

MEMORIU P.U.D. Extindere hotel „Teleferic”

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

01. Denumirea lucrării.....Extindere hotel „Teleferic”
02. Localitatea.....mun. Brașov str. Poiana Soarelui nr. 243
03. Beneficiarul.....S.C. Tint S.R.L.
04. Numărul contractului.....01/2022
05. Faza de proiectare.....Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
06. Proiectant.....S.C. Necline S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul dorește extinderea hotelului „Teleferic” (corp 172205-C1) înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

Elementele ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de extindere a hotelului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- realizarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- amenajarea de spații verzi;
- echiparea cu utilități tehnico- edilitare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

situarea obiectivului în cadrul localității – terenul ce face obiectul documentației este situat pe strada Poiana Soarelui la nr. 243, în partea sudică a stațiunii montane Poiana Brașov.

prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate - P.U.Z. aprobat prin HCL 647/2010 – ZT1 zonă turism 1 unități cazare și dotări aferente.

suportul topografic – conform planului topografic terenul este în pantă din direcția sud spre nord

studiul geotehnic – amplasamentul în studiu este situat pe un teren în pantă slab înclinat(7-9°), aflat la altitudini cuprinse între 1026m și 1040m. Formele de relief sunt dezvoltate în această parte a Poienii Brașov, pe calcare jurasice recifogene și conglomerate massive, de vârstă cretacică, ce au procent ridicat de elemente calcaroase în componență. În urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială formată predominant din terenuri argiloase cu fragmente de grohotiș incluse în masa lor.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

accesibilitatea la căile de comunicație - Circulația principală în zonă este asigurată de str. Poiana Soarelui, stradă de categoria a-III-a cu 2 benzi de circulație, câte una pe sens.

suprafața ocupată limite și vecinătăți –

- suprafața totală a terenului: $S = 16.700,00$ mp.
- suprafața construcției – hotel 3.487mp; anexe 287mp.
- limite și vecinătăți
 - NordVest - parcela nr. Top. 14208/5/2/111111/B/1/1/1/1 ;
 - Nord - parcela nr. Cad. 109584 ;
 - Est - parcela nr. Cad. 171250 ;
 - SudEst - parcela nr. Top. 14208/5/2/1/2;
 - SudVest - parcelele nr. Top. 14208/1/21/1/2; nr. Top. 14208/1/20/1/;
 - Vest - str. Poiana Soarelui.

suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere - Terenul este ocupat în proporție de 22,60% de construcții - hotelul Teleferic și anexele aferente. Restul suprafeței de teren este ocupată de circulație auto și pietonală, parcuri și spații verzi amenajate.

caracterul zonei aspectul arhitectural urbanistic - Zona în care este situat terenul ce face obiectul documentației are o densitate relativ medie a construcțiilor. Din punct de vedere al tipologiei, funcțiunea predominantă este de cazare turistică în regim hotelier și pensiuni, cu centre de închiriere echipament sportiv, cu terminalul transportului în comun și zona de îmbarcare în instalațiile de transport pe cablu în proximitate, regim de înălțime P, D+P+3+M. Arhitectura este montană cu acoperișuri rezezi, învelitori din țiglă ceramică și tablă fâltuită, zugrăveli decorative și placcaje din lemn și diverse placcaje de piatră la pereții exteriori. Construcțiile sunt în general retrase de la aliniament fără a configura un regim de aliniere.

destinația clădirilor – Hotel cu anexe

tipul de proprietate asupra terenurilor - terenurile sunt proprietate privată

concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare – în cazul modernizării clădirii, noile încărcări pe care construcția le va transmite terenului de fundare, prin intermediul fundațiilor existente, trebuie să nu depășească capacitatea portantă a lui.

adâncimea apei subterane – 0,60m față de cota pardoselii

parametrii seismici caracteristici zonei – coeficient 0,20g, perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

echiparea existentă – clădirile sunt branșate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

4. REGLEMENTĂRI

obiectivele noi solicitate prin tema-program – extinderea hotelului înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor –

Hotel cu anexe.

Hotelul se va extinde înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 34,95m.
- Retragerere față de limita de proprietate nordestică 10,00m.
- Retragerere față de limita de proprietate nordvestică 40,35m.

Garajul se va construi în colțul nordvestic al parcelei.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 51,00m.
- Retragerere față de limita de proprietate nordestică 0,10m.
- Retragerere față de limita de proprietate nordvestică 5,00m.

capacitatea , suprafața desfășurată –

Steren - 16.700,00 mp

POT maxim admis - 30% - conform RLU PUG pentru zona turism 1 unități cazare și dotări aferente

CUT maxim admis - 1,2

POT existent - 22,60%

CUT existent - 0,83

POT rezultat - 26,40%

CUT rezultat - 0,89

principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi – Extinderea hotelului se face în continuarea corpului principal înspre latura vestică cu 21 m și preia finisajele corpului existent, zugrăveală decorativă albă la parter, placaj lemn la etaj și acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din tablă fălțuită neagră .

