).

De asemenea se propune amplasarea in aceasta zona a bisericii ortodoxe din lemn existente din centrul civic.

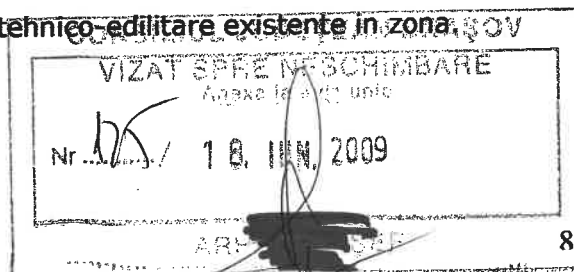
Accesele auto si pietonale la noile cladiri se vor realiza din str. Gheorghe Sincai ce va fi prelungita pana in str. Verii.

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul parcelei sau la subsolul cladirilor.

Se vor amenaja spatii verzi in cadrul fiecarei parcele, minim 20% din suprafata.

Toate cladirile propuse vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare existente in zona.

Se va intocmi documentatie PUD.



Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim

- cladirile pentru locuinte colective S+P+6E,
- cladirea scoli S+P+1E,

Regimul de aliniere

Aliniamentul maxim va fi de 7,0 m din axul str. Gh. Sincai, iar la b-dul 15 Noiembrie, cladirile se vor alinia la frontul existent al acesteia (18 m. din axul drumului).

Indici de utilizare al terenului

Procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T = 50%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului C.U.T = 3.

Zv – Zona verde – parc amenajat

Suprafata zonei este de 23225 mp.

Date de recunoastere

Zona este amplasata in partea centrala a centrului civic.

Constructii existente – nu sunt.

Tipul de proprietate al terenurilor

Terenul este proprietatea privata a Primariei Municipiului Brasov.

Propuneri

Se propune amplasarea unui parc public amenajat, care, prin aleile lui vor realiza legaturi pietonale intre toate cladirile existente si cele propuse, cat si accesele la parcajul subteran.

Parcul va ingloba in suprafata lui si centrul cultural.

Pe langa spatiile verzi si aleile pietonale, se vor prevedea zone pentru expozitii in aer liber, locuri de joaca pentru copii, locuri de odihna, fantani, mobilier urban etc.

Pentru realizarea parcului urban se propune intocmirea unui proiect peisagistic, intocmit de un specialist in domeniu.

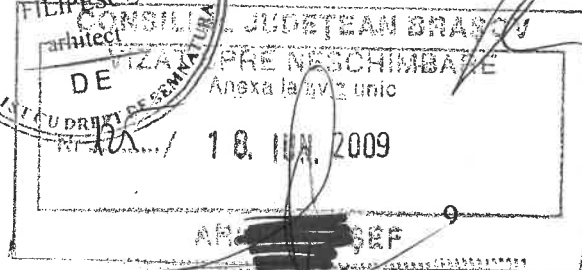
Zc – zona circulatii

Suprafata zonei este de 39.500 mp.

Toate elementele si caracteristicile acestei zone sunt descrise in memoriul justificativ la capitolele: 2.4. Circulatie si 3.2. Modernizarea circulatiei.

Intocmit
arh. Ileana Filipescu

nf



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT PUZ (R.L.U)**

Anexa la PUZ – Reactualizare P.U.Z. Centrul Civic Brasov

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U) aferent P.U.Z, reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L. stau: Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 3892 / 11.09.2008.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

CAP. I - DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

CAP. II - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

SECT.I – REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

Art. 1 Terenuri din intravilan

Autorizarea constructiilor pe terenurile din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice localitatilor, cu respectarea conditiilor impuse de lege si de prezentul regulament.

De asemenea autorizarea prevazuta la aliniatul «1» se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor impuse de caracterul zonei.
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare.
- c) amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor tehnico-edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

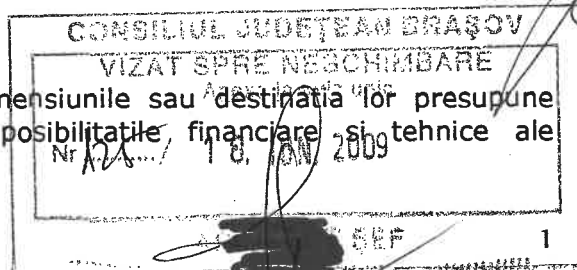
SECT. II - REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze naturale, apa, canalizare ale cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Art. 2 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor care prin dimensiunile sau destinatia lor presupune cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale



- e. Se propune scoaterea circulatiei auto si desfiintarea parcajelor existente de suprafata din intreaga zona a Centrului Civic. Exceptie fac strazile din zona destinata locuintelor.
- f. Realizarea unui parcaj subteran pe doua nivele, compus din strazi interioare si zone pentru parcare, cat si pentru spatiile tehnice necesare retelelor edilitare.
- g. Accesele in parcajul subteran se vor realiza din inelul de circulatie principal cu sens unis. In total vor fi 8 accese amplasate pe toate cele patru laturi ale Centrului Civic. In felul acesta, in zona centrala va exista numai o circulatie pietonala la suprafata.

