

S.C. NECLINE S.R.L.

BRASOV, Strada Ion Slavici nr. 3, bl 14, Sc D, Ap 10.
Telefon - 0722460976

P.U.D.

Plan Urbanistic de Detaliu

Str. Poiana Soarelui, fn., Brasov
CF. 174178, nr. cad. 174178

Zona : Poiana Brarsov, str. Poiana Soarelui, nr. cad. 174178
Beneficiar : SC EDELWEISS POIANA HOTEL'S SRL
Initiator P.U.D. : SC EDELWEISS POIANA HOTEL'S SRL

BORDEROU

I. Piesescrise

1. Titlu
2. Foaie de capăt
3. Memoriu justificativ
4. Extras CF nr. 174178, nr. cad 174178
5. Certificat de Urbanism nr. 857 din 27.03.2023

II. Piese desenate

1	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	01	1:1000
2	SITUATIE EXISTENTĂ	02	1:500
3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	03	1:500
4	REGLEMENTĂRI EDILITARE	04	1:500
5	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	05	1:500

REABILITĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE, REFUNȚIONALIZARE COMPLEX TURISTIC CU MODIFICĂRI STRUCTURALE ȘI CONSTRUCTIVE

str. Poiana Soarelui, fn , Poiana Brașov, Brașov
imobil identificat prin nr. cad. 174178

FAZA P.U.D

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumire obiectiv de investitii: **REABILITĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE,
REFUNȚIONALIZARE COMPLEX TURISTIC CU
MODIFICĂRI STRUCTURALE ȘI CONSTRUCTIVE“**
Conform CU 857 din 27.03.2023

Beneficiar: **S.C. EDELWEISS POIANA HOTEL'S S.R.L.**
Adresa: **Jud. Brasov, Mun. Brasov- Poiana Brașov, str. Poiana Soareui, fn.**

Faza: **Proiect Urbanistic de Detaliu**

Numar proiect: **18 /2023 | faza P.U.D.**
Sef proiect: **arh. IULIAN NECHITA**

1.2. **Obiectul documentației:**

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizației de Construire a obiectivelor ce urmează a se modifica si amenaja pentru clădirea din zona studiată
- stabilirea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T. prin menținerea acestora fără a se modifica, prin menținerea regimului de inaltime existent
- stabilirea elementelor estetice si arhitecturale ale clădirii propuse pentru modernizare conf. regulament P.U.Z. Poiana Brașov, aprobat prin HCL 647/2010 prelungit cu HCL nr 411/2019 cu valabilitate pana in 24.06.2024

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul și construcția ce fac obiectul prezentei documentații, se află în proprietatea beneficiarei conform C.F. 174178, și este amplasat în intravilanul orasului Brașov – Poiana Brașov, la adresa: str. Poiana Soarelui, fn., jud. Brașov, având nr. cad. 174178 și cu o suprafața a terenului de 2038 mp, respectiv suprafața maximă a clădirii la sol este de 759,00 mp

2.2. Prevederi și reglementări ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile conform P.U.Z. Poiana Brașov:

- încadrare în ZT1 -Zona turism 1 – zona hoteluri și dotări aferente, elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru modernizarea construcției.
- conf. prescripțiilor și recomandărilor generale la nivelul studiate prin PUZ, toate documentațiile vor avea la baza Planuri Urbanistice de Detaliu care vor prelua condiționările din Regulamentul aferent PUZ Poiana Brașov.

REGIM DE INALTIME P+3+M – se poate adauga subsol sau demisol

P.O.T. MAXIM ADMIS 30%

C.U.T. MAXIM ADMIS 1,2

RETRAGERI Reglementare prin P.U.D. :

- se vor respecta retragerile minime față de aliniament conf. planșei de reglementări aferentă P.U.Z.

- minim H/2 din înălțimea maximă a clădirii pentru limitele laterale și posterioară

Legea 350/2001, actualizată, privind amenajare teritoriului și urbanismului și Ordinul de aplicare nr. 233 din 26.02. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, HG nr. 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse.