Garajul va fi o construcție pe structură de lemn închisă la exterior cu scânduri de lemn lăcuit pentru protejarea la intemperii cu șarpantă în două ape și învelitoare din tablăfălțuită negru mat.

Terasa va fi închisă la exterior cu tâmplărie PVC termoizolant și acoperiș din panouri sandwich termoizolante

modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

– În urma extinderii hotelului și construirii garajului, accesul auto și pietonal al parcelei rămâne neschimbat. Extinderea se va realiza peste o parte din parcările la sol existente, iar garajul va acoperi 3 parcări la sol existente. Hotelul dispune de locuri de parcare suficiente conform normelor în vigoare.

soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi – În urma extinderii hotelului și construirii garajului suprafața de spații verzi rămâne neschimbată.

lucrări necesare de sistematizare verticală – În urma extinderii hotelului și construirii garajului nu sunt necesare noi lucrări de sistematizare verticală.

regimul de construire

P; D+P extinderea hotelului.

P garajul.

asigurarea utilităților – clădirile sunt bransate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

bilanț teritorial –

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
CIRCULAȚII	5.911,00	35,40%	5.370,00	32,15%
SPAȚII VERZI	6.921,00	41,45%	6.921,00	41,45%
CONSTRUCTII	3.775,00	22,60%	4.409,00	26,40%
TOTAL	16.700,00	100,00%	16.700,00	100,00%

5. CONCLUZII

Prezența documentație respectă prevederile și recomandările Planului Urbanistic Zonal aprobat.

Întocmit
Iulian Nechita



MEMORIU P.U.D. Extindere hotel „Teleferic”

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

01. Denumirea lucrării.....Extindere hotel „Teleferic”
02. Localitatea.....mun. Brașov str. Poiana Soarelui nr. 243
03. Beneficiarul.....S.C. Tint S.R.L.
04. Numărul contractului.....01/2022
05. Faza de proiectare.....Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
06. Proiectant.....S.C. Necline S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul dorește extinderea hotelului „Teleferic” (corp 172205-C1) înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

Elementele ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de extindere a hotelului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- realizarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- amenajarea de spații verzi;
- echiparea cu utilități tehnico- edilitare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

situarea obiectivului în cadrul localității – terenul ce face obiectul documentației este situat pe strada Poiana Soarelui la nr. 243, în partea sudică a stațiunii montane Poiana Brașov.

prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate - P.U.Z. aprobat prin HCL 647/2010 – ZT1 zonă turism 1 unități cazare și dotări aferente.

suportul topografic – conform planului topografic terenul este în pantă din direcția sud spre nord

studiul geotehnic – amplasamentul în studiu este situat pe un teren în pantă slab înclinat(7-9°), aflat la altitudini cuprinse între 1026m și 1040m. Formele de relief sunt dezvoltate în această parte a Poienii Brașov, pe calcare jurasice recifogene și conglomerate massive, de vârstă cretacică, ce au procent ridicat de elemente calcaroase în componență, În urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială formată predominant din terenuri argiloase cu fragmente de grohotiș incluse în masa lor.

3. SITUATIA EXISTENTA

accesibilitatea la căile de comunicație - Circulația principala în zonă este asigurata de str. Poiana Soarelui, stradă de categoria a-III-a cu 2 benzi de circulație, câte una pe sens.

suprafata ocupata limite si vecinatati -

- suprafata totala a terenului: $S = 16.700,00$ mp.
- suprafata constructii - hotel 3.487mp; anexe 287mp.
- limite si vecinatati
 - NordVest - parcela nr. Top. 14208/5/2/111111/B/1/1/1/1 ;
 - Nord - parcela nr. Cad. 109584 ;
 - Est - parcela nr. Cad. 171250 ;
 - SudEst - parcela nr. Top. 14208/5/2/1/2;
 - SudVest - parcelele nr. Top. 14208/1/21/1/2; nr. Top. 14208/1/20/1/;
 - Vest - str. Poiana Soarelui.

suprafete de teren construite si suprafete de teren libere - Terenul este ocupat în proportie de 22,60% de constructii - hotelul Teleferic si anexele aferente. Restul suprafetei de teren este ocupata de circulație auto si pietonala, parcari si spatii verzi amenajate.

caracterul zonei aspectul arhitectural urbanistic - Zona în care este situat terenul ce face obiectul documentației are o densitate relativ medie a constructiilor. Din punct de vedere al tipologiei, functiunea predominanta este de cazare turistica în regim hotelier si pensiuni, cu centre de închiriere echipament sportiv, cu terminalul transportului în comun si zona de îmbarcare în instalatiile de transport pe cablu în proximitate, regim de nltime P, D+P+3+M. Arhitectura este montana cu acoperisuri rezezi, învelitori din tigla ceramica si tabla faluita, zugraveli decorative si placaje din lemn si diverse placaje de piatra la peretii exteriori. Constructiile sunt în general retrase de la aliniament fara a configura un regim de aliniere.

