

**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**

***Calea Fagarasului, Brasov  
CF. 164558 si CF 163526***

***Zona : Calea Fagarasului, nr. cad. 164558 si nr. cad. 163526***

***Beneficiar : SC BEST HOSPITALITY SRL***

***Initiator P.U.D. : SC BEST HOSPITALITY SRL***

# BORDEROU

## I. Piesescrise

1. Titlu
2. Foaie de capăt
3. Memoriu justificativ
4. Extras CF nr. 164558 - nr. cad 164558 si extras CF nr. 163526 - nr. cad 163526
5. Certificat de Urbanism nr. 2468 din 21.08.2023

## II. Piese desenate

|   |                                |    |         |
|---|--------------------------------|----|---------|
| 1 | PLAN DE INCADRARE IN ZONA      | 01 | 1:5 000 |
| 2 | SITUATIE EXISTENTĂ             | 02 | 1:1000  |
| 3 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE       | 03 | 1:1000  |
| 4 | REGLEMENTĂRI EDILITARE         | 04 | 1:1000  |
| 5 | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | 05 | 1:1000  |

# **EXTINDERE HOTEL ÎN CURS DE EXECUȚIE AUTORIZAT PRIN A.C. nr. 196/24.05.2023 PRIN SĂLI DE CONFERINȚE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE (S+P), RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE**

**Calea Fagarasului, 6B , Municipiul Brasov,  
imobile identificat prin nr. cad. 164558 și nr. cad. 163526**

## **FAZA P.U.D**

### **MEMORIU JUSTIFICATIV**

#### **1. INTRODUCERE**

Denumire obiectiv de investitii: „ **EXTINDERE HOTEL ÎN CURS DE EXECUȚIE AUTORIZAT PRIN A.C. nr. 196/24.05.2023 PRIN SĂLI DE CONFERINȚE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE (S+P), RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, AMENAJĂRI EXTERIOARE** “

Beneficiar: **SC HOSPITALITY SRL**  
Adresa: **Jud. Brasov, Mun. Brasov, Calea Fagarasului, 6B**  
Faza: **Proiect Urbanistic de Detaliu**  
Numar proiect: **19 /2023 | faza P.U.D.**  
Sef proiect: **arh. IULIAN NECHITA**  
Intocmit: **arh. Chicoș Albert**

#### **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:

- extinderea hotelului autorizat prin A.C. 196/24.05.2023 in curs de executie printr-un corp alaturat (rost de dilatare) cu destinatie de Sali de conferinte si functiuni conexe cu regim S+P
- compartimentari interioare si suplimentarea unitatilor de cazare
- amenajarea unor platforme auto, parcaje si platforme pietonale
- amenajarea unor spatii verzi.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### ***2.1. Situația obiectivului în cadrul localității***

Terenurile care au generat întocmirea documentației PUD și pe care este amplasată construcția în curs de execuție ce face obiectul prezentei documentații, se află în proprietatea beneficiarei conform C.F. 164558 – 4235 mp și CF 163526 – 1500 mp, și sunt amplasate în intravilanul orașului Brașov, la adresa: Calea Fagarasului, 6B., jud. Brașov, având nr. cad. 164558 și 163526 și cu o suprafață de 5735 mp

### ***2.2. Prevederi și reglementări ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior***

Pentru zona studiată se aplică prevederile conform P.U.G. Brașov (plan urbanistic de detaliu):

- **încadrare în M2** -subzonă mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, iar pentru un regim de înălțime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixtă situate în afara zonei protejate cu funcțiune dominant: servicii, comerț mică producție, depozitare de mici dimensiuni afectată de zona de protecție infrastructură feroviară, elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru stabilirea dimensiunilor obiectivelor, a distanțelor față de limitele de proprietate și față de drumul de acces – Calea Fagarasului.

|                    |   |
|--------------------|---|
| REGIM DE ÎNĂLȚIME  | construcții P+4E-6E   |
| P.O.T. MAXIM ADMIS | 35%, cu posibilitatea acoperii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m), până la POT maxim = 60%   |
| C.U.T. MAXIM ADMIS | 2.9 pentru construcții P+4E-6E  |
| RETRAGERI          | retragere față de aliniament – minim 6 m<br>față de limitele laterale ale parcelei conform Codului Civil<br>Față de limita posterioară – H/2 din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.0m |

Legea 350/2001, actualizată, privind amenajarea 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.

