

PLAN URBANISTIC ZONAL

ANSAMBLU COMERCIAL CALEA CALARASILOR 220,

LOT 1, N.C. 82114
VIZIRU III
MUNICIPIUL BRAILA



BENEFICIAR: PRIMARIA BRAILA

INITIATOR: SC APAN MOTORS

PRIN GRAND ACI DEVELOPMENT.S.R.L.

Octombrie 2013

MEMORIU GENERAL

I. REZENTARE GENERALA

Prezenta documentatie PUZ are ca obiect reconversia urbana a unei zone speciale - unitate militara - detinuta si administrata de Ministerului Apararii Nationale transferat in administrarea Consiliului Local al Municipiului Braila in baza Hotararii de Guvern nr. 325 din 26 martie 2008. Scopul transferului precizat in Hotararea de Guvern este pentru « edificarea unui complex rezidential care va cuprinde locuinte, spatii comerciale si birouri ».

Terenul care a generat prezenta documentatie in faza PUZ este situat la adresa Calea Calarasilor nr. 220 municipiul Braila si are o suprafata de 97.551,25mp (9,75 ha).

Terenul este ocupat in prezent (in conformitate cu anexa 2 la Protocolul de predare-primire) cu un numar de 47 de constructii cu o suprafata construita de 18.686mp si o suprafata desfasurata de 22.874mp. Conformarea si starea fizica a constructiilor existente, cu exceptia constructiilor ce adaposteau comandamentul, dormitoarele si pavilionul administrativ nu permit pastrarea lor in continuare, fiind necesara desfiintarea acestora si realizarea unor cladiri corespunzatoare cu destinatia stabilita.

Aceasta suprafata a fost dezmembrata in trei loturi din care lotul 1 cu suprafata de 40 842 mp. face obiectul investitiei ANSAMBLU COMERCIAL CALEA CALARASILOR 220 BRAILA

Prin tema de proiectare si caietul de sarcini s-au stabilit o serie de cerinte suplimentare, dintre care cele mai importante sunt:

- Functiuni de locuire colectiva (cu regim de inaltime intre D+P+3-4 si in interiorul complexului vor fi amplasate dotari de interes local

- Hotel de lux 4-5 stele cu sala de conferinte,
- Centre de afaceri (reprezentante firme, birouri, sucursale banci).
- Centru comercial hala prducatori privati
- Alimentatie publica si petrecera timpului liber
- Amenajari peisagere, zone pentru copii
- Parcaje supraterane incadrate in spatii plantate
- Oglinzi de apa
- Spatii prestari servicii,
- Piata agroalimentara.

Modernizarea si dezvoltarea circulatiei va trebui sa aiba in vedere :

- fluidizarea circulatiei pe strazile Soseaua Buzaului spre Parcul Monument, pe tronsonul intre Spitalul Judetean si Calea Calarasilor.

- Asigurarea unor legaturi carosabile si pietonale intre Soseaua Buzaului si Calea Calarasilor. Circulatia pietonala si cea pentru biciclete vor fi prioritare.

- Spatiile verzi si de joaca pentru copii vor fi dimensionate la minim 2mp/locuitor.
- Procentul de ocupare a terenului POT = max 60%.
- Coeficientul de utilizare a terenului CUT= max 3.
- POT max = 70 % Comert; 50% Locuinte
- CUT max = 1.8 Comert; 2.5 Locuinte
- H max = 12.0 m.
-

Prezenta documentatie este intocmita in conformitate cu “Metodologia de elaborare si continutul cadru pentru intocmirea planului urbanistic zonal” aprobata cu Ordinul MLPAT nr. 37N/2000 si pune in aplicare prevederile din tema de proiectare si caietul de sarcini mentionate anterior.