destinatia cladirilor - Hotel cu anexe

tipul de proprietate asupra terenurilor - terenurile sunt proprietate privata

concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare - în cazul modernizarii cladirii, noile ncarcari pe care constructia le va transmite terenului de fundare, prin intermediul fundatiilor existente, trebuie sa nu depaseasca capacitatea portanta a lui.

adancimea apei subterane - 0,60m fata de cota pardoselii

parametrii seismici caracteristici zonei - coeficient 0,20g, perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

echiparea existenta - cladirile sunt bransate la retelele existente de apa-canal, gaz si electricitate.

4. REGLEMENTĂRI

obiectivele noi solicitate prin tema-program – extinderea hotelului înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor –

Hotel cu anexe.

Hotelul se va extinde înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 34,95m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 10,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 40,35m.

Garajul se va construi în colțul nordvestic al parcelei.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 51,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 0,10m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 5,00m.

capacitatea , suprafața desfășurată –

Steren - 16.700,00 mp

POT maxim admis - 30% - conform RLU PUG pentru zona turism 1 unități cazare și dotări aferente

CUT maxim admis - 1,2

POT existent - 22,60%

CUT existent - 0,83

POT rezultat - 26,40%

CUT rezultat - 0,89

principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi – Extinderea hotelului se face în continuarea corpului principal înspre latura vestică cu 21 m și preia finisajele corpului existent, zugrăveală decorativă albă la parter, placaj lemn la etaj și acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din tablă fâltuită neagră .

Garajul va fi o construcție pe structură de lemn închisă la exterior cu scânduri de lemn lăcuit pentru protejarea la intemperii cu șarpantă în două ape și învelitoare din tablăfâltuită negru mat.

Terasa va fi închisă la exterior cu tâmplărie PVC termoizolant și acoperiș din panouri sandwich termoizolante

modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

– În urma extinderii hotelului și construirii garajului, accesul auto și pietonal al parcelei rămâne neschimbat. Extinderea se va realiza peste o parte din parcările la sol existente, iar garajul va acoperi 3 parcări la sol existente. Hotelul dispune de locuri de parcare suficiente conform normelor în vigoare.

soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi – În urma extinderii hotelului și construirii garajului suprafața de spații verzi rămâne neschimbată.

lucrări necesare de sistematizare verticală – În urma extinderii hotelului și construirii garajului nu sunt necesare noi lucrări de sistematizare verticală.

regimul de construire

P; D+P extinderea hotelului.

P garajul.

asigurarea utilităților – clădirile sunt bransate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

bilanț teritorial –

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
CIRCULAȚII	5.911,00	35,40%	5.370,00	32,15%
SPAȚII VERZI	6.921,00	41,45%	6.921,00	41,45%
CONSTRUCȚII	3.775,00	22,60%	4.409,00	26,40%
TOTAL	16.700,00	100,00%	16.700,00	100,00%

5. CONCLUZII

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările Planului Urbanistic Zonal aprobat.

Întocmit
Iulian Nechita



MEMORIU P.U.D. Extindere hotel „Teleferic”

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

01. Denumirea lucrării.....Extindere hotel „Teleferic”
02. Localitatea.....mun. Brașov str. Poiana Soarelui nr. 243
03. Beneficiarul.....S.C. Tint S.R.L.
04. Numărul contractului.....01/2022
05. Faza de proiectare.....Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
06. Proiectant.....S.C. Necline S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul dorește extinderea hotelului „Teleferic” (corp 172205-C1) înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

Elementele ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de extindere a hotelului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- realizarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- amenajarea de spații verzi;
- echiparea cu utilități tehnico- edilitare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

situarea obiectivului în cadrul localității – terenul ce face obiectul documentației este situat pe strada Poiana Soarelui la nr. 243, în partea sudică a stațiunii montane Poiana Brașov.

prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate - P.U.Z. aprobat prin HCL 647/2010 – ZT1 zonă turism 1 unități cazare și dotări aferente.

suportul topografic – conform planului topografic terenul este în pantă din direcția sud spre nord

studiul geotehnic – amplasamentul în studiu este situat pe un teren în pantă slab înclinat(7-9°), aflat la altitudini cuprinse între 1026m și 1040m. Formele de relief sunt dezvoltate în această parte a Poienii Brașov, pe calcare jurasice recifogene și conglomerate massive, de vârstă cretacică, ce au procent ridicat de elemente calcaroase în componență. În urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială formată predominant din terenuri argiloase cu fragmente de grohotiș incluse în masa lor.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

accesibilitatea la căile de comunicație - Circulația principală în zonă este asigurată de str. Poiana Soarelui, stradă de categoria a-III-a cu 2 benzi de circulație, câte una pe sens.