### **Documentații și studii de specialitate suport în elaborarea documentației de P.U.D.:**

- *tema de proiectare avizată nr. .... din 07.11.2023* de către 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 “*Extindere hotel în curs de execuție prin AC 196/2023*”;
- *certificatul de urbanism nr. 2468 din 21.08.2023* ;
- *Plan Urbanistic General Brașov : M2 -subzonă mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, iar pentru un regim de înălțime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixtă situate în afara zonei protejate cu funcțiune dominant: servicii, comerț mică producție, depozitare de mici dimensiuni afectată de zona de protecție infrastructură feroviară, – aprobat cu HCL 144/2011*
- *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*
- *ridicare topografică -nr. 4702 din 2020* – documentație întocmită de ing. Iordache Razvan Adrian
- *studio geotehnic* – documentație întocmită de ing. geolog Cristian Gabriel Samoila (S.C. Geovisions S.R.L.) și verificată la cerința Af de către ing. Maria Samoila prin referat de verificare nr. 2712/30.11.2020

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Terenurile studiate se afla in intravilanul municipiului Brasov, amplasat la drumul de acces din Calea Fagarasului.

Circulatia principala in zonă se desfășoară pe Calea Fagarasului, iar accesul se face in incinta terenului studiat din strada principala.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți**

Terenurile studiate identificaet prin nr. cad. 164558 , respectiv nr. cad. 163526 si inscrite in C.F. 164558, respectiv CF 163526 sunt in panta, coboara spre zona din spate si urca iar spre liniile feroviare CFR, parcela avand suprafata totala de 5735 mp ( 4235 mp + 1500 mp) .

- N zonei studiate – proprietati private a statului- nr. 132641 – CNCFR

*Km 4 + 503.15( pct 206) , respectiv Km 4 + 593,23 (pct 613)*

- E zonei studiate – proprietati private
- S zonei studiate – domeniul public- Calea Fagarasului
- V zonei studiate –proprietati private

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenurile identificate prin cad 164558 si nr. cad 163526 sunt in panta si se afla cu 70-100 de cm fata de cota domeniului public (trotuar) si coboara pe adancime cu pana la 3.0m. Pe terenul studiat si identificat prin nr. cad. 164558 exista o constructie cu destinatia de hotel in curs de executie conform A.C. 196/2023, regim S+P+6E cu o suprafata construita la sol de 1052,15 mp.

Stadiul construcției Lla data intocmirii documentatiei P.U.D – realizare elemente structurale stâlpi, grinzi și planșeu peste parter.

### **3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Parcelele studiate sunt situate conform PUG Brasov in M2 -subzonă mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, iar pentru un regim de înălțime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixtă situate în afara zonei protejate cu funcțiune dominant: servicii, comerțm mică producție, depozitare de mici dimensiuni afectată de zona de protecție infrastructură feroviară.

Initiatorul lucrării – SC Best Hospitality SRL - dorește extinderea hotelului autorizat (AC 196/2023) și in curs de execuție avand regimul de înălțime propus S+P+ 6E printr-un corp alăturat imobilului în curs de execuție cu regim S+P cu destinația de săli de conferințe și funcțiuni conexe.

Se doreste echiparea edilitară a obiectivului care va face obiectul amenajărilor, precum și organizarea circulației în incinta perimetrului studiat.

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**

Terenurile pe care se realizeaza documentația P.U.D., sunt proprietatea privată a CS BEST HOSPITALITY SRL., iar la depunerea documentației pentru obținerea Autorizației de Construire pentru extindere, terenurile se vor alipi.

Accesul se realizeaza din Calea Fagarasului si se propune un drum de incinta cu îmbrăcăminte asfaltică conform documentației atașate.

### **3.6. Tipul terenului de fundare. Adancimea apei subterane. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform documentației studiului geotehnic realizat de catre dl. ing. geolog Cristian Gabriel Samoila (S.C. Geovisions S.R.L.):

- amplasamentul viitoarei construcții nu este afectat de artere hidrografice, izvoare, paraie, etc, terenul cercetat este situat pe un relief plan și stabil fără potențial de risc în ceea ce privește fenomenele de inundabilitate.