II. INCADRARE IN ZONA, RELATII CU PREVEDERILE P.U.G. MUNICIPIUL BRAILA

Terenul analizat in prezenta documentatie este situat in intravilanul municipiului Braila in partea de sud avand urmatoarele vecinatati:

- La nord – Soseaua Buzaului si Parcul Monument
- La est – str. Grigore Alexandrescu

- La sud-vest – cartierul de locuinte colective Viziru;
- La sud-est – Calea Calarasilor

Planul Urbanistic General al Municipiului Braila, pentru zona cuprinsa in P.U.Z., nu prevede restrictii speciale, cu exceptia zonificarii functionale care are urmatoarele prevederi:

- Zona situata la sud, intre str. Grigore Alexandrescu si Calea Calarasilor, este incadrata in UTR nr. 5, cu functiune dominanta locuire colectiva si servicii aferente. Aleea Cocorilor, care separa unitatea militara de UTR 5, este evidentiata ca strada importanta pentru traficul zonei.

- Zona situata la nord, dincolo de Soseaua Buzaului si pana la limita cu calea ferata, este incadrata in UTR 10, cu functiune dominanta spatii plantate. Parcelele de la intersectia str. Grigore Alexandrescu – Soseaua Buzaului sunt mentinute cu functiunea de (IS) industrie-servicii, utilizare a terenului incompatibila cu vecinatatile existente (Parcul Monument, Spitalul Judetean, cartierul de locuinte Viziru III, dar si cu destinatia data terenului analizat in P.U.Z., de ansamblu rezidential, comercial.

- Zona situata spre est, cuprinzand Calea Calarasilor si parcela care a generat prezentul P.U.Z., este incadrata in UTR 9 cu functiune preponderenta de locuire colectiva. Str. Lebedei, care desparte parcela “Caporal Musat” de gruparea de locuinte Viziru III, este evidentiata in plan; la fel si spatiul verde cuprins intre Calea Calarasilor si parcela care a generat prezentul P.U.Z.

Dezvoltarea zonei analizate in P.U.Z. nu a fost luata in considerare la data elaborarii PUG Municipiul Braila, avand in vedere ca este indicata ca avand o functiune cu destinatie speciala. Valorificarea utilizarii terenului

cu functiuni de locuire si servicii obliga la o examinare mai atenta a relatiilor care se deschid in interiorul orasului odata cu aceasta schimbare si care, pe scurt, pot fi enuntate astfel:

1. Amplasamentul analizat in P.U.Z. este situat intre doua repere urbane majore: Parcul Monument si Dunare. Trebuie create conditiile deschiderii unor circulatii pietonale insotite de fasii plantate care sa faca legatura intre Dunare si Parcul Monument.

2. Vecinatatile : cartierul de locuinte colective Viziru III si Parcul Monument. Impun rezervarea spatiului necesar pentru realizarea unor trasee pietonale care sa faciliteze accesul locuitorilor din cartierul Viziru III spre parc.

3. Va trebui solutionata o mai buna rezolvare a legaturilor rutiere pe directia est-vest, prin racordarea str. Celulozei (care colecteaza traficul din cartierul Viziru III si zona industrială) la Soseaua Buzaului, usurand traficul din zona intersectiei Soselei Buzaului – Calea Calarasilor. Arterele rutiere principale au fost orientate, pana in prezent, cu precadere pe directia nord-sud (Soseaua Buzaului, str. Grigore Alexandrescu, Calea Calarasilor), neglijandu-se fluenta circulatiei pe est-vest.

4. Crearea unei legaturi auto si pietonale a str. Pietatii cu str. Odessa, legand astfel malul Dunarii si zona industrială Sud cu zona de vest a municipiului Braila (cartierul Hipodrom).

III. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

III.1. Regimul juridic

Parcela P1 CF nr.cad. 82114 care a generat prezentul P.U.Z., din Calea Calarasilor nr. 220 in suprafata de 40 842 mp. reprezinta una din cele trei parcele in care a fost dezmembrata suprafata totala 9,7551ha, face parte din domeniul public al municipiului Braila. Terenul mentionat a dobandit acest statut in baza Hotararii de Guvern nr. 325 din 26.03.2008, prin care a fost transferat din domeniul public al statului si din administrarea Ministerului Apararii, in domeniul public al municipiului Braila si in administrarea Consiliului Local al Municipiului Braila. Prin contractul de concesiune

In baza Hotararii de Guvern mentionate anterior, terenul si constructiile care-l ocupa au fost predate catre Unitatea Administrativ Teritoriala a Municipiului Braila, prin Protocolul de predare-primire si Procesul Verbal de predare-primire inregistrate cu nr. 17491 din 07.05.2008.