Documentatii si studii de specialitate suport in elaborarea documentatiei de P.U.D.:

- *Regulamentul de urbanism aferent documentației P.U.Z. Poiana Brașov – aprobată cu HCL nr. 647/2010;*

- *HG 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*

- *Ordinul nr. 233 din 26.02. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, HG nr. 525/1996, republicată, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism*

- *Plan Urbanistic Zonal Poiana Brașov : ZT1 -Zona turism 1 – zona hoteluri și dotări aferente, elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru modernizarea construcției, - aprobat HCL 647/2010 , prelungit cu HCL nr. 411/2019 cu valabilitate 24.06.2024*

- *tema de proiectare avizata nr. 149064/16.10.2023 de catre Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și a Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Brașov, cu privire la tema documentației de urbanism faza P.U.D. cu obiectivul “reabilitări interioare și exterioare, refuncționalizare complex turistic cu modificări structurale și constructive”;*

- *certificatul de urbanism nr. 857 din 27.03.2023 ;*

- *ridicare topografică -nr. 4800 din 2023 – documentație întocmită de ing. Dobrescu Oana*

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Brașov -Poiana Brașov, amplasat la drumul de acces din str. Poiana Soarelui

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str. Poiana Soarelui, iar accesul se face în incinta terenului studiat se face din strada principală.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat identificat prin nr. cad. 174178 și înscris în C.F. 174178 este în panta de la nord la sud, parcela având suprafața totală de 2038 mp .

- N zonei studiate – domeniu public – parcuri și str. Poiana Soarelui
- E zonei studiate – domeniu public – str. Poiana Soarelui
- S zonei studiate – proprietate privată : nr. cad. 170952 (Transferoviar Holding SRL și Edelweiss Poiana Hotel's SRL)
- V zonei studiate –proprietati private ale Statului Român :
 - nr.cad. 124385 Statul Român prin Ministerul Educației, Cercetării, Tineretului și Sportului – Autoritatea Națională pentru Sport și Tineret – Complex Sportiv Național ‘Poiana Brașov’
 - nr. cad. 106779 Statul Român prin Ministerul Tineretului și Sportului– Complex Sportiv Național ‘Poiana Brașov’

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul identificat prin cad 174178 este în panta cu diferențe de până la 4m de la nord la sud. Pe terenul studiat există o construcție cu funcțiune de hotel și regim D+P+2E+2M înscrisă în cartea funciară și cu suprafață construită maximă existentă de 759,00 mp, respectiv suprafața maximă desfășurată existentă de 3386,00 mp.

La nivelul terenului sunt amenajate circulații auto și pietonale, respectiv parcuri (12 locuri de parcare).

Accesul pietonal și auto se realizează din str. Poiana Soarelui

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

- Parcela studiată este situată conform PUZ Poiana Brașov în ZT1 -Zona turism 1 – zona hoteluri și dotări aferente, elaborându-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru modernizarea construcției.
- conf. prescripțiilor și recomandărilor generale la nivelul studiate prin PUZ, toate documentațiile vor avea la baza Planuri Urbanistice de Detaliu care vor prelua condiționările din Regulamentul aferent PUZ Poiana Brașov.

Inițiatorul lucrării – SC Edelweiss Poiana Hotel's SRL - dorește realizarea de lucrări interioare și exterioare și refuncționalizarea complexului turistic fără modificarea suprafețelor construite existente

Obiectivul propus se va integra din punct de vedere estetic zonei studiate. Se vor utiliza materiale de bună calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizează documentația P.U.D., este proprietatea privată a SC Edelweiss Poiana Hotel's SRL. Accesul se realizează din str. Poiana Soarelui.

3.6. Tipul terenului de fundare. Adâncimea apei subterane. Parametrii seismici caracteristici zonei

Riscul geotehnic – depinde de 2 grupe de factori și anume:

- Factori legați de teren dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren, apa subterană și zona seismică de calcul
- Factori legați de importanța construcției și de vecinătățile acestora.

Categoria geotehnică este: „1”

Conform categoriei geotehnice

Metoda de cercetare s-a ales prin sondaje deschise executate în pământuri STAS 1242/3-87 și observații directe în zona amplasamentului și a zonelor aflate în imediată vecinătate a acestuia.