- nivel hidrostatic interceptat de lucrările executate la o adâncime de 6.00-6.10 m

- din punct de vedere geotehnic, pământurile care formează terenul de fundare și zona activă a fundațiilor existente se încadrează la teren bun de fundare conform NP 074 – 2014.

- stratificațiile terenului conform probelor luate la fața locului în perimetrul cercetat conform documentației atasate au stabilit că se găsesc mai multe straturi până la o adâncime de 7 m (conform foraj) :

#### **F1, 7m (DPH1)**

0.00 – 2.00 m Umplutura

2.00– 5.80m Argila prafoasă nisipoasă, cafeniu închis, plastic consistentă cu orizonturi de pietris și cu intercalatii de nisip argilos moale

5.80 – 6.40 m Nisip cu pietris mic cenușiu umed/ saturat de la 6.00 m

6.40 – 7.00 m Pietris cu bolovanis și nisip cenușiu saturat

#### **F2 , 7m ( DPH2)**

0.00 – 0.80 m Umplutura

0.80– 2.00m Pietris mic cu nisip cenușiu umed

2.00 – 2.80 m Argila prafoasă nisipoasă, cafeniu închis, plastic consistentă cu orizonturi de pietris și cu intercalatii de nisip argilos moale

2.80 – 3.10m Pietris cu nisip argilos, cafeniu închis, plastic consistent

3.10 – 6.40 m Pietris cu bolovanis și nisip cenușiu umed

6.40 – 7.00 m Pietris cu bolovanis și nisip cafeniu saturat

#### **F3 , 7m ( DPH3)**

0.00 – 0.30 m Umplutura

0.30– 1.00m Pietris cu nisip galbui umed cu rar bolovanis

1.00 – 1.50 m Pietris mic cu nisip cenușiu umed

1.50 – 3.20m Argila prafoasă nisipoasă, cafeniu închis, plastic consistentă cu orizonturi de pietris și intercalatii de nisip argilos moale

3.20 – 5.70 m Pietris cu bolovanis și nisip cenușiu umed

5.70 – 6.30 m Pietris mic cu nisip cenușiu umed/ saturat de la 6.10 m

6.30 – 7.00 m Pietris cu bolovanis și nisip cenușiu saturat

- 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 I

Concluziile cu privire la construcția propusă pe baza studiului geotehnic:

- Adâncimea de fundare recomandată față de terenul sistematizat va fi de 2.80m conform STAS 3300/85.

- strat de fundare recomandat : argilă prăfoasă nisipoasă, cafeniu închis și pietriș cu bolovăniș cenușiu umed.

- sistem de fundare recomandat - fundații tip continuu sau fundații izolate din beton armat.

- săpăturile pentru fundații se vor executa în ritm alert, cu sprijiniri adecvate. Umpluturile în jurul fundațiilor se vor executa imediat după ce construcția a depășit nivelul terenului natural.

### **3.7. Analiza fondului construit existent**

Ca disfuncționalități ale zonei, se menționează :

- Loturi cu suprafață mare și front stradal redus.
- Teren în pantă, pantă abruptă
- Zona de siguranță și zona de protecție aferentă căilor ferate

**Fondul construit existent- vecinătățile:** din punct de vedere al destinației clădirilor, funcțiunea predominantă este cea de servicii, cu regim de înălțime P, P+E, D+P, P+2E.

**Fondul construit existent- terenul studiat:** Pe terenul studiat există în curs de execuție un imobil cu regim S+P+6E cu funcțiunea de hotel. Stadiul lucrărilor de construcție la data întocmirii documentației : sunt realizate elementele structurale de la subsol și parter.

### **3.8. Echipare existentă**

Rețele edilitare existente în zona studiată : apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare. Avizele eliberate de operatorii rețelelor din zona conform C.U. 2468 din 21.08.2023 și atașate documentației au caracter orientativ și sunt valabile pentru faza P.U.D.

