

## Memoriu justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu -

**Obiectiv:** **CONSTRUIRE IMOBIL COLECTIV SI APARTHOTEL**

**Proiect nr:** **162**

**Etape:** **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Locatie:** jud. Brasov, mun. Brasov, Str. Constantin LACEA nr.10  
CF 186028 BRASOV (alipirea CF 144598, 144645, 108732)

**Beneficiar:** **SC BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL**  
(acord de vanzare-cumparare)

**Proprietar:** **SC STAR INVEST SRL , PRINCETON INVESTMENTS SRL**  
(cumparare de la BIRO Iulian Gabriel)

**Proiectant urbanism:** **S.C. INSERT STUDIO S.R.L.**  
500177 Brașov, Str. Griviței 47 Bl.32 Sc.B Ap.18  
J08/3641/26.11.1992  
CIF: RO3048763  
cod CAEN 7111  
adm: arh. Mihai ROSCA  
e – mail: office@insertstudio.ro  
mobil: 0740246041



## Cuprins memoriu:

### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

### **2. Incadrarea in zona**

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

### **3. Situatia existenta**

- 3.1. Amplasament, accesibilitate
- 3.2. Regim juridic
- 3.3. Caracteristici geotehnice
- 3.4. Fondul construit existent
- 3.5. Echipare edilitara existenta

### **4. Reglementari**

- 4.1. Conformarea parcelelor
- 4.2. Functiuni admise
- 4.3. Regim de inaltime si conformarea cladirilor
- 4.4. Indicatori urbanistici maximali
- 4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela
- 4.6. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale
- 4.7. Regimul juridic
- 4.9. Asigurarea utilitatilor

### **5. Concluzii**

# 1. INTRODUCERE

## 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării – conf. CU: CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI APARTHOTEL

Beneficiar: BEATUS INVESTMENT PARTNERS SRL

Proprietari: STAR INVEST SRL, PRINCETON INVESTMENTS SRL

Proiectant urbanism: SC INSERT STUDIO SRL

## 1.2. Obiectul lucrării

Scopul documentatiei este de a stabili conditiile de reglementari urbanistice pentru construirea pe proprietatea studiata prin detalierea reglementarilor deja impuse prin PUG Brasov a unei cladiri turistice cu apartamente de inchiriat – regim de inaltime 2S+P+2E+M.

Proprietatea reglementata prin PUD este alcatuita din 1 imobil – rezultat prin apilirea celor 3 imobile initiale pentru care s-a emis Certificatul de Urbanism – si are o suprafata totala de 2163mp , aflat in proprietate privata. Pe teren exista 2 anexe ce sunt propuse spre desfiintare.

Documentatia PUD nu prevede modificari ale reglementarilor urbanistice in vigoare prevazute de PUG Brasov, ci vizeaza:

- stabilirea posibilitatilor de construire a loturilor;
- stabilirea regimului tehnic privind constructiile propuse;
- rezolvarea circulatiei și a parcarilor;

**S-a studiat amplasarea unei cladiri turistice tip apartamente de inchiriat cu aproximativ 21 unitati, receptie, gym, sala intalniri si spatii adiacente, spatii tehnice - regim de inaltime 2S+P+2E si parcare integral subterana. Cladirea va fi dotata cu min. 24 locuri de parcare; toate prevazute la nivelul subteran, dintre care min 2 vor fi accesibile persoanelor cu dizabilitati.**

Fata de denumirea din Certificatul de Urbanism s-a mentinut incadrarea ca spatii de cazare turisti insa s-a optat pentru incadrarea in norme de clasificare a unitatii turistice ca “apartamente de inchiriat” (conf. ordinului de Clasificare Structuri Turistice).

**In masura posibilitatii asigurarii insoirii, de la caz la caz, se admit in etapa DTAC si locuinte in imobilul propus, considerandu-se functiuni compatibile.**

Elaborarea prezentei documentatii este solicitata prin Certificatul de Urbanism nr. 291/03.02.2023.

# 2. INCADRAREA IN ZONA

## 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in intravilanul mun. Brasov si este reglementat din punct de vedere urbanistic prin PUG Brasov.