suprafața ocupată limite și vecinătăți –

- suprafața totală a terenului: $S = 16.700,00$ mp.
- suprafața construcției – hotel 3.487mp; anexe 287mp.
- limite și vecinătăți
 - NordVest - parcela nr. Top. 14208/5/2/111111/B/1/1/1/1 ;
 - Nord - parcela nr. Cad. 109584 ;
 - Est - parcela nr. Cad. 171250 ;
 - SudEst - parcela nr. Top. 14208/5/2/1/2;
 - SudVest - parcelele nr. Top. 14208/1/21/1/2; nr. Top. 14208/1/20/1/;
 - Vest - str. Poiana Soarelui.

suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere - Terenul este ocupat în proporție de 22,60% de construcții - hotelul Teleferic și anexele aferente. Restul suprafeței de teren este ocupată de circulație auto și pietonală, parcuri și spații verzi amenajate.

caracterul zonei aspectul arhitectural urbanistic - Zona în care este situat terenul ce face obiectul documentației are o densitate relativ medie a construcțiilor. Din punct de vedere al tipologiei, funcțiunea predominantă este de cazare turistică în regim hotelier și pensiuni, cu centre de închiriere echipament sportiv, cu terminalul transportului în comun și zona de îmbarcare în instalațiile de transport pe cablu în proximitate, regim de înălțime P, D+P+3+M. Arhitectura este montană cu acoperișuri rezezi, învelitori din țiglă ceramică și tablă fâlfuită, zugrăveli decorative și placcje din lemn și diverse placcje de piatră la pereții exteriori. Construcțiile sunt în general retrase de la aliniament fără a configura un regim de aliniere.

destinația clădirilor – Hotel cu anexe

tipul de proprietate asupra terenurilor - terenurile sunt proprietate privată

concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare – în cazul modernizării clădirii, noile încărcări pe care construcția le va transmite terenului de fundare, prin intermediul fundațiilor existente, trebuie să nu depășească capacitatea portantă a lui.

adâncimea apei subterane – 0,60m față de cota pardoselii

parametrii seismici caracteristici zonei – coeficient 0,20g, perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

echiparea existentă – clădirile sunt branșate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

4. REGLEMENTĂRI

obiectivele noi solicitate prin tema-program – extinderea hotelului înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor – Hotel cu anexe.

Hotelul se va extinde înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 34,95m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 10,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 40,35m.

Garajul se va construi în colțul nordvestic al parcelei.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 51,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 0,10m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 5,00m.

capacitatea , suprafața desfășurată –

Steren - 16.700,00 mp

POT maxim admis - 30% - conform RLU PUG pentru zona turism 1 unități cazare și dotări aferente

CUT maxim admis - 1,2

POT existent - 22,60%

CUT existent - 0,83

POT rezultat - 26,40%

CUT rezultat - 0,89

principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi – Extinderea hotelului se face în continuarea corpului principal înspre latura vestică cu 21 m și preia finisajele corpului existent, zugrăveală decorativă albă la parter, placaj lemn la etaj și acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din tablă fălțuită neagră .

Garajul va fi o construcție pe structură de lemn închisă la exterior cu scânduri de lemn lăcuit pentru protejarea la intemperii cu șarpantă în două ape și învelitoare din tablăfălțuită negru mat.

Terasa va fi închisă la exterior cu tâmplărie PVC termoizolant și acoperiș din panouri sandwich termoizolante

modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

– În urma extinderii hotelului și construirii garajului, accesul auto și pietonal al parcelei rămâne neschimbat. Extinderea se va realiza peste o parte din parcările la sol existente, iar garajul va acoperi 3 parcări la sol existente. Hotelul dispune de locuri de parcare suficiente conform normelor în vigoare.

soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi – În urma extinderii hotelului și construirii garajului suprafața de spații verzi rămâne neschimbată.

lucrări necesare de sistematizare verticală – În urma extinderii hotelului și construirii garajului nu sunt necesare noi lucrări de sistematizare verticală.

regimul de construire

P; D+P extinderea hotelului.

P garajul.

asigurarea utilităților – clădirile sunt bransate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

bilanț teritorial –

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
CIRCULAȚII	5.911,00	35,40%	5.370,00	32,15%
SPAȚII VERZI	6.921,00	41,45%	6.921,00	41,45%
CONSTRUCTII	3.775,00	22,60%	4.409,00	26,40%
TOTAL	16.700,00	100,00%	16.700,00	100,00%

5.CONCLUZII

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările Planului Urbanistic Zonal aprobat.