Prin Hotararea Consiliului Local 70./28.02.2013 a fosta probata scoaterea la licitatie a terenurilor adjudecate de concesionarii mai sus mentionati la licitatie din data de 09.05.2013. Cele trei parcele sunt date in folosinta beneficiarului in baza contractelor de concesiune din 21.06.2013. Autentificate cu nr. 3671/21.06.2013, 6315 /02.10.2013, B.N. Varga & Asociatii.

Documentele mentionate mai sus si planul de situatie anexa sunt alaturate prezentului memoriu in copie.

Scopul pentru care Guvernul Romaniei a hotarat transferul terenului spre municipiul Braila a fost "pentru edificarea unui complex rezidential care va cuprinde locuinte, spatii comerciale si birouri, iar la finalizarea

acestua, 20% din numarul locuintelor realizate vor fi puse la dispozitie personalului Ministerului Apararii”.

Suprafetele de teren necesare pentru construirea si amenajarea de strazi, trotuare, spatii verzi, care vor ramane in domeniul public al municipiului Braila, o alta parte a terenului este destinata prin prezentul P.U.Z. in vederea concesiunii sau asocierii cu parteneri privati, in scopul realizarii locuintelor si dotarilor complementare.

Terenul care a generat prezentul P.U.Z., slab construit se prezinta astfel:
Bilantul teritorial, indici de ocupare :

Situatie existenta:

- Suprafata teren = 97.551,25mp
- Suprafata construita = 18.686 mp
- Procent de ocupare a terenului
- **POT** = Sconstruita/Steren = 18.686mp/97.551,25mp = **19,15%**
- Suprafata desfasurata = 22.874mp
- Coeficient de utilizare a terenului
- **CUT** = Sdesfasurata/Steren = 22.874mp/97.551,25mp = **0,23.**

Pentru o zona echipata urban: strazi cu prospect larg, transport in comun de mare capacitate, retele tehnico-edilitare majore, dotari pentru educatie, invatamant, etc.). procentul de ocupare a terenului de 19,15% si coeficientul de utilizare a terenului de 0,23 evidentiaza o folosire lipsita de eficienta a unui teritoriu aflat in intravilanul municipiului Braila

Prin prezenta documentatie s-a prevazut ca, din terenul care a generat P.U.Z.-ul, sa fie rezervate suprafetele de teren care va trebui sa ramana in continuare in domeniul public pentru buna functionare a orasului si

pentru asigurarea unei bune gestionari a retelelor si calitati a vietii in interiorul ansamblului care se va edifica.

Situatie propusa:

Conform contractului de concesiune suprafata construita va fi de maxim 12000 mp ce va cunferi un aspect unitar ansamblului.

- Suprafata totala teren aferent investitiei = 40 842 mp. mp cf. contract concesiune din data de 21.06. 2013 din care:

- Suprafata teren propus a fi mentinut in domeniul public al municipiului Braila 2590.71= mp drumuri si parcaje.

Suprafetele propuse au un caracter orientativ maximal ele fiind reglementari pentru elaborarea documentatiilor tehnice ce se vor realiza dupa aprobarea PUZ prin grija concesionarilor.