Terenul reglementat se afla in UTR – **L1b**, in ansamblul urban Scheii Brasovului indicativ BV-II-s-B-11296.

Conform Regulamentului Local de Urbanism principalele conditionari sunt urmatoarele:

## **L1b – locuinte individuale si colective mici, in zona protejata**

### **Utilizari admise:**

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- pensiuni, cazare turisti in constructii mici cu maxim p+2 niveluri
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum
- scuaruri publice

### **Utilizari admise cu conditionari:**

- se admite mansardarea cladirilor (P+2+M) cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta 45 grade; suprafata mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului.
- se admit functiuni comerciale, servicii turistice, profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp ADC, in baza unor documentatii PUD.

### **Utilizari interzise:**

- functiuni comerciale sau profesionale >250mp ADC
- anexe crestere animale
- constructii provizorii
- depozitare en-gros sau materiale refolosibile
- spatii de intretinere auto, spalatorii chimice.

### **Concluzie**

**Funciunea de cazare turisti este explicit permisa prin regulamentul aferent PUG Brasov, in categoria utilizarilor permise, fara alte limitari in afara celor legate de regimul de inaltime - max. P+2.**

Limitarile referitoare la suprafata de max 250 mp se refera la servicii turistice, altele decat cazarea, care ar putea atrage trafic mai intens si la servicii profesionale, comert.

Se observa de altfel, ca legiuitorul a ales sa intareasca interdictiile legate de suprafata la rubrica Utilizari Interzise din Regulamentul aferent PUG, unde interdictiile sunt reluate si precizate doar functiunile comerciale si serviciile profesionale.

Spatiul de la parterul cladirii propuse cu destinatie comerciala va avea arie de max.250mp, conform Regulament aferent PUG Brasov.

### **Inaltimea cladirilor:**

- se face o medie a inaltimilor constructiilor alaturate – inaltimile aparente si cotele absolute au fost masurate ca parte a documentatiei topografice.
- in cazul in care nu se poate face raportarea la constructii invecinate, pentru constructiile noi PUG Brasov prevede o limitare a inaltimii totale la max. 14m de la CTN. (in cazul de fata parcelele alaturate sunt construite, s-a facut prin studio topo si raportarea la inaltimea acestora.

Clădirea este propusă a fi amplasată în rândul al doilea de loturi, față de strada C-tin Lacea.

Conf. PUG BRASOV - zona L1b - art.10 - Inaltimea constructiilor noi:

"...Se recomandă luarea în considerare, acolo unde este cazul, ca termen de referinta, media inaltimilor cladirilor existente"

**DEMERS:**

S-au măsurat ca parte din studiul topografic, înălțimile la streășină și la coamă ale clădirilor alaturate.

Clădirile imediat învecinate(st/dr) au înălțimi la streășină cuprinse între 9.40-12.60m față de teren în zona de implementare a clădirii propuse.

Clădirile imediat învecinate(st/dr) au înălțimi la coama cuprinse între 13.70-16m față de teren în zona de implementare a clădirii propuse.

Bazat pe vecinătățile studiate și luând în considerare:

- tipologia observată în zonă, în care clădirile sunt fragmentate însă pastrează o singură linie a cornișei per volum clădire
- faptul ca lotul vecin spre Nord (avale) este neconstruit, având destinația de cimitir și că proxima clădire în aval este la >40m și are înălțime la cornișă de aprox. 15m(P+4)

**Concluzie - se propune pentru cladirea noua:**

**Se retine incadrarea in inaltime maxima a cladirii de 14m de la CTN.**

Cladirea se va incadra intr-o inaltime la cornisa de maxim 10m, masurati in partea din amonte a cladirii.

Se va mentine liniia cornisei pe conturul fiecărui corp de cladire (cu respectarea retragerilor)

Înălțimea acoperisului se limitează la max.3.5m măsurată de la cota cornișei.

Lucarnele acoperisului vor avea laterale din pereti in plan vertical.

Înălțimile maxime reglementate nu se refera la elemente izolate cu arie plana mai mica de 4mp necesare bunei functionari a imobilului, cum ar fi: hornuri, sisteme paratragnet, ventilatii instalatii, suprainaltari necesare ascensoarelor.