Aprovizionarea magazinelor, a cladirilor existente si a celor propuse a se realiza, se va face numai prin subsoluri.

Noile cladiri vor fi racordate la retelele tehnico edilitare. Din acest punct de vedere zona este complet echipata.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata:

Zona studiata este inclusa in intravilanul Municipiului Brasov in UTR nr.27.

In regulamentul aferent documentatiei «PUG Municipiul Brasov» pentru UTR nr.27 se mentioneaza urmatoarele:

Delimitare - str. Toamnei, b-dul 15 Noiembrie pana la intersectia cu str. M. Kogalniceanu, str. M. Kogalniceanu pana la str. Toamnei.

Funcțiuni existente

- zona de locuinte individuale si colective, regimul de inaltime al constructiilor de locuit individuale este de P - P+1 si de P + 4 - P+10 la cele colective;
- zona birouri, banci, administratie;
- dotari de cartier.

Funcțiuni propuse

- zona pentru birouri, banci, administratie (dezvoltare).

Indici de control

- conform HGR 525/96 republicata in 2002.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Brasov, pr. nr. 34037/ dec. 1998 aprobat cu HCL 425/1999.
- P.U.Z. Centrul Civic Brasov - aprobat cu HCL nr. 441 / 1999.
- Actualizare P.U.Z. Centrul Civic Brasov, intocmit de Universitatea de Arhitectura si Urbanism «Ion Mincu» Bucuresti, decembrie 2005.

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografica - plan topografic sc. 1/ 1000.
- Studiu geotehnic.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

In zona s-au realizat urmatoarele investitii :

- 6 cladiri pentru birouri, sedii firma,
- Cladiri administrative - (Primaria municipiului Brasov, Directia Judeteana a Finantelor Publice),
- Sedii si birouri banci - (CREDIT EUROPE BANK, INSURANCE GRUP - UNITA VIENNA, ASIROM, RAIFFEISEN BANK),
- galeriile comerciale (in constructie).



2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este amplasata in partea centrala a Municipiului Brasov. Initial pe acest amplasament au existat locuinte individuale ce au fost demolate pentru realizarea noului Centru Civic al orasului si pentru rezolvarea circulatiei majore a acestuia.

La sfarsitul anilor 1980 s-au realizat primele cladiri ale noului centru, celelalte construindu-se dupa 1990. Astfel s-au realizat fronturile de nord si vest la str. M. Kogalniceanu.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiata este amplasata in partea centrala a Municipiului Brasov. Este in intravilan – UTR 27.

Are o pozitie privilegiata in raport cu arterele de circulatie importante, care asigura o relatie directa cu cartierele orasului cat si o legatura intre acestea.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere al cadrului natural amplasamentul are o orientare sudica, spre silueta dealurilor Melcilor si Tampa.

El se afla la limita unei cornise cu declivitatea de cca. 7–8 m, ceea ce confera zonei un potential dinamic in ce priveste sistematizarea verticala.

2.4. Circulatie

Arterele majore de circulatie din zona sunt str. M. Kogalniceanu, b-dul 15 Noiembrie si str. Toamnei – care functioneaza cu sensuri unice, in sens invers acelor de ceasornic.

In baza studiului de trafic realizat in zona s-a constatat ca in toate intersectiile importante (Calea Bucuresti, str. Harmanului, b-dul Victoriei, b-dul Grivitei) sunt fluxuri importante de viraj stanga cu valori mari care au impus faze speciale in planul de semaforizare.

Valorile orare pe directii de mers in vehicul etalon turisme sunt prezentate in plansa A-06.

Strazile care formeaza inelul de circulatie sunt de categoria I-a tehnica, cu 6 benzi de circulatie, cu profil transversal de 21,0 m si trotuare bilaterale de 5,0 m.

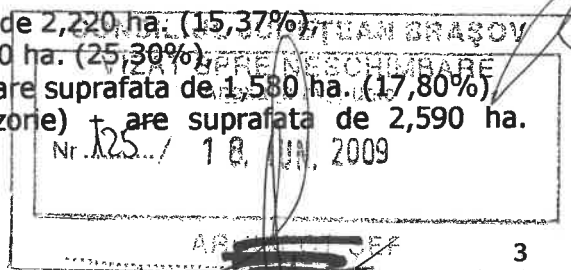
Pentru fluidizarea traficului auto sunt realizate trei pasaje subterane pietonale. Primul la intersectia str. M. Kogalniceanu cu str. Iuliu Maniu si b-dul 15 Noiembrie, cel de al doilea la intersectia str. M. Kogalniceanu cu b-dul Victoriei si cel de al treilea pe b-dul 15 Noiembrie (intre BCR si biserica din lemn). La celelalte intersectii ale inelului de circulatie, sunt treceri pietonale la suprafata.