Au fost studiate in prezenta documentatie, in afara terenului care a generat P.U.Z.-ul si terenurile inconjuratoare, al caror regim juridic este :

- Domeniul public al municipiului Braila: circulatiile publice (strazi, trotuare, spatii verzi aferente, parcul Monument, scuarul "Caporal Musat" aflat intre Calea Calarasilor si terenul care a generat P.U.Z., terenurile si cladirile in care isi desfasoara activitatea Consiliul Local Primaria si institutiile publice de interes local (conform Legii 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia);

- Domeniul public al statului, aflat in administrarea Ministerului Apararii: Centrul Militar situat la nord de terenul din Calea Calarasilor nr. 220, cazarma cuprinsa in perimetrul delimitat de Calea Calarasilor, aleea Cocorilor, str. Grigore Alexandrescu si prelungirea strazii Industria Sarmei;

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice: parcelele locuintelor individuale cuprinse in studiu, terenurile de sub blocurile de locuinte colective plus trotuarele lor de garda administrate de asociatiile de proprietari, terenurile societatilor comerciale aflate in acest perimetru (Fabrica de Confectii, atelierul auto-service, etc);

- Domeniul privat al municipiului Braila este reprezentat de terenul liber de constructii aflat la intersectia Cii Calarasilor cu Soseaua Buzaului.

In conformitate cu solicitarea temei de proiectare, prin prezenta documentatie s-a avut in vedere rezervarea terenului necesar pentru realizarea lucrarilor de interes public privind imbunatatirea fluentei circulatiei in intersectiile dintre Soseaua Buzaului si Calea Calarasilor, dintre Calea Calarasilor si str. Celulozei, precum si pentru largirea la 14,0m (carosabil) a aleei Lebedei si prelungirea acesteia pana in str. Grigore Alexandrescu. In acest sens a fost propus transferul in domeniul public a suprafetelor de teren necesare acestor lucrari.

III.2. Regimul economic – aspecte de ordin functional

In vederea realizarii investitiei titularul contractului de concesiune sc APAN MOTORS SRL a realizat un contract / protocol de colaborare cu sc GRAND ACI DEVELOPMENT SRL care va menegeria realizarea si exploatarea investitiei.

In conformitate cu tema de proiectare si caietul de sarcini pentru P.U.Z. in cuprisul zonei este posibila si necesara amplasarea urmatoarelor functiuni:

Locuire locuinte colective in imobile de D+P+3-4 niveluri si accente de D+P+5-7 niveluri

Dotari de interes municipal

- hotel cu sali de conferinte
- sedii administrative – in zona parcului Monument
- centre de afaceri (reprezentante firme, birouri)
- Dotari de cartier
- spatii pentru servicii administrative
- complex multifunctional civic (mediateca, biblioteca, club)
- unitati de educatie si invatamant
- spatii comerciale si de alimentatie publica organizate pe strazi

comerciale partial acoperite

- prestari servicii nepoluante
- piata agroalimentara
- Circulatii
 - carosabile, pietonale si piste de biciclisti
 - parcare , locuri de joaca
- Spatii verzi
 - minim 2mp/locuitor
- Rețele tehnico-edilitare.

Terenurile imediat alaturate parcelei care a generat P.U.Z.-ul si incluse in suprafata studiata sunt ocupate cu urmatoarele functiuni:

- Spre nord - pana la intersectia Soseaua Buzaului cu Calea Calarasilor: Centrul Militar Zonal Braila, functiune care se adreseaza publicului, Oficiul Telefonic Viziru, Casa de Copii nr. 1 si camine cazare

pentru tineri; dincolo de Soseaua Buzaului este parcul Monument (strabatut de tramvai), cu stadionul municipal si Sala Polivalenta;

- Spre est – pana la Calea Calarasilor – blocuri de locuinte colective cu P+4 si P+10 niveluri si, pe o deschidere de cca. 120,0m, scuarul cu statuia caporalului Musat; dincolo de Calea Calarasilor – blocuri de locuinte colective cu P+4 si P+8 niveluri si cazarmi apartinand de Ministerul Apararii. Din acest ansamblu de locuinte colective soseste str. Celulozei, cu o latime de 14,0m, care este singura deschidere posibila ,deocamdata, a orasului in zona sa de sud, spre Dunare.