**Amplasarea cladirilor fata de limitele proprietatii:**

- fata de aliniament conform tipologiei sau se reglementeaza prin PUD
- fata de limite laterale Hcornisa/2 dar min 3m
- Fata de limita posterioara – mentinere “aliniament de fund de lot”

Conform plansei de studiu tipologie de amplasare pe lot atasata in partea desenata a PUD s-a constatat ca in zona limitrofa PUD exista 3 tipologii de amplasare:

- A- zone in care cladirile sunt preponderent intinse pe o anumita adancime fata de aliniamentul la strada – zona in care s-ar putea constata existenta unui tipic de aliniere fata de partea posterioara a lotului
- B- zone in care adancimea construita a parcelei variaza masiv de la un lot la celalalt si un tipic nu poate fi identificat
- C- constructii in loturi situate in plan secund fata de cele la de strada principala – unde nici o caracteristica dominanta nu poate fi identificata, si mentiunile referitoare la “aliniament” de fund de lot nu pot fi alicate.

**Concluzie - se propune pentru cladirea noua:**

Cladirea propusa se afla intr-un lot situat in plan secund fata de Str. C-tin Lacea, unde un tipic de aliniere nu poate fi identificat, mentiunea fiind astfel considerata inaplicabila.

**Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:**

- distanta minima Hcornisa/2

**Spatii libere si plantate:**

-minim 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde cu grosime de min 2m sol.

**Imprejmuiri:** spre strada vor avea maxim 2m inaltime din care un soclu opacr de 60cm si o parte transparenta dublata cu gard viu. Gardurile spre limitele laterale vor fi opace cu inaltime de maxim 2,5m.

**Indicatori urbanistici:**

POT max 50%;

CUT max 1.5 pt P+2E; la care se adauga suprafata aferenta mansardei in limita a max. 60% din nivelul curent.

**2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

**Concomitent cu documentatia PUD s-au elaborat studiul topografic si cel geotehnic, anexate documentatiei.**

Din STUDIO GEOTEHNIC, elaborat de Geotehnic Proiect AS SRL, reiese ca:

- coform P100-1/2013, mun Brasov se incadreaza in caracteristicile seismice  $a_g=0.20g$ ,  $T_c=0.7s$
- amplasamentul face parte din Depresiunea Brasovului in zona de SV a municipiului
- climatul este temperat cu veri moderate si ierni racoroase, temp medie anuala  $7.6^{\circ}C$
- nivelul apei subterane nu a fost interceptat in sondaje, fiind aflat la adancimi  $>11m$ .
- s-au executat 6 foraje + 4 penetrari dinamice
- terenul se incadreaza in categoria geotehnica 2
- constructiile viitoare se vor funda in strat de argila bruna si brun-cenusie cu plasticitate mare, plastic-vartoasa – se incadreaza in terenuri bune de fundare.

### 3. SITUATIA EXISTENTA

**3.1. Amplasament, accesibilitate**

Terenul ce face obiectul documentatiei este amplasat in intravilanul mun. Brasov, Str. Constantin LACEA nr. 10 si este accesibil cu mijloace pietonale si auto din str. Constantin LACEA – printr-o bretea latime 4.2(actualul acces spre garajele blocului de locuinte) cat si prin servitute de trecere peste imobilul CF181860 Brasov.

**3.2. Regim juridic**

Terenul studiat si reglementat prin aceasta documentatie se afla in proprietate privata si are urmatoarele caracteristici, conform extraselor de carte funciara:

|                  | intravil. | suprafata<br>(mp) | cat.<br>folosinta | proprietar                                         |
|------------------|-----------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------|
| CF 186028 Brasov | DA        | 2163              | arabil            | SC STAR INVEST SRL<br>SC PRINCETON INVESTMENTS SRL |

**3.3. Caracteristici geotehnice**

Studiul geotehnic este in curs de elaborare.

**3.4. Fondul construit existent**

La momentul elaborării PUD pe terenul reglementat se afla niste anexe, propuse spre desfiintare.

Fondul construit de pe parcelele alaturate este foarte divers, coexista locuinte unifamiliale, locuinte colective P+2+M, spatii comerciale si functiune turistica pensiune, cimitir.

