



Către Primăria Municipiului
În atenția Domnului Primar George Scripcaru
În atenția Doamnei Arhitect Șef Marilena Manolache

Brașov, 31 iulie 2017

Această petiție vine ca urmare a dezvoltării imobiliare anunțate a avea loc pe Dealul Warthe, pe strada Stejerișului, nr. 12 și ca urmare a anunțului de pe site-ul Primăriei Brașov „Obiecțiuni/observații privind documentația PUZ strada Stejerișului se pot face la Primăria Municipiului Brașov până la data de 31.07.2017, inclusiv”.

Pe date de 25 iulie 2017 Asociația Visum pentru Educație și Cultură, Asociația Pro-Democrația – Club Brașov și USR Brașov au organizat o dezbatere publică prin care s-a dorit informarea publicului și culegerea punctelor de vedere pe subiectul mai sus menționat.

La această dezbatere au participat un număr de aproximativ 60 de persoane, printre care un reprezentant al Primăriei Brașov, un reprezentant al OAR Brașov-Covasna-Harghita, reprezentanți ai două Asociații Civice Stradale, un reprezentant al Asociației Împreună pentru Dezvoltarea Comunității și arhitecți.

De asemenea, pe data de 27 iulie 2017, a mai avut loc o întâlnire cu locuitorii ai zonei Șchei, pe același subiect. La întâlnire au fost prezenți aproximativ 15 oameni.

Concluzia celor două întâlniri este că dezvoltare imobiliară de pe Warthe a companiei Maurer Imobiliare nu este dorită, argumentele aduse fiind următoarele:

1. Aglomerarea de trafic generată de noi dezvoltări imobiliare pe zona de centru istoric și drumul Poienii. Aici trebuie luată în calcul și accesibilitatea serviciilor de urgență, Ambulanța, ISU, Pompieri, Poliție. Locuitorii Șcheiului reclamă deja aglomerație produsă de prezența autovehiculelor și absența trotuarelor sau existența unor trotuare improprii pentru circulația pietonală.
2. Modificări la nivel de arhitectură și de țesut urban. Imobilul propus spre construire nu se încadrează în arhitectura și aspectul orașului istoric.
3. Volumetria mult prea mare. Niciun imobil nou construit nu ar trebui să ia fața Bisericii Negre, Casei Sfatului sau Turnurilor Alb și Negru.
4. Rețele utilitare vor fi afectate, capacitatea acestora fiind deja depășită, apă, canalizare, rețeaua electrică, rețeaua de gaz, transportul public, rețele care vor fi afectate mult în aval. Aducerea la capacitate ar urma să rămână în sarcina bugetului public.
5. Dezvoltarea Maurer de pe Warthe ar trebui așezată în context cu toate celelalte dezvoltări care se fac sau sunt în plan a se face pe zonele Cetate și Șchei, și care amplifică efectele menționate la punctele de mai sus. De exemplu: American Dream, hotelurile pe str. Mureșenilor, pe Eroilor – Telefoane și pe Șirul Gheorghe Dima – fostul spital Dermato; Apollonia Hirscher, nr. 5 – parcare auto Elmas; după Ziduri lângă Bibliotecă – parcare auto; mall la Centrul Civic; supermarket pe str. Avram Iancu; hotel pe str. Cuza.
6. Zona verde ce înconjoară zonele Cetate și Șchei sunt afectate, ea fiind una de protecție pentru apa pluvială și alunecări de teren.



7. Zona verde este considerată element peisagistic integrat cu zonele Cetate și Șchei. Intervenții asupra zonei verzi duc la modificarea imaginii celor două zone, schimbând esențial perspectiva și scăzând valoarea turistică și recreativă.
8. Prezența în imediata apropiere a locului vizat pentru construire a Rezervației Naturale Stejerișul Mare.
9. Din punct de vedere turistic, prezența unor construcții – imobile care nu se încadrează arhitectural-istoric, duc la scăderea atractivității turistice.
10. Situația terenurilor de pe zonele de deal Warthe, reclamate de locuitori ca fiind pe alocuri neclare.
11. Propunerea de principiu privind modul de ocupare al terenului care se dorește reglementat prin P.U.Z. este redactată ambiguu, în special în ceea ce privește regimul total de înălțime al construcției. Clădirea este de fapt un monobloc și nu poate fi tratată pe segmente. Modul de notare al regimului de înălțime este defectuos ca redactare și nici nu se precizează cota zero de la care se face referință când se stabilește parterul.

Pentru argumentele de la punctele 7 și 8, vă prezentăm în continuare explicația:

Cele două aspecte de mediu care lipsesc din documentația depusă în această fază și care fac referire la studiul integrat al factorilor de mediu afectați (studiu EIA) sunt următoarele:

1. Descărcarea apelor pluviale generate de suprafața compactă construită de 5690.4 mp (echivalentul a 47 de case medii-mari de 120 mp fiecare);
2. Pierderea unor servicii ecosistemice valoroase și benefice comunității brașovene prin transformarea unei suprafețe de 5690.4 mp de habitate naturale în suprafață construită.