- Spre sud – gruparea de locuinte colective Viziru III si dotarile de educatie si invatamant aferente, precum si incinta unei cazarmi apartinand de Ministerul Apararii. Tinand cont de restrangerea preconizata a suprafetei terenurilor necesare pentru instructia militara, este luata in considerare conversia in viitor a cazarmii mentionate, similar celei din Calea Calarasilor nr. 220.

- Spre vest – pana la str. Grigore Alexandrescu se afla incinta Fabricii de Covoare si a UJCOOP; dincolo de str. Grigore Alexandrescu este cartierul de locuinte individuale Radu Negru.

Pentru eliminarea disfunctionalitatilor evidentiata se recomanda:

- prelungirea str. Celulozei, prin situl supus reglementarii prin P.U.Z., pana la Soseaua Buzaului si, de asemenea, rezervarea terenului necesar pentru realizarea unei alei pietonale bogat plantate care sa lege in viitor faleza Dunarii cu Parcul Monument.

- luarea in considerare a posibilitatii realizarii unei promenade pietonale bogat plantata care sa lege cartierul Viziru III cu parcul Monument si care va trece si prin terenul din Calea Calarasilor nr. 220.

- Va trebui luata in considerare deschiderea ansamblului ce se va realiza pe terenul P.U.Z. si spre str. Grigore Alexandrescu, avand in vedere ca este echipata cu transport in comun si ca este o strada colectoare a orasului, intre Soseaua Buzaului si Calea Calarasilor. Se va avea in vedere faptul ca intersectia dintre str. Grigore Alexandrescu si Soseaua Buzaului este una importanta care va trebui sa asigure o buna fluenta a circulatiei si ca, in acelasi timp, activitatile industriale grupate in jurul acestei intersectii vor suferi o conversie functionala spre functiuni cu caracter central.

III.3. Regimul tehnic – aspecte de ordin formal-volumetric

Principalele cladiri existente ale unitatii militare, realizate in stil cazon dispuse in careu pot fi reabilitate conservate si refunctionalizate in baza unor expertize tehnice si a unor proiecte.

Zona studiata in P.U.Z. cuprinde in interiorul sau cateva dintre elementele reper ale municipiului Braila:

- Soseaua Buzaului – principala poarta de intrare in oras din directia Ploiesti Buzau (din autostrada Bucuresti – Brasov)
- Calea Calarasilor – intrarea in oras din directia Bucuresti – Slobozia (din autostrada Bucuresti – Constanta)
- Parcul Monument – cel mai mare spatiu verde public amenajat al municipiului si care cuprinde principalele dotari sportive – stadionul si Sala Polivalenta.

Zona in care terenul studiat in P.U.Z. are impact maxim in ceea ce priveste imaginea urbana este frontul care insoteste Soseaua Buzaului, de la intersectia acesteia cu str. Grigore Alexandrescu si pana la cea cu Calea Calarasilor, front care se deschide spre parcul Monument. Acestei portiuni va trebui sa i se acorde importanta maxima din punct de vedere compozitional si al gruparii functiunilor de interes municipal. Se recomanda, in acelasi timp, luarea in considerare a posibilitatii conturarii unui spatiu public tip "piata urbana".

Spre Calea Calarasilor, prezenta scuarului cu bustul caporalului Musat constituie deja un element de particularizare care va trebui pus in valoare. Se recomanda mentinerea uneia dintre cladirile cu front spre acest scuar (din fosta cazarma), ca element favorabil legat de memoria locului.

Din punct de vedere al regimului de inaltime, amplasamentul gasindu-se intr-o zona in care regimul construit variaza intre P+1 si P+10, apreciem ca recomandarea facuta prin tema de a pastra o inaltime dominanta in zona de P+3-4 niveluri cu accente de P+3/5 etaje este justificata pe deplin.

IV. RETELE TEHNICO-EDILITARE

Rezolvarea echiparii tehnico-edilitare va fi tratata separat functie de destinatiile obiectivelor propuse, conform avizelor solicitate pentru studiile anterioare.