### 3.5. Echipare edilitara

Pe strada sunt prezente toate utilitatile urbane necesare: apa/canal, electricitate, gaze naturale, salubritate.– vezi detalii cap. 4.9.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. Conformarea parcelelor

Se mentin prevederile PUG Brasov.

### 4.2. Functiuni admise

Se mentine reglementarea functiunilor admise conf. PUG in:

#### **Utilizari admise:**

- locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri
- cazare turisti
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- se admite inglobarea locuintelor si comertului/serviciilor in acelasi volum
- scururi publice

#### **Utilizari admise cu conditionari:**

Se admite mansardarea cladirilor existente(P+2+M) cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta 45 grade; suprafata mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Pornind de la reglementarile PUG, care limiteaza anumite utilizari la maxim 250mp/parceta si tinand cont de faptul ca terenul reglementat provine din comasarea a 3 parcele – se reglementeaza cumularea acestei permisivitati; se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca (3x250) 750mp din ADC.

#### **Utilizari interzise:**

- functiuni comerciale, servicii profesionale, activitati manufacturiere >750mp ADC
- anexe crestere animale
- constructii provizorii
- depozitare en-gros sau materiale re folosibile
- spatii de intretinere auto, spalatorii chimice.

In masura posibilitatii asigurarii insoirii, de la caz la caz, se admit in etapa DTAC si locuinte in imobilul propus, considerandu-se functiuni compatibile.

### 4.3. Regim de inaltime si conformarea cladirilor

Se mentin prevederile PUG pentru regim de inaltime maxim P+2M; numarul sau existenta nivelurilor subterane nu se limiteaza.

Cladirile existente se pot mansarda in limita unei suprafete de max 60% din Ac.

Cladirea se va incadra intr-o inaltime general de max 14m, iar la cornisa de maxim 10m, masurati in partea din amonte a cladirii, cu acoperis de inaltime max. 3.5m. Linia cornisei se va mentine pe conturul fiecarui corp de cladire, cu respectarea retragerilor fata de limitele parcelei de min Hconisa/2.

Inaltimile maxime reglementate nu se refera la elemente izolate cu arie plana mai mica de 4mp necesare bunei functionari a imobilului, cum ar fi: hornuri, sisteme paratragnet, ventilatii instalatii, suprainaltari necesare ascensoarelor.

Eventuale mansarde trebuie sa se inscrie intr-un acoperis cu panta max.45 grade

In zonele in care nu este posibila asigurarea distantei intre compartimente de incendiu se vor masuri de conformare a constructiilor conform reglementarilor in vigoare, la momentul detalierii solutiei de arhitectura in etapa DTAC.

#### 4.4. Indicatori urbanistici maximali

Conform legislatiei in vigoare documentatiile PUD nu pot reglementa indicatorii urbanistici. Se mentin indicatorii maximali reglementati prin PUG, anume:

POT max 50%; CUT max 1.5 P+2; cu posibilitatea depasirii pentru mansarde in proportie de max 60% din nivelul curent.

#### BILANT TERITORIAL zona reglementata - DE INDEPLINIT

| DESTINATIE               | EXISTENT |      | maxime/minime   |                   |
|--------------------------|----------|------|-----------------|-------------------|
|                          | mp       | %    | mp              | %                 |
| Construcții              | 71       | 3.3  | max. 1081.5     | max. 50%          |
| Platforme / circulatii   | 687      | 31.8 | neglementat PUG | nereglementat PUG |
| Spatii verzi / amenajate | 1405     | 64.9 | min. 541        | min. 25%          |
| Total / S teren          | 2163     | 100  | 2163            | 100%              |

#### BILANT TERITORIAL pentru SOLUTIA EXEMPLIFICATIVA DE ARHITECTURA prezentata:

**Ac total = 971.5 mp**

**Adesf totala = max. 4675mp – regim de inaltime 2S+P+2E (+ Arie pod amenajabil)**

**Acd = 3244 mp** (arie construita desfasurata in scopul calcularii CUT conf prevederi de urbanism in vigoare) – **din care maxim 250mp pentru functiunea de comert/servicii/birouri.**