In zona studiata mai exista doua strazi: str. Verii cu un traseu aproximativ paralel cu str. Toamnei si str. Gh. Sincai. Amandoua sunt de categoria III-a tehnica cu profilul transversal de 6,0 m si trotuare bilaterale de 1,50 m latime si imbracaminti asfaltice.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul studiat are suprafata de **14,43 ha.** din care:

- **Zb** – zona mixta (birouri, banci, comert, administratie) – au suprafata de 2,930 ha. (20,23%),
- **Zl** – zona locuinte si dotari – are suprafata de 2,220 ha. (15,37%),
- **Zc** – zona circulatii – are suprafata de 3,650 ha. (25,30%),
- **Zci** – zona circulatii interioare si parcaje – are suprafata de 1,580 ha. (17,80%),
- **Zv** – zona verde (parc amenajat provizorie) – are suprafata de 2,590 ha. (17,95%),



- **Zs** – zona sport (teren sport amenajat provizoriu) – in suprafata de 0,470 ha. (3,35%).

Aspecte calitative ale fondului construit

Toate cladirile existente – birouri, banci, administratie, comert sunt realizate in ultimii ani. Au structura durabila (beton armat, zidarie caramida sau structura metalica) si sunt in stare buna.

Locuintele individuale au structura semidurabila, sunt in stare buna. Locuintele colective au structura durabila si sunt in stare buna.

Tipul de proprietate al terenului

Din suprafata totala de 14,43 ha. a zonei studiate

- a. **terenurile proprietate particulara a persoanelor fizice sau juridice** au suprafata de 1,120 ha (7,73%),
- b. **terenurile proprietatea Statului Roman** au suprafata de 8,200 ha (56,80%),
- c. **terneurile cu proprietari neidentificati** au suprafata de 1,460 ha (10,14%).

Disfunctionalitati

1. Fronturile construite existente sunt orientate exclusiv spre circulatie majora (str. M. Kogalniceanu), iar spre zona centrala sunt fatade nereprezentative si fara functiune corespunzatoare unei zone centrale.
2. Dezvoltarea monofunctionala actuala (birouri, banci) face ca zona sa fie folosita doar in timpul programului de lucru.
3. Relatiile pietonale intre zona centrului istoric al orasului, cartierele de locuit si gara centrala nu sunt rezolvate corespunzator.
4. Lipsa dotarilor culturale si comerciale care sa anime zona.
5. Circulatia majora de pe str. M. Kogalniceanu si b-dul 15 Noiembrie are sens unic. Viitoarele accese la cele doua nivele de subsol prevazute pentru parcaje se pot face numai pe relatia stanga.
6. Datorita sensului unic a circulatiei perimetrare cat si pozitionarea statiilor pentru transportul in comun, fac ca accesul in zona Centrului Civic sa fie dificila, implicand traversarea de catre pietoni a unor strazi cu 6 benzi de circulatie.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apă

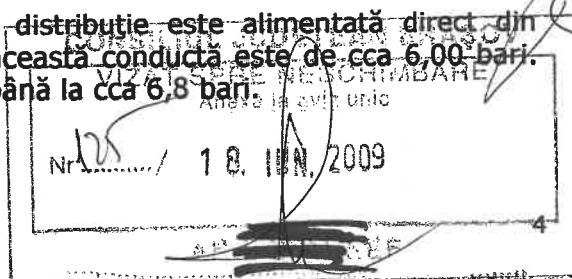
Amplasamentul studiat este amplasat la cote de teren 567,00 - 573,00 m și se află la limita între zonele medie și joasă din punct de vedere a distribuției apei în municipiul Brașov. Alimentarea cu apă se realizează de la rezervoarele de apă existente pe Dealul Melcilor, la cota 636,0 m, $V = 18.000$ mc (zona medie de distribuție).

Alimentarea cu apă a rezervoarelor Dealul Melcilor se face gravitațional de la sursa Tărlung.

În zona Centrului Civic există artere de apă Dn 400 mm aferentă zonei medii de distribuție și o arteră Dn 200 mm aferentă zonei joase de distribuție. Conductele sunt din țevă de oțel și au o vechime de cca 25 de ani. Durata normată de exploatare a acestor conducte este de 25 de ani astfel că se pune problema înlocuirii lor în următorii ani.

Artera de apă aferentă zonei joase de distribuție este alimentată din rezervoarele Dealul Melcilor printr-o cameră de rupere a presiunii situată la cota 605,00 m. Presiunea apei în această conductă este de cca 2,5 bari.

Artera de apă aferentă zonei medii de distribuție este alimentată direct din rezervoarele Dealul Melcilor. Presiunea apei în această conductă este de cca 6,00 bari. La consumuri minimale presiunea poate ajunge până la cca 6,8 bari.



Construcțiile cu 10-12 nivele existente în Centrul Civic sunt alimentate cu apă din zona joasă pentru nivelele parter și 4 etaje și din zona medie la etajele superioare. Pentru alimentarea hidranților interiori de combatere a incendiilor fiecare clădire înaltă are o stație de hidrofor cu rezervor de acumulare a rezervei intangibile de cca 3.000 l.

În proiectul inițial pentru Centrul Civic (din 1985) erau prevăzute un rezervor și o stație de hidrofor, comună pentru instalațiile de combatere a incendiilor la toate construcțiile din acest perimetru (hidranți interiori, sprinklere, drencere). Datorită realizării de construcții în etape și cu finanțări diferite, fiecare beneficiar și-a realizat pe cont propriu instalațiile necesare și s-a renunțat renunță la rezervorul și stația comune prevăzute inițial.