Întocmit
Iulian Nechita



MEMORIU P.U.D. Extindere hotel „Teleferic”

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

01. Denumirea lucrării.....Extindere hotel „Teleferic”
02. Localitatea.....mun. Brașov str. Poiana Soarelui nr. 243
03. Beneficiarul.....S.C. Tint S.R.L.
04. Numărul contractului.....01/2022
05. Faza de proiectare.....Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
06. Proiectant.....S.C. Necline S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul dorește extinderea hotelului „Teleferic” (corp 172205-C1) înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

Elementele ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de extindere a hotelului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- realizarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- amenajarea de spații verzi;
- echiparea cu utilități tehnico- edilitare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

situarea obiectivului în cadrul localității – terenul ce face obiectul documentației este situat pe strada Poiana Soarelui la nr. 243, în partea sudică a stațiunii montane Poiana Brașov.

prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate - P.U.Z. aprobat prin HCL 647/2010 – ZT1 zonă turism 1 unități cazare și dotări aferente.

suportul topografic – conform planului topografic terenul este în pantă din direcția sud spre nord

studiul geotehnic – amplasamentul în studiu este situat pe un teren în pantă slab înclinat(7-9°), aflat la altitudini cuprinse între 1026m și 1040m. Formele de relief sunt dezvoltate în această parte a Poienii Brașov, pe calcare jurasice recifogene și conglomerate massive, de vârstă cretacică, ce au procent ridicat de elemente calcaroase în componență, în urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială formată predominant din terenuri argiloase cu fragmente de grohotiș incluse în masa lor.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

accesibilitatea la căile de comunicație - Circulația principală în zonă este asigurată de str. Poiana Soarelui, stradă de categoria a-III-a cu 2 benzi de circulație, câte una pe sens.

suprafața ocupată limite și vecinătăți –

- suprafața totală a terenului: $S = 16.700,00$ mp.
- suprafața construcției – hotel 3.487mp; anexe 287mp.
- limite și vecinătăți
 - NordVest - parcela nr. Top. 14208/5/2/111111/B/1/1/1/1 ;
 - Nord - parcela nr. Cad. 109584 ;
 - Est - parcela nr. Cad. 171250 ;
 - SudEst - parcela nr. Top. 14208/5/2/1/2;
 - SudVest - parcelele nr. Top. 14208/1/21/1/2; nr. Top. 14208/1/20/1/;
 - Vest - str. Poiana Soarelui.

suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere - Terenul este ocupat în proporție de 22,60% de construcții - hotelul Teleferic și anexele aferente. Restul suprafeței de teren este ocupată de circulație auto și pietonală, parcuri și spații verzi amenajate.

caracterul zonei aspectul arhitectural urbanistic - Zona în care este situat terenul ce face obiectul documentației are o densitate relativ medie a construcțiilor. Din punct de vedere al tipologiei, funcțiunea predominantă este de cazare turistică în regim hotelier și pensiuni, cu centre de închiriere echipament sportiv, cu terminalul transportului în comun și zona de îmbarcare în instalațiile de transport pe cablu în proximitate, regim de înălțime P, D+P+3+M. Arhitectura este montană cu acoperișuri reperi, învelitori din țiglă ceramică și tablă fâltuită, zugrăveli decorative și plaje din lemn și diverse plaje de piatră la pereții exteriori. Construcțiile sunt în general retrase de la aliniament fără a configura un regim de aliniere.

destinația clădirilor – Hotel cu anexe

tipul de proprietate asupra terenurilor - terenurile sunt proprietate privată

concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare – în cazul modernizării clădirii, noile încărcări pe care construcția le va transmite terenului de fundare, prin intermediul fundațiilor existente, trebuie să nu depășească capacitatea portantă a lui.

adâncimea apei subterane – 0,60m față de cota pardoselii

parametrii seismici caracteristici zonei – coeficient 0,20g, perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

echiparea existentă – clădirile sunt bransate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

4. REGLEMENTĂRI

obiectivele noi solicitate prin tema-program – extinderea hotelului înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor –

Hotel cu anexe.

Hotelul se va extinde înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 34,95m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 10,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 40,35m.

Garajul se va construi în colțul nordvestic al parcelei.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 51,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 0,10m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 5,00m.

capacitatea , suprafața desfășurată –

Steren - 16.700,00 mp

POT maxim admis - 30% - conform RLU PUG pentru zona turism 1 unități cazare și dotări aferente

CUT maxim admis - 1,2

POT existent - 22,60%

CUT existent - 0,83

POT rezultat - 26,40%

CUT rezultat - 0,89

principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi – Extinderea hotelului se face în continuarea corpului principal înspre latura vestică cu 21 m și preia finisajele corpului existent, zugrăveală decorativă albă la parter, placaj lemn la etaj și acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din tablă fâltuită neagră .

Garajul va fi o construcție pe structură de lemn închisă la exterior cu scânduri de lemn lăcuit pentru protejarea la intemperii cu șarpantă în două ape și învelitoare din tablăfâltuită negru mat.