**Restul suprafetelor gazduind spatii tehnice, parcare auto, depozitari.**

| DESTINATIE             | EXISTENT |      | PROPOS |        |
|------------------------|----------|------|--------|--------|
|                        | mp       | %    | mp     | %      |
| Construcții            | 71       | 3.3  | 971.5  | 44.9 % |
| Platforme / circulatii | 687      | 31.8 | 650.5  | 30.1%  |
| Spatii verzi amenajate | 1405     | 64.9 | 541    | 25.%   |
| Total / S teren        | 2163     | 100  | 2163   | 100%   |

**POT propus = 44.9% (< 50% maxim reglementat)**

**CUT propus = 1.5 (<1.5 maxim reglementat)**

#### 4.5. Amplasarea cladirilor pe parcela

##### Zona edificabila:

In planul de reglementari urbanistice este marcat perimetrul edificabil al suprafetei reglementate.

Cladirea se amplaseaza obligatoriu in perimetrul edificabil. Regula incadrarii in perimetrul edificabil se aplica doar zonelor supraterrane ale constructiilor.

In cadrul zonei edificabile cladirea se va distanta cu minim  $h_{cornisa}/2$  fata de limitele proprietatii, dar minim 3m.

Zona edificabila marcata in planul de reglementari urbanistice nu coincide cu suprafata maxim construibila. Amplasarea si gabaritul cladirii trebuie sa respecte coeficientii

urbanistici reglementati prin PUG (si preluati de prezentul PUD) cat si regragerile minime, ceea ce va duce la amprente de cladiri posibile, reduse fata de amploarea zonei edificabile.

#### **Zona amenajabila:**

Zona cuprinsa intre perimetrul cladirilor si limita terenului reglementat se denumeste zona amenajabila.

In zona amenajabila sunt admise numai constructii aferente retelelor de utilitati, sistematizare teren, circulatii carosabile sau pietonale, accese, amenajari de teren necesare sau pavilioane aferente amenajarilor peisagere sau locurilor de joaca. Aceste pavilioane pot avea regim de inaltime maxim parter, inaltime maxima 3m de la CTA alaturat si inaltime cornisa max 2.5m (echivalent inaltime imprejmuire) si nu pot avea inchideri perimetrare integrale sau surse de caldura.

In zona amenajabila sunt permise orice fel de amenajari peisagere, elemente de sistematizare teren, trasee pietonale sau de platforme / cai de rulare necesare obiectivului.

#### **4.6. Aspectul cladirilor**

Se mentin reglementarile PUG. Cladirile se vor integra in aspectul general al zonei. Se interzice folosire azbocimentului, a tablei stralucitoare, sunt interzise imitatiile de materiale ca piatra falsa, caramida falsa, lemn fals.

Documentatia PUD include in partea desenata o plansa cu ilustrarea posibilitatilor de rezolvare arhitecturala.

Plansele cu ilustrarea/simularea ambiantei si aspectului arhitecturii propuse au valoare exemplificativa a tipologiei de solutii arhitecturale folosite si nu sunt restrictive pentru proiectele de arhitectura in etapa autorizarii executiei.

In etapa DTAC se obtine avizul aferent acelei etape de la Directia Judeteana pentru Cultura, Culte si Patrimoniu.

#### **4.7. Amenajarea terenului, circulatii carosabile si pietonale**

##### **Circulatii carosabile si pietonale.**

Zona reglementata este direct accesibila din str. C. Lacea pe o latime de 4.2 deschidere la strada. Acest acces este pietonal, ocazional carosabil pentru asigurarea accesului la garajele aferente imobilului de locuinte colective invecinat reprezinta si o a doua cale de acces de interventie posibila pentru autospeciale ISU, cu mentiunea ca latimea minima de trecere in zona cea mai stramta nu indeplineste latimea minim reglementata de 3.8m. Aceasta legatura este punctul de acces pietonal la imobil.

**Accesul auto si pietonal principal este propus spre amenajare pe parcela CF 181860 asupra careia este insituata servitute de trecere.** Accesul se va face din str. C-tin. Lacea unde accesul are o deschidere de 6m. In primii 6m distanta dinspre strada rampa va avea o panta de max 5%, urmand ca apoi panta generala a caii de acces carosabil sa fie de 8% pana in dreptul imobilului si o panta de max 18% pentru rampa de acces in subsol.