2.6.2. Canalizare.

Zona Centrul Civic este canalizat în sistem unitar.

Pe strada M. Kogălniceanu și b-dul 15 Noiembrie există un colector de canalizare Dn 1.500 mm pozat la adâncimea de cca 5,0 m.

Pe Calea București există un colector de canalizare ovoid 600/900 mm pozat la adâncimea de cca 4,0 m care trece pe strada Toamnei și în continuare pe strada Hărmanului.

Construcțiile existente sunt racordate la aceste colectoare prin racorduri și rețele Dn 200 – 300 mm pozate la adâncimi de 3,00 – 4,00 m.

În perioade cu ploi torențiale, de două – trei ori pe an, canalizările se pun sub presiune și au loc refulări în magazinele din pasajele pietonale subterane existente sau în subsolurile altor clădiri. Rezolvarea acestei probleme trebuie realizată în amonte și în aval de Centrul Civic, prin mărirea capacităților de retenție a debitelor la viituri, în amonte, și a măririi capacităților de transport în aval.

2.6.3. Instalații de încălzire.

Blocurile de locuințe realizate înainte de anul 1990 sunt alimentate cu energie termică prin termoficare de la CET Brașov, în paralel cu CT Rulmentul (vara), respectiv platforma Nord de termoficare. Există puncte termice la blocul 1 K (cca 150 apartamente și spații comerciale la parter și mezanin), în zona Griviței, M. Kogălniceanu, Hărmanului.

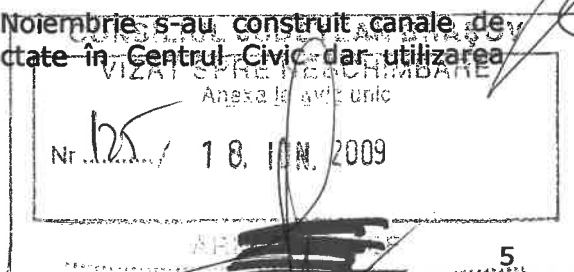
Din cauza costurilor ridicate de întreținere și a altor deficiențe tehnice, o parte din apartamente, spații comerciale sau chiar scări întregi de bloc (scările C, D din blocul K) s-au debransat de la termoficare și au adoptat soluții cu centrale termice de apartament sau de scară. Randamentul acestor instalații independente este de 90-95 %, superior față de sistemul de termoficare actual (40-50 %). Rezultă o utilizare superioară a gazelor naturale și economii substanțiale la acest combustibil care devine din ce în ce mai greu de procurat.

Rețelele de termoficare au o vechime de cca 30 de ani, sunt realizate din țevi de oțel a căror durată normată de exploatare este depășită și au loc defecțiuni dese care lasă beneficiarii fără căldură și apă caldă de consum zeci de ore sau chiar zile întregi, iarna sau vara. În prezent nu sunt alocate fondurile necesare pentru reabilitarea acestor rețele de termoficare din platforma Nord.

Toate construcțiile realizate după anul 1990, blocurile C1,2,3,4,5,6,7, băncile, Direcția Financiară, au rezolvat problema energiei termice prin centrale proprii care funcționează cu gaze naturale.

În proiectul inițial din anul 1985 era prevăzut un punct termic comun pentru toate clădirile proiectate, racordat la termoficare, dar acesta nu s-a realizat și nu mai este oportun în prezent.

Pe străzile M. Kogălniceanu și b-dul 15 Noiembrie s-au construit canale de termoficare pentru alimentarea obiectivelor proiectate în Centrul Civic dar utilizarea acestora nu mai este de actualitate în prezent.



În funcție de evoluția pieței de combustibili (gaze naturale) și de posibilitatea de finanțare a reabilitării sistemului de termoficare (cca 200 milioane euro), este posibil ca în viitor sistemul de termoficare să fie necesar a se relua în considerare.

Soluția tehnică ce se adoptă în prezent în străinătate este de realizare a unor centrale cu turbogeneratoare pe cartiere de cca 15.000 – 20.000 apartamente. Centralele produc atât energie termică pentru încălzire cât și energie electrică.

2.6.4. Instalații de gaze naturale.

Construcțiile existente în zona Centrului Civic utilizează gaze naturale pentru prepararea hranei la bucătărie.

Construcțiile realizate după anul 1990 (bănci, Direcția Finanțelor, sediul nou al Primăriei, etc) utilizează gaze naturale pentru încălzire și preparare apă caldă de consum prin centrale termice proprii.

Pe strada M. Kogălniceanu există o rețea de distribuție din țevă de oțel Dn 150 mm, presiune redusă, la care sunt racordate clădirile din zonă (BRD, Direcția de Finanțe, ASIROM, Primăria, blocul Roland, etc).

În zona intersecției bulevardului Victoriei cu strada M. Kogălniceanu există o conductă de repartitie gaze naturale, de presiune medie, Dn 300 mm, care face legătura între stații de reglare de sector.

2.6.5. Instalații electrice.

În zona amplasamentului studiat există cable electrice subterane de medie și joasă tensiune care alimentează construcțiile existente.