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:
- aviz favorabil SN CFR :
- ridicare topografică nr. 4702 din 2020 CF 164558
- studio geotehnic + referat de verificare: 2712/30.11.2020

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1 Obiective solicitate prin tema program**

- Extindere hotel în curs de execuție printr-un corp alăturat (rost de dilatare) cu destinația de săli de conferințe.
- amenajarea unor platforme auto și pietonale dalate
- amenajarea unor spații verzi
- împrejmuirea la stradă și se va amenaja ca o perdea vegetală, iar pe laturile laterale se va păstra împrejmuirea existentă și se va dubla cu gard viu, iar pe latura posterioară a terenului studiat implicit în zona de siguranță în imediata vecinătate a terasamentului aparținând căilor ferate, delimitarea se va realiza printr-un gard viu.

### **4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Beneficiara dorește extinderea hotelului în curs de execuție (AC 196/2023) cu regimul de înălțime P+6E, având dimensiunile în plan 30,40 x 63,26m. Imobilul va avea structura realizată din stâlpi, grinzi, caramida, cu fundații continue de beton, planșee din b.a.

Se vor asigura 62 de locuri de parcare supraterane

Construcția în curs de execuție este amplasată la min. 14,40 m față de limita de proprietate de la N , la min. 16.50 m distanță față de limita de proprietate de la E și la minim 6 m față de limita de proprietate S, spre strada Calea Făgărașului. – regim de aliniere, iar prin extinderea propusă, față de limita de proprietate vest , clădirea va fi la o distanță de min. 6.0m, respectiv la 17.37 m față de limita posterioară (nord) și la 31.14m față de limita spre str. Calea Făgărașului.

#### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată**

Spatiile autorizate și în curs de execuție, respectiv spațiile propuse prin extindere realizează o suprafață construită la nivelul subsolului și parterului  $S_c = 1762,15$  mp/nivel, iar suprafața construită pe etaje ( etaj 2 la etaj 6)  $S_c = 1050,25$  mp/etaj;

- la calculul POT se va lua în considerare suprafața construcției maxime:  $S = 1762,15$  mp
- Suprafața deasfurată totală = 9070,97 mp (suprafața luată în calcul indicatorilor urbanistici CUT) \*

\* *suprafața totală construită a imobilului hotel S+P+6E și extindere = 9766,42 mp*

#### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

- o Fața de limitele laterale se prevăd distanțe de minim 5.00 m conform regulament , respectiv se vor asigura accesele pentru mașinile de intervenție (acesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din strada principală și se va asigura acces la minim 2 laturi din interiorul parcelei (latura de nord și latura de est conform planului de situație).
- o De asemenea se prevede o distanță de cel puțin jumătate din înălțime față de latura posterioară a parcelei, dar nu mai puțin de 6.0m, conform RLU.
- o Accesul pietonal și auto autorizat din Calea Făgărașului în urma obținerii Autorizației de Construire se va păstra .

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

Accesul , la teren , se face din Calea Făgărașului și se propune o zonă de acces- acces pentru public respectiv acces pentru aprovizionare-personal , acces delimitat .

##### *Drumuri*

Circulația principală în zona se desfășoară pe Calea Făgărașului

##### *Accesele carosabile în interiorul terenului*

Accesul rutier la proprietatea studiată se asigură din strada principală prin rampe cu o înclinație mică și se propune un drum auto de incintă , de unde se va realiza accesul și la platformele de parcare. De la cota 0,00 se va cobori pe o rampă spre zona de subsol (aprovizionare), respective parcarile amenajate la exterior.

##### *Parcaje la sol*

Fluxul circulației auto este generat de numărul de unități de cazare – 156 camere. Se vor asigura un minim de 62 de locuri de parcare – amenajate la nivelul solului.

##### *Circulația pietonală*

Sunt prevăzute alei pietonale de incintă, rampe și trepte.

##### *Spatii verzi*

Se propune realizarea unor spații verzi amenajate ce vor ocupa 25,14% din suprafața terenului studiat.

##### *Accese și circulații auto mașini de intervenție*

Se va face accesul mașinilor de intervenție prin zona asigurată accesului auto în incintă.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Se pastrează distanțele minime prevăzute în normative, astfel încât nu sunt necesare intervenții.

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației**

- *aviz favorabil* ..... , *Comisia de Circulație din Cadrul Primăriei conform. O.G. nr. 43/97 , republicată și actualizată și O.U.G. nr. 195/2002, republicată și actualizată.*

Accesul la teren se face prin strada Calea Făgărașului, drum existent, conform planului de situație.