- conform “Cod de proiectare seismică” – P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare:

- accelerația terenului: $a_g=0.20g$
- perioada de control $T_c=0.7s$
- Riscul geotehnic este redus, categoria geotehnică 1

3.7. Analiza fondului construit existent

- Caracteristicile parcelelor : suprafețele parcelor vor fi de minim 2000mp, cu excepția parcelelor dezmembrate anterior documentației PUZ Poiana Brașov.
-

Fondul construit existent- vecinătățile: din punct de vedere al destinației clădirilor, funcțiunea predominantă este cea de agrement, cu regim de înălțime P până la P+M

Fondul construit existent- terenul studiat: Pe terenul studiat există o construcție cu regim D+P+2E+2M cu funcțiunea de hotel. Construcția existentă se va moderniza și refuncționaliza prin compartimentări interioare și schimbarea finisajelor exterioare , **fără modificarea suprafețelor construite existente**

3.8. Echipare existentă

Rețele edilitare existente în zona studiată : apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare.

3.9 Avize, acorduri și studii de specialitate care au stat la elaborarea documentației:

- aviz Agenția Protecția Mediului :
- aviz favorabil Direcția de Sănătate Publică:
- aviz Direcția Tehnică Compartimentul Transport și Monitorizare -Brașov:
- aviz favorabil Ministerul Economiei , Antreprenoriatului și Turismului:
- ridicare topografică nr. 4702 din 2020 CF 164558

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective solicitate prin tema program

- reabilitări și reconfigurări interioare și exterioare;
- stabilirea elementelor estetice și arhitecturale ale clădirii existente prin propunerile arhitecturale propuse prin schimbarea finisajelor exterioare, balustrade și tâmplării;
- stabilirea indicilor urbanistici P.O.T., C.U.T. prin menținerea acestora fără a se modifica, prin menținerea regimului de înălțime existent;
- reamenajarea locurilor de parcare conform normelor în vigoare.

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Beneficiara dorește să realizeze lucrări de reabilitare și reconfigurări interioare, modernizarea imobilului existent prin schimbarea finisajelor și elementelor decorative exterioare .

La nivelul terenului sunt amenajate 12 de locuri de parcare, iar acestea se vor dimensiona conform normelor în vigoare (NP 24/2022)

Construcția este amplasată la aproximativ 5,0 m fata de limita de proprietate de la E (distanță măsurată de la fața balconului până la limita de proprietate) ,la minim 1.10 m fata de limita de proprietate de la S , la min. 3,11 m distanță față de limita de proprietate de la V si la minim 29,70 m data de limita de proprietate N.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Imobilul existent are o suprafață maximă construită (inclusiv proiecțiile balcoanelor) conf. acte și măsurători de 759,00mp, iar suprafața desfășurată totală este de 3227,90 mp

- POT existent : 37,24 %
- CUT existent : 1,58

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente sau viitoare în zonă:

- Fata de limitele laterale și posterioare se va pastra o distanță de minim H/2 din înălțimea maximă a construcțiilor existente și propuse;
- Accesul pietonal și auto se va realiza dintr-un drum public – str. Poiana Soarelui

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente, menținute

Accesul auto și pietonal existent , la teren , se va păstra. Accesul se face din str. Poiana Soarelui .

Drumuri

Circulația principala in zona se desfășoară pe str. Poiana Soarelui.

Accesele carosabile in interiorul terenului

Accesul rutier la proprietatea studiată se asigură din strada principală prin rampe care preiau panta terenului înclinat și se continuă cu un drum auto de incintă.

Parcaje la sol

Fluxul circulației auto este generat de numarul de unitati de cazare – 48 camere. Se asigură un minim de 12 de locuri de parcare – amenajate la nivelul solului.

Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, rampe si trepte.

Spatii verzi

Sunt amenajate spatii verzi amenajate ce ocupa 18,97% din suprafata terenului studiat. Se vor realiza lucrări de reabilitare și modernizare doar la nivelul clădirii.

Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va asigura accesul masinilor de interventie prin zona asigurata accesului auto in incinta, respectiv din strada principală – str. Poiana Soarelui

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastreaza distantele minime prevazute in normative, astfel incat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

Linia de aliniere a imobilului propus este de 6,00 fata de limita de proprietate la strada Calea Făgărașului , trotuarul existent are 2,00 m, intrarea pe teren -accesul pietonal și auto se face din strada principala (Calea Făgărașului), accese separate.

4.7.1. Drumuri

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Poiana Soarelui.

4.7.3. Parcaje la sol

Fluxul circulației auto este generat de numărul de unități de cazare – 48 camere. Se asigură un minim de 12 de locuri de parcare – amenajate la nivelul solului.