Există posturi de transformare la blocul 1 K, la sediul Direcției de Finanțe, la sediul Bancpost, pe strada Toamnei. Urmează a se executa post de transformare la galeriile din zona Primăriei.

2.6.6. Telecomunicații.

În zona Centrului Civic sunt canalizații telefonice subterane la care sunt racordate obiectivele existente.

De asemenea există canalizații pentru instalații speciale MAI, televiziune prin cablu, RDS. Vodafone, Orange.

Pe amplasamentul studiat nu sunt rețele edilitare majore care să trebuiască a fi deviate.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Prevederi ale P.U.G.

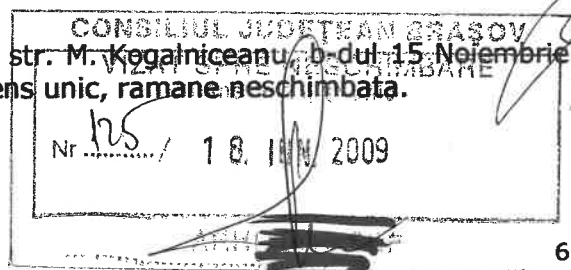
În documentatia PUG Municipiul Brasov, teritoriul studiat face parte din UTR nr. 27. Zona este prevazuta pentru realizarea noului Centru Civic al Municipiului, cu functiuni de interes public si rezidential: sedii birouri, banci, cladiri administrative, turism si cultura.

3.2. Valorificarea cadrului natural

O importanta deosebita o are orientarea cadrului construit catre cadrul natural spre dealul Melcilor si Tampa – care sunt amplasate in partea sudica a zonei studiate. Astfel noile constructii vor avea o orientare optima est, sud si vest.

3.2. Modernizarea circulatiei

Circulatia majora din zona compusa din str. M. Kogălniceanu, b-dul 15 Noiembrie si str. Toamnei ce formeaza inelul circular cu sens unic, ramane neschimbata.



In zona studiata s-a propus eliminarea aproape in totalitate a circulatiei auto de suprafata. Singura zona in care s-au pastrat strazile existente: str. Verii si str. Gh. Sincai este zona cu locuinte individuale, colective si scoala.

La limita vistica a acestei zone s-a propus realizarea unei strazi noi de categoria III-a tehnica cu profil transversal de 7,0 m si trotuare bilaterale cu latimea de 1,5 m. Aceasta strada porneste din b-dul 15 Noiembrie - la est de biserica de lemn - pana in str. Verii pe langa cladirea finantelor publice.

A doua strada propusa in aceasta zona, porneste din str. Verii pana la str. GH. Sincai si prin prelungirea str. Gh. Sincai, ajunge in cealalta strada noua propusa. Aceasta strada va fi tot de categoria III-a tehnica cu profilul transversal de 6,0 m si trotuare bilaterale de 1,5 m latime.

In documentatie s-a propus ca circulatie auto si parcajele necesare sa se realizeze in cele doua subsoluri generale cu 8 accese pe relatia stanga, amplasate cate doua pe toate cele patru laturi ale zonei. Aceste accese vor fi legate intre ele prin strazi (subterane) cu doua benzi de circulatie (dublu sens) si cu inaltimea pe doua niveluri permitand astfel accesul masinilor grele pentru aprovizionare, stingerea incendiilor - interventii tehnice etc. Aceste strazi principale vor fi legate intre ele cu o retea de strazi secundare care vor asigura accesul la platformele de parcare si la spatiile tehnice.

Primul nivel subteran va avea o suprafata de cca 4,3 ha, iar cel de al doilea 4,4 ha. Se vor realiza cca. 1400 locuri de parcare publice la care se vor adauga parcajele private de sub cladirile existente si propuse a se realiza.

La nivelul terenului se vor realiza numai alei pietonale care vor face legatura intre cladirile existente si cele propuse prin intermediul aleilor din parcul ce se va amenaja in partea centrala a zonei studiate.

3.4. Zonificarea functionala, reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Zonele functionale din teritoriul studiat sunt:

- **Zb** - zona mixta - sedii birouri, banci, turism, administratie, comert,
- **ZI** - zona locuinte si dotari,
- **Zc** - zona circulatii,
- **Zv** - zona verde - parc amenajat,
- **Zcc** - zona centrul cultural.

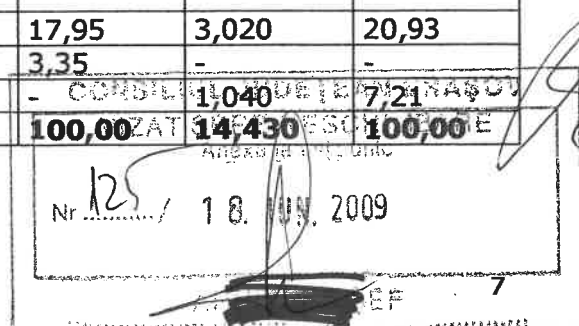
Descrierea detailata a acestor zone si a elementelor care le definesc se afla in «Regulamentul aferent planului urbanistic zonal (R.L.U)» capitolul zone functionale - prevederi la nivelul unitatilor functionale.