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

#### 4.7.1. Drumuri

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Calea Făgăraşului.

#### 4.7.2. Accesele carosabile în interiorul terenului

Accesul rutier la proprietatea studiată se asigură din strada Calea Făgăraşului și se propune un drum auto de incintă cu profil de 6.0m, de unde se va realiza accesul la platforma de parcare.

#### 4.7.3. Parcaje la sol

Fluxul circulației auto este mare și este generat de numărul de unități de cazare – 156 de camere. Se propun 62 locuri de parcare supraterane . Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități la nivelul terenului.

Suprafața parcarilor supraterane : 718,00 mp

#### 4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incintă, accesul la imobil se realizează separate de circulația auto. Suprafața circulațiilor pietonale date de alei, rampe, scări și terase este de 427,50 mp.

#### 4.7.5. Spații verzi

Se propune realizarea unor spații verzi amenajate ce vor ocupa 25,14% din suprafața terenului studiat, suprafața propusă fiind de minim 1434 mp .

- Conform avizului ..... ,Agenția Națională pentru Protecția Mediului a constatat ca planul PUD “Extindere hotel în curs de execuție autorizat prin A.C. nr. 196/2023 prin săli de conferințe și funcțiuni conexe (S+P) , recompartimentări interioare, amenajări exterioare ” .....

#### 4.7.5. Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va asigura accesul mașinilor de intervenții (pompieri, salvare) din strada Calea Făgăraşului pe calea de acces auto . Profil străzii propuse pentru circulațiile interioare este de 6.0 m și va deservei accesul mașinilor de intervenție la laturile de sud, est și nord ale clădirii propuse, respectiv se va asigura accesul și pe latura de vest printr-un drum trafic greu de 4.80m care se lățește pe parcurs , asigurându-se spațiul necesar pentru intervenție (distanța de la clădirea propusă la limita de proprietate va fi de minim 6.0m)

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

Platforma propusă pentru depozitarea și amplasarea pubelelor pentru deșeurile menajere este acoperită, iar accesul este facil. Se respectă 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 (în curs de execuție) : S+P+6E

Regim de înălțime propus: S+P+6E

P.O.T. max = 35 % (conform PUG)\*

P.O.T. propus conf. plan de situatie = 30,75%

C.U.T. max = 2,9 (conform PUG)\*

C.U.T. propus conf. plan de situatie = 1,58

\* *încadrare în M2 -subzonă mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, iar pentru un regim de înălțime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixtă situate în afara zonei protejate cu funcțiune dominant: servicii, comerț mică producție, depozitare de mici dimensiuni afectată de zona de protecție infrastructură feroviară*

#### 4.11. Asigurarea utilităților

#### 4.12. Bilanț teritorial

S teren = 5735,00 mp

S teren conf. CF 164558 = 4235,00 mp \*

S teren conf. CF 163526 = 1500,00 mp \*

\* *terenurile se vor alipi la faza DTAC – obținerea autorizației*

##### Clădire in curs de executie

S constr. hotel la sol = 1052,15 mp

S desfășurată = 7650,97 mp

*(suprafata calcuare CUT ; spații tehnice nu se iau in calcul)*

Sconstruită totală = 8346,42 mp (infrastructura + suprastructura)

##### Extindere

S constr. extindere = 710,00 mp

S desfășurată (subsol + parter) = 1420,00 mp

**Sconstruita PROPUSA (hotel + extindere) = 1762,15 mp (calculare POT)**

**Sdesfășurata PROPUSA (hotel+ extindere)= 9070,97 mp (calculare CUT)**

**Sconstruita totala (infrastructura + suprastructura) = 9766,42 mp**

*P.O.T. max = 35 % (conform PUG)*

P.O.T existent = 18,06% / 5735,00mp Steren (nr.cad. 164558 + nr. cad. 163526)

**POT propus rezultat = 30,75%**

*C.U.T. max = 2,9 (conform PUG)*

CUT existent = 1,24 / 5735,00mp Steren (nr.cad. 164558 + nr. cad. 163526)

**CUT propus rezultat = 1.58**

## 5. Concluzii

### 5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior P.U.D. si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al zonei.

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

## 5.2. Măsuri 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. 2468 din 21.08.2023, emis de Primăria Municipiului Brasov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,  
arch. Nechita Iulian