Terasa va fi închisă la exterior cu tâmplărie PVC termoizolant și acoperiș din panouri sandwich termoizolante

modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

– În urma extinderii hotelului și construirii garajului, accesul auto și pietonal al parcelei rămâne neschimbat. Extinderea se va realiza peste o parte din parcările la sol existente, iar garajul va acoperi 3 parcări la sol existente. Hotelul dispune de locuri de parcare suficiente conform normelor în vigoare.

soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi – În urma extinderii hotelului și construirii garajului suprafața de spații verzi rămâne neschimbată.

lucrări necesare de sistematizare verticală – În urma extinderii hotelului și construirii garajului nu sunt necesare noi lucrări de sistematizare verticală.

regimul de construire

P; D+P extinderea hotelului.

P garajul.

asigurarea utilităților – clădirile sunt branșate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

bilanț teritorial –

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
CIRCULAȚII	5.911,00	35,40%	5.370,00	32,15%
SPAȚII VERZI	6.921,00	41,45%	6.921,00	41,45%
CONSTRUCTII	3.775,00	22,60%	4.409,00	26,40%
TOTAL	16.700,00	100,00%	16.700,00	100,00%

5.CONCLUZII

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările Planului Urbanistic Zonal aprobat.

Întocmit
Iulian Nechita



MEMORIU P.U.D. Extindere hotel „Teleferic”

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

01. Denumirea lucrării.....Extindere hotel „Teleferic”
02. Localitatea.....mun. Brașov str. Poiana Soarelui nr. 243
03. Beneficiarul.....S.C. Tint S.R.L.
04. Numărul contractului.....01/2022
05. Faza de proiectare.....Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
06. Proiectant.....S.C. Necline S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul dorește extinderea hotelului „Teleferic” (corp 172205-C1) înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

Elementele ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de extindere a hotelului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- realizarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- amenajarea de spații verzi;
- echiparea cu utilități tehnico- edilitare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

situarea obiectivului în cadrul localității – terenul ce face obiectul documentației este situat pe strada Poiana Soarelui la nr. 243, în partea sudică a stațiunii montane Poiana Brașov.

prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate - P.U.Z. aprobat prin HCL 647/2010 – ZT1 zonă turism 1 unități cazare și dotări aferente.

suportul topografic – conform planului topografic terenul este în pantă din direcția sud spre nord

studiul geotehnic – amplasamentul în studiu este situat pe un teren în pantă slab înclinat(7-9°), aflat la altitudini cuprinse între 1026m și 1040m. Formele de relief sunt dezvoltate în această parte a Poienii Brașov, pe calcare jurasice recifogene și conglomerate massive, de vârstă cretacică, ce au procent ridicat de elemente calcaroase în componentă, în urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială formată predominant din terenuri argiloase cu fragmente de grohotiș incluse în masa lor.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

accesibilitatea la căile de comunicație - Circulația principală în zonă este asigurată de str. Poiana Soarelui, stradă de categoria a-III-a cu 2 benzi de circulație, câte una pe sens.

suprafața ocupată limite și vecinătăți –

- suprafața totală a terenului: $S = 16.700,00$ mp.
- suprafața construcției – hotel 3.487mp; anexe 287mp.
- limite și vecinătăți
 - NordVest - parcela nr. Top. 14208/5/2/111111/B/1/1/1/1 ;
 - Nord - parcela nr. Cad. 109584 ;
 - Est - parcela nr. Cad. 171250 ;
 - SudEst - parcela nr. Top. 14208/5/2/1/2;
 - SudVest - parcelele nr. Top. 14208/1/21/1/2; nr. Top. 14208/1/20/1/;
 - Vest - str. Poiana Soarelui.

suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere - Terenul este ocupat în proporție de 22,60% de construcții - hotelul Teleferic și anexele aferente. Restul suprafeței de teren este ocupată de circulație auto și pietonală, parcuri și spații verzi amenajate.

caracterul zonei aspectul arhitectural urbanistic - Zona în care este situat terenul ce face obiectul documentației are o densitate relativ medie a construcțiilor. Din punct de vedere al tipologiei, funcțiunea predominantă este de cazare turistică în regim hotelier și pensiuni, cu centre de închiriere echipament sportiv, cu terminalul transportului în comun și zona de îmbarcare în instalațiile de transport pe cablu în proximitate, regim de înălțime P, D+P+3+M. Arhitectura este montană cu acoperișuri rezezi, învelitori din țiglă ceramică și tablă fâltuită, zugrăveli decorative și placcje din lemn și diverse placcje de piatră la pereții exteriori. Construcțiile sunt în general retrase de la aliniament fără a configura un regim de aliniere.

destinația clădirilor – Hotel cu anexe

tipul de proprietate asupra terenurilor - terenurile sunt proprietate privată

concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare – în cazul modernizării clădirii, noile încărcări pe care construcția le va transmite terenului de fundare, prin intermediul fundațiilor existente, trebuie să nu depășească capacitatea portantă a lui.

adâncimea apei subterane – 0,60m față de cota pardoselii

parametrii seismici caracteristici zonei – coeficient 0,20g, perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

echiparea existentă – clădirile sunt bransate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

4. REGLEMENTĂRI

obiectivele noi solicitate prin tema-program – extinderea hotelului înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor –

Hotel cu anexe.