Analiza celor două aspecte de mediu (A.M.) este următoarea:

AM.1) Apele pluviale generate din precipitații vor fi analizate în două situații, respectiv:

- a) În regim anual, pentru care folosim date din Atlasul de Mediu al României editat de Academia Română în anul 2002, **harta 11** - Precipitații atmosferice. Medii anuale care pentru Brașov are o valoare de **700 mm/an (sau 700 l/an)**;
- b) În regim exceptional, pentru care folosim date din Atlasul de Mediu al României editat de Academia Română în anul 2002, **harta 24** – Repartiția mediei celor mai mari 5 valori ale intensității maxime pluviale care pentru Brașov are valoarea de **3 mm/min**.

AM1.a) O suprafață construită de 5690.4 mp cât prevede investiția în complexul de 200 apartamente în regim hotelier generează o cantitate anuală de precipitații de $5690.4 \times 700 = 3.983.280$ litri de apă, respectiv un volum zilnic de 10.9 mc.

Întrebare către autorități: Canalizarea zonei permite preluarea unei asemenea cantități de apă?

AM1.b) O ploaie torențială cu intensitatea de 3 mm/min care durează 20 de minute (eveniment posibil orcând la Brașov având în vedere schimbările climatice generate de gazele cu efect de seră) generează un volum de apă de 341.4 mc, respectiv un debit de 0.284 mc/s.



Conform PUG-ului, PUZ-ului în vigoare și memoriului tehnic depus la Primărie de investitor, apele pluviale vor fi descărcate liber la nivelul solului. Plecând de la situația existentă, probabil calea de eliminare a apelor pluviale în aceste condiții va fi strada Stejeriș (7 m lățime). **În aceste condiții, este de așteptat ca la ploii torențiale, pe strada Stejeriș, stratul de apă să aibă grosimi decimetrice** (0.4 m în simularea noastră). **Aceste ape vor afecta (inunda) casele aflate sub amplasamentul studiat.**

AM.2) Acest aspect de mediu va fi tratat în baza conceptului de servicii ecosistemice, concept cu care lucrează toate documentele strategice de mediu naționale (Strategia Națională de Conservare a Biodiversității aprobată prin HG 1081/2013) și europene. Problema este simplă: 5690.4 mp de habitate naturale (vegetație în principal) se pierd prin înlocuirea cu suprafețe construite. Ce pierde comunitatea brașoveană în privința factorilor de mediu (aer în principal) și a calității vieții? Pentru a avea o măsură a pierderilor facem următoarea simulare:

- Se știe din literatura de specialitate că un fag cu o coroană de 15 m în diametru produce într-o oră oxigenul necesar unui om în trei zile;
- Pe suprafața de 5690.4 mp ar putea să încapă 31 de fagi de tipul celui prezentat mai sus;
- Acești 31 de fagi în 7 luni de vegetație (aprilie-octombrie) ar produce oxigen pentru 468720 zile/om;
- Oxigenul produs de cei 31 de fagi reprezintă **necesarul anual a 1284 de oameni respectiv un procent de 0.466% din populația Brașovului** (275514 persoane în anul 2012).

Pierderea unei suprafețe de 5690.4 mp de habitate naturale generează impact negativ și asupra următorilor factori de mediu și ai calității vieții:

- **Cresterea temperaturii zonei** fiind știut că vegetația (care se pierde) produce scăderea temperaturii ambiante prin fenomenul fotosintezei;
- **Cresterea nivelului de dioxid de carbon;**
- **Cresterea fenomenelor de eroziune a solului** în zonă;
- **Distrușgerea ireversibilă a peisajelor naturale** care definesc peisajele culturale recunoscute ale Brașovului (Biserica Neagră, Biserica Sf. Nicolae, Cartierul Șchei etc.) care reprezintă o comoară a comunității locale, o resursă regenerabilă pentru dezvoltarea durabilă.

În consecință, acest complex este total inoportun pe acest amplasament.

În plus, documentele puse pe site-ul Primăriei spre consultare nu sunt suficiente, nu conțin toată documentația și nu sunt explicate suficient. Vezi cele patru linkuri:

<http://www.brasovcity.ro/documente/public/constructii-urbanism/PUZ%20Stejerisului/Ilustrare.pdf>



<http://www.brasovcity.ro/documente/public/constructii-urbanism/PUZ%20Stejerisului/Memoriu%20%20MEU%20PUZ.pdf>
<http://www.brasovcity.ro/documente/public/constructii-urbanism/PUZ%20Stejerisului/Reglementari.pdf>
<http://www.brasovcity.ro/documente/public/constructii-urbanism/PUZ%20Stejerisului/Panou.pdf>