BILANT TERITORIAL

Nr. crt	Zone functionale	Existent		Propus	
		Ha	%	Ha	%
1	Zb-zona mixta - birouri, banci, comert	2,920	20,28	4,200	29,11
2	ZI - zona locuinte si dotari	2,220	15,37	2,220	15,38
3	Zc -zona circulatii	3,650	25,30	3,950	27,37
4	Zci - zona circulatii interioare parcaje	2,580	17,80	-	-
5	Zv-zona verde parc	2,590	17,95	3,020	20,93
6	Zs - zona sport	0,470	3,35	-	-
7	Zcc - zona centrul cultural	-	-	1,040	7,21
	Total zona studiata	14,430	100,00	14,430	100,00

PRINCIPALII INIDICI URBANISTICI DIN PUZ:

Reactualizare P.U.Z. Centrul Civic Brasov



- Regimul de aliniere al constructiilor este de 30,0 m fata de axul strazilor cu 6 benzi (inafara de zona front cu strada 15 Noiembrie dinspre partea strazii Toamnei conform Plansa de Reglementari Urbanistice A-04) de circulatie si 7,0 m fata de axul strazilor cu doua benzi de circulatie.

- **Regimul de inaltime maxim:**

- cladiri birouri, banci, administratie: P+M+10E si cu accent P+M+14, respectiv P+M+25E – conf. planşa de Reglementari Urbanistice A-04;
- cladiri centrul cultural P ÷ P+3E;
- locuinte P+1E ÷ P + 6E;
- dotari P+1;

- **Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.):**

- Zb1 - P.O.T = 70%
- Zb2 - P.O.T = 60%
- Zcc - P.O.T = 75%
- ZI - P.O.T = 50%.

- **Coefficientul de utilizare al terenului (C.U.T.):**

- Zb1 - C.U.T = 5,0
- Zb2 - C.U.T = 7,0
- Zcc - C.U.T = 2,0
- ZI - C.U.T = 3,0.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

În Centrul Civic actual din piața Hidromecanica se prevăd noi clădiri pentru un complex administrativ, galerii comerciale, hotel, centru cultural, birouri, locuințe, etc.

Sunt necesare instalații de alimentare cu apă pentru nevoi igienico-sanitare, bazine de înot, jocuri de apă, preparări la bucătării de restaurante, hidranți interiori, hidranți exteriori, instalații de sprinklere – drencere, stropit spații verzi, etc.

Debitele de apă necesare conform STAS 1478/90 și 1343/95 sunt următoarele :

a.) Consumuri igienico-sanitare :

$Q_{zi\ mediu} = K_p \times N \times q = 1,10 \times (90\ pers\ locuințe \times 0,280\ mc/zi + 500\ locuri\ hotel \times 0,200\ mc/zi + 500\ kg\ rufe \times 0,055\ mc/zi + 2.500\ locuri\ restaurant \times 0,044\ mc/zi + 2.000\ salariați\ birouri \times 0,020\ mc/zi + 2.000\ mc\ piscine \times 0,1) = 553\ mc/zi ;$

$Q_{zi\ maxim} = 1,10 \times 553 = 608\ mc/zi ;$

$Q_{orar\ maxim} = K_{orar} \times Q_{zi\ maxim} / 24\ ore = 3 \times 608 / 24 = 76\ mc/h\ (21\ l/s) ;$

b.) Consumuri pentru stropit, spălat, diverse :

$Q_{zi\ mediu} = 250\ mc/zi ;$

$Q_{zi\ maxim} = 275\ mc/zi ;$

$Q_{orar\ maxim} = 30\ mc/h\ (8,33\ l/s) ;$

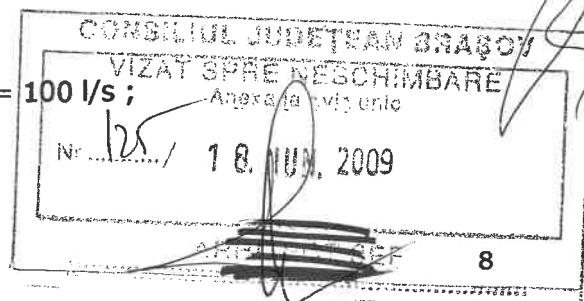
Echivalenți : 5000. Qcalcul = 30 l/s.

c.) Combaterea incendiului :

- din interior : hidranți – diint. = 20 l/s ;

sprinklere și drencere – diint. = 100 l/s ;

- din exterior : diext = 25 l/s.



Alimentarea cu apă a obiectivelor proiectate se prevede a se realiza din artera de medie presiune existentă Dn 400 mm. prin extindere cu o conductă Dn 300 mm la care se vor racorda construcțiile propuse.

Alimentarea cu apă se va realiza pe trepte de presiune astfel încât să nu depășească valoarea de 6 bari în instalații, atât la apa rece cât și la apa caldă de consum. La clădirile foarte înalte se vor realiza mai multe stații de hidrofor apă rece și apă caldă de consum la etaje intermediare.