Au fost solicitate si obtinute urmatoarele avize de la societatile care administreaza retele tehnico-edilitare pe raza municipiului Braila:

- Compania de Utilitati Publice – Dunarea Braila Electrica Distributie Muntenia Nord – Sucursala Braila
- Romtelecom S.A ,CET S.A. Braila

In baza avizelor mentionate se poate afirma ca zona analizata in P.U.Z. poate fi bransata toata gama de retele tehnico-edilitare necesare bunei functionari a unui complex rezidential si dotari cum este cel propus. De asemenea, terenul din Calea Calarasilor nr. 220 nu este traversat de trasee majore ale retelelor edilitare publice ale municipiului. Pe teren se gaseste doar un post de transformare al Electrica Braila, situat in zona de intrare in fosta cazarma din Calea Calarasilor si care va trebui mentinut pe amplasament pana la realizarea unui nou post de transformare, cu capacitate mai mare, care sa deserveasca si noul complex rezidential.

V. PROPUNERE REGLEMENTARE

Din analiza situatiei existente, si din studiile elaborate anterior au rezultat mai multe variante de organizare functionala si spatiaza care au fost supuse dezbaterii publice, precum si consultarilor la nivelul Unitatii Administrativ Teritoriale a Municipiului Braila. Propunerile de zonificare functionala si distributie a circulatiilor auto si pietonale au urmarit cu prioritate urmatoarele obiective:

- Asigurarea functiunilor prioritare de locuire care sa raspunda cerintelor temei si sa faca posibila utilizarea facila a infrastructurii rutiera, transport in comun si retele edilitare.
- Asigurarea, in acelasi timp, a unei diversitati functionale necesare unei locuri de calitate, asociind locuintelor si dotarile comerciale, serviciile si celelalte dotari specifice.
- Aduagarea in interiorul ansamblului a unor functiuni reprezentative la nivelul municipiului si judetului Braila, asociat unor spatii

urbane cu o configuratie formal volumetrica capabila sa le puna in evident cat mai bine si care sa se constituie in repere cu identitate bine conturata.

- Pastrarea unor legaturi carosabile cat mai bune intre Calea Calarasilor si str. Grigore Alexandrescu, pentru a evita supraincercarea intersectiei dintre Soseaua Buzaului si Calea Calarasilor cu rezolvarea cu sens giratoriu a intersectiilor cu Calea Calarasilor si Soseaua Buzaului. De asemenea, a fost propusa largirea la 14,0 m carosabil a aleii Lebedei si prelungirea acesteia pana la str. Grigore Alexandrescu, precum si mai buna rezolvare a intersectiei str. Grigore Alexandrescu cu Soseaua Buzaului.

- Crearea unor legaturi pietonale ample si clare care sa permita amenajari urbane de calitate si care, in acelasi timp, sa conduca fluxurile pietonale din cartierul Viziru III si din Complexul Rezidential "Caporal Musat" spre parcul Monument. Concomitent s-a urmarit conturarea unei legaturi pietonale intre parcul Monument si Dunare, conectand astfel complexul rezidential de aceste doua elemente majore favorabile ale cadrului natural.

- Rezervarea, in profilul transversal al strazilor principale, a spatiului necesar pentru piste de biciclete.

- Organizarea spre Soseaua Buzaului, cu deschidere spre parcul Monument, a unui spatiu urban semnificativ pentru municipiu, asociind atat o piata urbana publica, cat si dotarile reprezentative la nivel de municipiu cerute prin tema.

- Asocierea spre circulatiile pietonale a functiunilor cu acces public (comert, servicii) si a unor importante fasii plantate care sa dea ansamblului o ambianta generala animata, dar, in acelasi timp si “verde”.

- Punerea in valoare a unor elemente de identitate care fac parte din memoria locului, scuarul cu monumentul sculptural al caporalului Musat, precum si pastrarea uneia dintre cladirile reprezentative ale fostei cazarme cu propunerea schimbarii functiunii sale catre o functiune atractiva pentru public.

Propunerile valoroase din documentatiile anterioare au fost pastrate in formularea originala din aceste documentatii.

Intocmit,

Arh. Marian PASCU