Hotelul se va extinde înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 34,95m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 10,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 40,35m.

Garajul se va construi în colțul nordvestic al parcelei.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 51,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 0,10m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 5,00m.

capacitatea , suprafața desfășurată –

Steren - 16.700,00 mp

POT maxim admis - 30% - conform RLU PUG pentru zona turism 1 unități cazare și dotări aferente

CUT maxim admis - 1,2

POT existent - 22,60%

CUT existent - 0,83

POT rezultat - 26,40%

CUT rezultat - 0,89

principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi – Extinderea hotelului se face în continuarea corpului principal înspre latura vestică cu 21 m și preia finisajele corpului existent, zugrăveală decorativă albă la parter, placaj lemn la etaj și acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din tablă fâltuită neagră .

Garajul va fi o construcție pe structură de lemn închisă la exterior cu scânduri de lemn lăcuit pentru protejarea la intemperii cu șarpantă în două ape și învelitoare din tablăfâltuită negru mat.

Terasa va fi închisă la exterior cu tâmplărie PVC termoizolant și acoperiș din panouri sandwich termoizolante

modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

– În urma extinderii hotelului și construirii garajului, accesul auto și pietonal al parcelei rămâne neschimbat. Extinderea se va realiza peste o parte din parcările la sol existente, iar garajul va acoperi 3 parcări la sol existente. Hotelul dispune de locuri de parcare suficiente conform normelor în vigoare.

soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi – În urma extinderii hotelului și construirii garajului suprafața de spații verzi rămâne neschimbată.

lucrări necesare de sistematizare verticală – În urma extinderii hotelului și construirii garajului nu sunt necesare noi lucrări de sistematizare verticală.

regimul de construire

P; D+P extinderea hotelului.

P garajul.

asigurarea utilităților – clădirile sunt branșate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

bilanț teritorial –

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
CIRCULATII	5.911,00	35,40%	5.370,00	32,15%
SPAȚII VERZI	6.921,00	41,45%	6.921,00	41,45%
CONSTRUCTII	3.775,00	22,60%	4.409,00	26,40%
TOTAL	16.700,00	100,00%	16.700,00	100,00%

5.CONCLUZII

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările Planului Urbanistic Zonal aprobat.

Întocmit
Iulian Nechita



MEMORIU P.U.D. Extindere hotel „Teleferic”

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

01. Denumirea lucrării.....Extindere hotel „Teleferic”
02. Localitatea.....mun. Brașov str. Poiana Soarelui nr. 243
03. Beneficiarul.....S.C. Tint S.R.L.
04. Numărul contractului.....01/2022
05. Faza de proiectare.....Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
06. Proiectant.....S.C. Necline S.R.L.

OBIECTUL LUCRĂRII

Beneficiarul dorește extinderea hotelului „Teleferic” (corp 172205-C1) înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

Elementele ce stau la baza întocmirii documentației de urbanism pentru determinarea condițiilor de extindere a hotelului sunt:

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- realizarea circulației carosabile și pietonale în zonă;
- amenajarea de spații verzi;
- echiparea cu utilități tehnico- edilitare.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

situarea obiectivului în cadrul localității – terenul ce face obiectul documentației este situat pe strada Poiana Soarelui la nr. 243, în partea sudică a stațiunii montane Poiana Brașov.

prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate și aprobate - P.U.Z. aprobat prin HCL 647/2010 – ZT1 zonă turism 1 unități cazare și dotări aferente.

suportul topografic – conform planului topografic terenul este în pantă din direcția sud spre nord

studiul geotehnic – amplasamentul în studiu este situat pe un teren în pantă slab înclinat(7-9°), aflat la altitudini cuprinse între 1026m și 1040m. Formele de relief sunt dezvoltate în această parte a Poienii Brașov, pe calcare jurasice recifogene și conglomerate massive, de vârstă cretacică, ce au procent ridicat de elemente calcaroase în componență, în urma proceselor de dezagregare și alterare a rocii de bază, spre suprafața terenului s-a format o cuvertură deluvială formată predominant din terenuri argiloase cu fragmente de grohotiș incluse în masa lor.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

accesibilitatea la căile de comunicație - Circulația principală în zonă este asigurată de str. Poiana Soarelui, stradă de categoria a-III-a cu 2 benzi de circulație, câte una pe sens.