Pentru combaterea incendiilor din interior se prevăd bazine de înmagazinare a unei rezerve intangibile, stații de pompare cu recipienți de hidrofor care vor funcționa automat în caz de necesitate. Aceste instalații se vor realiza la subsolul clădirilor, în galeriile subterane. Rezervoarele de apă pentru combaterea incendiilor vor avea capacități de cca 5 mc în caz că sunt necesari numai hidranți interiori și de cca 300 mc în cazul necesității unor instalații de sprinklere-drencere. Din rețelele stradale se preiau numai debitele de refacere a rezervelor intangibile de combatere a incendiilor. Rezervele se refac în 24 ore iar debitele sunt de cca 1-5 l/s pentru fiecare obiectiv în funcție de complexitatea acestuia.

3.6.2. Canalizare

Debitele de apă evacuate sunt următoarele:

a.) Ape uzate menajere:

$$Q_{zi\ mediu} = 0,8 \times 553 = 442 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{zi\ maxim} = 0,8 \times 608 = 486 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{orar\ maxim} = 0,8 \times 76 = 61 \text{ mc/h};$$

b.) Ape uzate tehnologice :

$$Q_{zi\ mediu} = 250 \times 0,8 = 200 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{zi\ maxim} = 275 \times 0,8 = 220 \text{ mc/zi};$$

$$Q_{orar\ maxim} = 30 \times 0,8 = 24 \text{ mc/h};$$

c.) Ape meteorice :

$$Q_{calcul} = 0,8 \times 14,7 \text{ ha} \times 150 \text{ l/s/ha} \times 0,8 = 1.411 \text{ l/s}.$$

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va face la cele două colectoare existente pe b-dul 15 Noiembrie și strada M. Kogălniceanu, ovoid 600/900 mm și circular Dn 1.500 mm care funcționează în sistem unitar. Se prevăd racorduri și rețele de canalizare pe perimetrul construcțiilor proiectate care vor prelua conductele de ape uzate și pluviale din interior. Pentru apele uzate de la subsoluri se prevăd stații de pompare care vor funcționa automat.

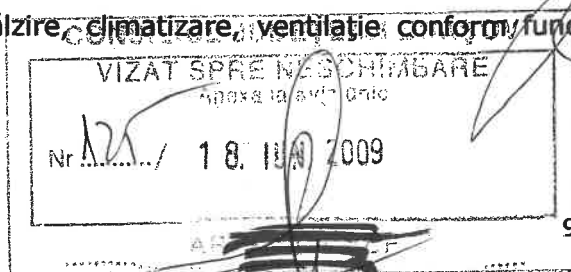
Pentru apele tehnologice se prevăd separatoare de nisip și grăsimi iar pentru apele pluviale guri de scurgere cu depozit pentru reținerea nisipului, separatoare de uleiuri și nisip.

Având în vedere că la ploi torențiale, de câteva ori pe an, sistemul de canalizare din municipiul Brașov este depășit iar apele ajung la suprafața terenului, străzi, trotuare, spații verzi, în subsoluri, prejudiciind condițiile de protecție a mediului și sănătatea populației, se prevede realizarea a două bazine de retenție subterane (tampon) de cca 500 mc capacitate. Apa din aceste bazine se poate evacua după trecerea ploii torențiale sau se poate utiliza pentru umplerea rezervoarelor de combatere a incendiilor, pentru stropit, piscine, jocuri de apă, etc. Bazinele de retenție necesită o exploatare deosebită pentru a nu deveni focare de infecție în timp.

3.6.3. Instalații de încălzire - ventilație - climatizare

Volumul construit al complexelor proiectate este de cca 700.000 mc pentru care este necesară o cantitate de energie termică de cca 20 Gcal/h pentru încălzire, ventilație, preparare apă caldă de consum.

Se prevăd instalații complexe de încălzire, climatizare, ventilație conform funcțiunilor propuse.



La spațiile cu suprafețe mai mari, parcaje, restaurante, săli de întruniri, piscine, săli de sport, etc, se prevăd instalații de climatizare cu aer cald și instalații de evacuare aer viciat. Se vor adopta instalații care să asigure recircularea aerului pentru economisirea energiei.

La realizarea construcțiilor se vor respecta Normele actuale de protecție termică a clădirilor în vederea asigurării unor pierderi minime de căldură spre exterior.

Se va analiza utilizarea unor cazane turbogeneratoare de câte 1 Gcal/h, în cogenerare, la clădirea Zb2 (P+M+25 nivele) care produc atât energia termică cât și energia electrică necesare obiectivelor.

3.6.4. Instalații de gaze naturale

Pentru cca 21 Gcal/h necesari la încălzire, ventilație, preparare apă caldă de consum este necesar un debit de gaze naturale de 2.750 mc/h la care se adaugă cca 250 mc/h pentru prepararea hranei la restaurante sau la locuințe. Rezultă un total de 3.000 mc/h care vor fi asigurați de rețelele existente în zonă, medie și redusă presiune. Pentru clădiri mai importante se prevede extinderea conductei de medie presiune existente. Pentru consumuri mai mici se va realiza extinderea rețelei de presiune redusă și bransamente la obiectivele respective.

3.6.5. Alimentare cu energie electrică

Conform indicilor realizați la investiții similare, puterile instalate și cerute sunt următoarele :

-- Putere instalată : $P_i = 6.000$ kwh, din care 5.000 kwh pentru nevoi tehnologice (depozite frigorifice, ascensoare, ventilații, etc) și 1.000 kwh pentru iluminat.