Prin această petiție, Asociația Visum pentru Educație și Cultură, cu sediul social în municipiul Codlea, str. M. Eminescu, nr. 50, județul Brașov, având C.I.F.: 30674080, reprezentată legal prin președinte Mihai Tatu, solicită următoarele:

- a. Oprirea oricăror dezvoltări imobiliare de pe Dealul Warthe.
- b. Cerem realizarea de studii: istoric, de trafic, de impact, de peisagistică, de fundamentare, de însorire.
- c. Cerem introducerea dealului Warthe în zonele de protecție Cetate și Șchei.
- d. Cerem Primăriei să realizeze dezbateri publice reale și consultarea publicului de pe zonele Cetate și Șchei, cu privire la orice dezvoltare imobiliară.
- e. Cerem Primăriei să țină cont de Rezervația Naturală Stejerișul Mare și trebuie analizate efectele pe care dezvoltările imobiliare le au asupra acestei rezervații.
- f. Cerem ca interesul public, al comunității să primeze în fața intereselor private.
- g. Terenul de amplasament are o mare valoare de peisaj nu numai în sine, ci și pentru că este vizibil ca reper geografic din întreaga zonă istorică a orașului. În lipsa oricăror reglementări ale P.U.G. privind protejarea elementelor valoroase de peisaj, la nivel integrat pentru o zonă mai mare, considerăm neoportună o reglementare de tip P.U.Z. doar pe o parcelă, fără a lua în considerație impactul vizual asupra peisajului și siluetei orașului. Astfel, cerem revizuirea PUG-ului Brașov care să fie în armonie cu Convenția Europeană a Peisajului (Florența 2000) transpusă în legislația națională prin legea 451/2002 și cu Strategia Națională de Conservare a Biodiversității aprobată prin HG 1081/2013. Detaliat înseamnă introducerea în regulamentul local de urbanism Brașov a noțiunii de lucru **PEISAJ** (o analiză comparată a regulamentelor din Brașov și Cluj arată că **în regulamentul orașului nostru nu apare** acest cuvânt, pe când în cel al orașului Cluj (nu prea au peisaje de apărut) de 86 de ori). **În acest sens, vă propunem să susținem (bugetare participativă) finanțarea de către Primărie prin fondurile culturale anuale a unui studiu care să identifice peisajele culturale și naturale și să propună (de către specialiști) măsuri de protejare, conservare și managementul peisajelor Brașovului .**
- h. Cerem clarificarea situației terenurilor de pe Dealul Warthe reclamate de către cetățeni.
- i. Cerem răspunsuri pe fiecare din cele 11 puncte mai sus enumerate, în scris, la adresa mihai.tatu@visumbrasov.org.
- j. Cerem publicarea pe site-ul Primăriei Brașov a întregii documentații pentru Certificatele de Urbanism și Autorizații de Construire și nu doar număr, titlu, adresă și numele celui care cere.
- k. Cerem Primăriei Brașov să ceară ca dezvoltările imobiliare noi să se integreze în peisajul cultural brașovean (atât cel construit, cât și cel natural).
- l. Cerem Primăriei Brașov să impună readucerea la starea inițială celor care au avut intervenții fără a avea autorizații.



În continuare găsiți linkuri la înregistrarea dezbaterii publice din data de 25 iulie 2017.

Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#1	-
https://www.youtube.com/watch?v=i_hMhMLRZBA&t=11s						
Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#2	-
https://www.youtube.com/watch?v=EdmbiBOD2ok&t=6s						
Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#3	-
https://www.youtube.com/watch?v=54voPfhvsFY						
Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#4	-
https://www.youtube.com/watch?v=fJ0LeHfUqm0&t=679s						
Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#5	-
https://www.youtube.com/watch?v=3-iPp7tpe9E&t=415s						
Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#6	-
https://www.youtube.com/watch?v=PP-UZFDX-ao&t=7s						
Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#7	-
https://www.youtube.com/watch?v=pQQpMeDGOp&t=4s						
Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#8	-
https://www.youtube.com/watch?v=LQKHgtr6C0&t=430s						
Dezbateri publica proiect imobiliar Maurer	Warthe	25	iulie	2017	#9	-
https://www.youtube.com/watch?v=M2w-gi8TZZA&t=3s						

Vă atașez prezentei listele cu 396 de semnături și linkul către petiția online, care are 737 de semnături, la data depunerii prezentei –

https://www.petitiononline.com/oprii_distrugerea_dealului_warthe_prin_proiectul_maurer_imobilia?wh
și cu precizarea că strângerea de semnături rămâne deschisă.

Solicităm comunicarea măsurilor implementate de către instituția dumneavoastră pentru punctele de la a) la l).

Vă rugăm să ne oferiți un răspuns în format electronic la cele solicitate pe adresa mihai.tatu@visumbrasov.org.

Cu deosebită considerație,

Asociația Visum pentru Educație și Cultură

Președinte: Mihai Tatu

Email: mihai.tatu@visumbrasov.org

Telefon: 0742.143.766

Brașov, 31 iulie 2017