Suprafața parcarilor supraterane: 160,00 mp

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incinta, accesul la imobil se realizează separat de circulația auto. Suprafața menținută a circulațiilor pietonale date de alei, rampe, scări și terase este de 284,17 mp

4.7.5. Spații verzi

Suprafața menținută a spațiilor verzi amenajate ocupa 18,97% din suprafața terenului studiat - 389,34 mp.

4.7.5. Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va asigura accesul mașinilor de intervenții (pompieri, salvare) din strada Poiana Soarelui pe calea de acces auto, respectiv din strada principală (pentru intervenții pe latura de est).

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Platforma existentă pentru depozitarea și amplasarea pubelelor pentru deșeurile menajere este acoperită, iar accesul este facil. Se respect Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.10. Regimul de construire

Regim de înălțime existent : D+ P+2E+2M

Regim de înălțime **menținut**: D+ P+2E+2M

P.O.T. conf. PUZ = 30%

C.U.T. conf. PUZ = 1,2

P.O.T. existent = 37,24 %

C.U.T. existent = 1,58

P.O.T. menținut= 37,24%

C.U.T. menținut= 1.58

4.11. Asigurarea utilităților

Conform avize eliberate de operatorii zonali.

4.12. Bilanț teritorial

S teren = 2038,00 mp

S constr. existentă = 759,00 mp

S desf. existentă = 3227,90 mp (fără balcoane)

S desf. existentă = 3386,00 mp (cu balcoane)

S construită la sol= 759,00 mp (neschimbată)

S desf. TOTALĂ existentă fără Sbalcoane = 3227,90 mp (neschimbat)

S desf. TOTALĂ existentă cu Sbalcoane = 3386,00 mp (neschimbat)

P.O.T. max = 30 % (conform PUZ Poiana Brașov)

P.O.T existent = 37,24% (construcție existentă)

POT menținut -rezultat = 37,24% (neschimbat)

C.U.T. max = 1,2 (conform PUZ Poiana Brașov)

CUT existent = 1,58 ((construcție existentă)

CUT menținut- rezultat = 1.58 (neschimbat)

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prezenta documentație respectă prevederile legale și condițiile impuse prin documentațiile elaborate anterior P.U.D. și scoate în evidență faptul că obiectivul propus va crește gradul de atractivitate al zonei.

Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspect îngrijit al zonei.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 857 din 27.03.2023, emis de Primăria Municipiului Brașov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,
arh. Nechita Iulian

P. U. D. – Municipiul Brasov

Str. Poiana Soarelui, nr cad. 174178

Beneficiar : S.C. EDELWEISS POIANA HOTEL'S S.R.L.

Initiator PUD : S.C. EDELWEISS POIANA HOTEL'S S.R.L.

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA Conform tabel 1 plansa 2

Suprafata teren studiat	mp.	S%
Constructii existente (conf. acte)	759,00	37,24%
Sconstructie la sol (fara proiecte balcoane)	675,39	33,13%
Steren amenajat	1279,00	62,76%
Total suprafata	2038,00	100,00

BILANT TERITORIAL -REGLEMENTARI Conform tabel 1 plansa 3

Suprafata teren studiat	mp.	S%
Suprafata ocupata de cladire * <i>Sconstruita maxima pt calculare P.O.T.</i>	759,00 *	37,24 *
Socupata de cladire (fara proiectie balcoane)	675,39	33,13
S circulatie pietonala mentinuta <i>Alei, trotuare de garda, rampe</i>	284,17	14,10
S circulatie auto mentinuta <i>Alei auto, rampe</i>	529,10	25,97
Suprafata parcarilor supraterane mentinuta	160,00	7,80
Suprafata verde – mentinuta	389,34	18,97
Total suprafata proprietate	2038,00	100,00

ELEMENTE DE REGULAMENT-Conform tabel 2 plansa 3

	Coeficientii urbanistici conf PUZ -ZT1	Coeficientii urbanistici neschimbatii /mentinuti la faza P.U.D.
Steren studiat	2038,00 mp	
P.O.T. maxim	30 %	
<i>P.O.T. existent și mentinut la faza PUD</i>		37,24 %
C.U.T. maxim	1,2	
<i>C.U.T. mentinut la faza PUD</i>		1.58
Sverde amenajata	min. 20%	18,97 %