Parcarea tip P1 va fi deservita de 1 cale de acces cu 1 fir de circulatie semaforizat. Sistemul de acces din Strada Constantin Lacea a prevazut o zona de asteptare dimensionata pentru 2 autoturisme inaintea semaforizarii, pentru nu fi incomodat traficul auto.

Pe accesul principal, in proximitatea cladirii, este prevazuta pozitia pentru amplasare posibila a unei autoscari ISU pentru interventie, dimensiune libera in plan de 6x10m si distanta pana la fatada imobilului de aproximativ <5m.

**Imprejmuiri:** Imprejmuirile spre limitele laterale vor fi cu inaltimi de maxim 2,5m.

**Spatii libere si plantate:**

Se vor amenaja spatii verzi in proportie de minim 25% din suprafata parcelei si se va evita sigilarea suprafetelor exterioare.

**Parcari:**

Parcarile aparthotelului se vor realiza exclusiv in subteran.

In solutia ilustrata s-a prezentat o cladire turistica cu o capacitate de 21 spatii cazare. Numarul minim de locuri de parcare prevazut va respecta cerintele HG525 si al Normelor de clasificare structuri turistice in vigoare.

Se vor asigura minm 24 locuri de parcare, dintre care min 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati (la subsol S1). Locurile de parcare se amplaseaza exclusiv la subsol.

#### 4.8. Regimul juridic

Terenul studiat si reglementat prin aceasta documentatie ramane integral in proprietate si administrare privata.

TABEL CIRCULATIA TERENURILOR

| PROPRIETAR                                                              | EXISTENT | PROPOS |
|-------------------------------------------------------------------------|----------|--------|
|                                                                         | mp       | mp     |
| terenuri in proprietatea privata a persoanelor fizice / juridice        | 2163     | 2163   |
| teren cedat pentru obiective de utilitate publica                       | 0        | 0      |
| terenuri aflate in domeniul public al mun. Brasov, in zona reglementata | 0        | 0      |
| Total / S teren                                                         | 2163     | 2163   |

#### 4.9. Asigurarea utilitatilor

**A. Căi de comunicație**

Parcela va fi deservita din str. C Lacea prin solutia descrisa la cap. 4.7.

**B. Alimentare cu apă și canalizare**

Cladirea noua se va conecta la reseaua de apa/canal existenta pe strada C-tin Lacea, conducta HDPE De125mm conf. avizului 2687/10.02.2025 al companiei Apa Brasov..

Evacuarea apelor menajere se va realiza in reseaua centralizata de canalizare aflata pe strada C-tin Lacea, colector Bc Dn 400mm, conf. avizului 2687/10.02.2025 al companiei Apa Brasov..

Apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor vor fi descarcate la nivelul solului, iar cele provenite de la nivelul solului din zona platformelor auto precum si cele aferente parcarii subterane vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi si descarcate intr-un bazin de retentie etans de capacitate 10mc, spre utilizare pentru irigarea spatiilor plantate(conf. aviz SGA 2534/CT93/23.04.2025).

**C. Alimentarea cu gaze naturale**

Există rețele de gaze naturale pe str. C-tin Lacea - anume conducta CND GN PE DN125mm RP. Cladirea se va conecta la aceasta rețeaua existentă.

#### **D. Alimentarea cu energie electrică**

Există rețele de energie electrică pe str. C-tin Lacea. Cladirea se va conecta la această rețea.

#### **E. Telefonizare, cablu și internet**

Există rețele în zona, cladirea se va conecta la acestea.

## **5. CONCLUZII**

Prezenta documentație stabilește / detaliază condițiile urbanistice stabilite prin documentația de rang superior (PUG) pentru construirea unei clădiri cu destinație turistică – aparthotel, regim de înălțime 2S+P+2E.

În urma adoptării prin Hotărâre de Consiliu Local se va putea emite Autorizația de Construire, în baza documentației elaborate respectând cerințele în vigoare.

Intocmit:

**arh. Mihai ROSCA**

certificat RUR cu drept de semnătură categoriile D1,E

dec. 2025

Beneficiar:

SC BEATUS INVESTMENTS PARTNERS SRL



*mihairosca*