-- Putere utilă : $P_{ut} = 1.500$ kwh.

Pentru asigurarea alimentării cu energie electrică este necesară realizarea postului de transformare de cca 2.000 kvA prevăzut în galeriile de lângă sediul nou al Primăriei (bloc C4).

Pentru obiectivele Zb2 și Zcc se prevăd câte un post de transformare propriu de câte 2.000 kvA.

Posturile de transformare vor fi alimentate în buclă prin rețele de 20 kv. Se vor lega de asemenea în buclă și rețelele de joasă tensiune, 0,4 kv, atât între posturile proiectate cât și cu celelalte existente în zonă (bloc 1 K, str. Toamnei).

Având în vedere importanța obiectivelor se prevede ca alimentarea să se facă prin câte două bransamente de la două rețele diferite.

De asemenea, având în vedere mărimea clădirilor Zb2 și Zcc și normele PSI, se prevăd și câte două generatoare de curent de rezervă care să funcționeze cu motorină.

Iluminatul exterior se va realiza cu corpuri speciale de iluminat, cu lămpi cu vapori de sodiu, montate pe stâlpi de minim 9,0 m înălțime. Rețelele de iluminat sunt separate și se vor monta îngropat de-a lungul aleilor, la cca 0,5 m de carosabil.

Pentru grădina publică se vor prevedea instalații de iluminat cu efecte speciale.

La obiectivele mai complexe se prevăd instalații complexe de iluminat interior, iluminat exterior, echipamente de climatizare-ventilație-încălzire, pompe a apei pentru consumuri igienico-sanitare, combaterea incendiului, ape uzate menajere, lifturi, sesizoare de fum, de foc, siguranță pentru evacuare personal, calculatoare, instalații de televiziune, telefonie, antifurt, etc.

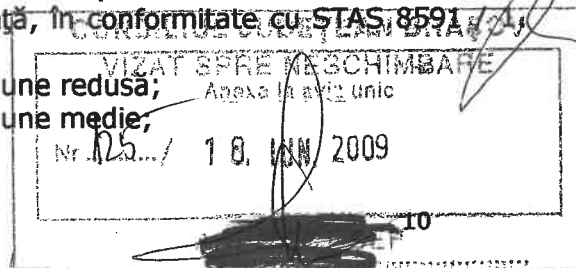
3.6.6. TELEFONIE

Obiectivele proiectate vor fi racordate la sistemul național de telefonie prin extinderea canalizațiilor subterane existente. Fiecare obiectiv va fi echipat cu una sau mai multe centrale telefonice, pe fiecare unitate din cadrul clădirilor respective.

Rețelele edilitare se vor executa în săpătură iar la amplasarea lor trebuie avute în vedere distanțele minime admise de normele de siguranță, în conformitate cu STAS 8591/1-85. Față de clădiri aceste distanțe sunt :

-- conducte de gaze ----- 2,0 m la presiune redusă;

----- 3,0 m la presiune medie;



- rețele de apă ----- 3,0 m;
- canalizări ----- 2,0 m;
- cable electrice, telefonice ----- 0,60 m;

Amplasarea rețelilor edilitare subterane se face, de regulă, în afara zonei carosabile a străzilor, cu excepția canalizării care se montează de obicei în axul străzii. Ordinea de prioritate a montării rețelilor este următoarea :

- cable electrice și telefonice - la cca 1,0 m de aliniamentul construibil;
- rețele de gaze naturale - la 2,0 m de aliniamentul construibil;
- rețele de apă - la 3,0 m de aliniamentul construibil.

3.7 PROTECTIA MEDIULUI

Funcțiunile propuse a se realiza în această zonă, nu sunt surse de poluare a apei, solului și aerului.

Toate noile clădiri vor fi racordate la rețelele de apă, canalizare, gaze naturale și electricitate existente în zonă.

Gunoiul menajer se va depozita în puțurile ecologice amplasate în zone special amenajate în subsolul general, și apoi transportate la depozitul de gunoi al municipiului Brașov de către firme de specialitate angajate.

În zona centrală a Centrului Civic se va amenaja un parc reprezentativ cu alei, locuri de odihnă, bazine de apă, loc de joacă pentru copii etc.

Prin acest parc se va face legătura pietonală între clădirile existente și cele noi propuse, cât și legătura cu arterele principale de circulație.

Suprafața parcului este de aproximativ 3,0 ha ceea ce reprezintă cca 21,0% din suprafața studiată.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA **TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR**

Prin propunerile făcute în prezenta documentație situația juridică a terenurilor este următoarea :

- terenurile proprietate particulară a persoanelor fizice sau juridice au suprafața de 1,11 ha,
- Terenurile proprietatea Statului Român au suprafața de 8,20 ha,
- Terenurile ce aparțin domeniului public au suprafața de 3,95 ha,
- Terenurile a cărei situație juridică nu a fost identificată au suprafața de 1,43 ha.

Este necesară trecerea în domeniul public a unei suprafețe de 0,030 ha din terenurile cu situație juridică nedefinitivă.

Intocmit arh. Ileana Filipescu