suprafața ocupată limite și vecinătăți –

- suprafața totală a terenului: $S = 16.700,00$ mp.
- suprafața construcției – hotel 3.487mp; anexe 287mp.
- limite și vecinătăți
 - NordVest - parcela nr. Top. 14208/5/2/111111/B/1/1/1/1 ;
 - Nord - parcela nr. Cad. 109584 ;
 - Est - parcela nr. Cad. 171250 ;
 - SudEst - parcela nr. Top. 14208/5/2/1/2;
 - SudVest - parcelele nr. Top. 14208/1/21/1/2; nr. Top. 14208/1/20/1/;
 - Vest - str. Poiana Soarelui.

suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere - Terenul este ocupat în proporție de 22,60% de construcții - hotelul Teleferic și anexele aferente. Restul suprafeței de teren este ocupată de circulație auto și pietonală, parcuri și spații verzi amenajate.

caracterul zonei aspectul arhitectural urbanistic - Zona în care este situat terenul ce face obiectul documentației are o densitate relativ medie a construcțiilor. Din punct de vedere al tipologiei, funcțiunea predominantă este de cazare turistică în regim hotelier și pensiuni, cu centre de închiriere echipament sportiv, cu terminalul transportului în comun și zona de îmbarcare în instalațiile de transport pe cablu în proximitate, regim de înălțime P, D+P+3+M. Arhitectura este montană cu acoperișuri rezezi, învelitori din țiglă ceramică și tablă fâltuită, zugrăveli decorative și placi din lemn și diverse placi de piatră la pereții exteriori. Construcțiile sunt în general retrase de la aliniament fără a configura un regim de aliniere.

destinația clădirilor – Hotel cu anexe

tipul de proprietate asupra terenurilor - terenurile sunt proprietate privată

concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare – în cazul modernizării clădirii, noile încărcări pe care construcția le va transmite terenului de fundare, prin intermediul fundațiilor existente, trebuie să nu depășească capacitatea portantă a lui.

adâncimea apei subterane – 0,60m față de cota pardoselii

parametrii seismici caracteristici zonei – coeficient 0,20g, perioada de colt $T_c=0,7$ sec.

echiparea existentă – clădirile sunt branșate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

4. REGLEMENTĂRI

obiectivele noi solicitate prin tema-program – extinderea hotelului înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent, închiderea cu pereți de sticlă a zonei de fumători și construirea unui garaj.

funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor –

Hotel cu anexe.

Hotelul se va extinde înspre latura vestică cu 21 m în continuarea corpului existent.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 34,95m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 10,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 40,35m.

Garajul se va construi în colțul nordvestic al parcelei.

- Amplasare față de aliniament str. Poiana Soarelui, 51,00m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordestică 0,10m.
- Retrageră față de limita de proprietate nordvestică 5,00m.

capacitatea , suprafața desfășurată –

Steren - 16.700,00 mp

POT maxim admis - 30% - conform RLU PUG pentru zona turism 1 unități cazare și dotări aferente

CUT maxim admis - 1,2

POT existent - 22,60%

CUT existent - 0,83

POT rezultat - 26,40%

CUT rezultat - 0,89

principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi – Extinderea hotelului se face în continuarea corpului principal înspre latura vestică cu 21 m și preia finisajele corpului existent, zugrăveală decorativă albă la parter, placaj lemn la etaj și acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din tablă fâltuită neagră .

Garajul va fi o construcție pe structură de lemn închisă la exterior cu scânduri de lemn lăcuit pentru protejarea la intemperii cu șarpantă în două ape și învelitoare din tablăfâltuită negru mat.

Terasa va fi închisă la exterior cu tâmplărie PVC termoizolant și acoperiș din panouri sandwich termoizolante

modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

– În urma extinderii hotelului și construirii garajului, accesul auto și pietonal al parcelei rămâne neschimbat. Extinderea se va realiza peste o parte din parcările la sol existente, iar garajul va acoperi 3 parcări la sol existente. Hotelul dispune de locuri de parcare suficiente conform normelor în vigoare.

soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi – În urma extinderii hotelului și construirii garajului suprafața de spații verzi rămâne neschimbată.

lucrări necesare de sistematizare verticală – În urma extinderii hotelului și construirii garajului nu sunt necesare noi lucrări de sistematizare verticală.

regimul de construire

P; D+P extinderea hotelului.

P garajul.

asigurarea utilităților – clădirile sunt branșate la rețelele existente de apă-canal, gaz și electricitate.

bilanț teritorial –

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUȘ	
CIRCULATII	5.911,00	35,40%	5.370,00	32,15%
SPATII VERZI	6.921,00	41,45%	6.921,00	41,45%
CONSTRUCTII	3.775,00	22,60%	4.409,00	26,40%
TOTAL	16.700,00	100,00%	16.700,00	100,00%

5.CONCLUZII

Prezenta documentație respectă prevederile și recomandările Planului Urbanistic Zonal aprobat.

Întocmit
Iulian Nechita

