

**Tema de Proiectare P.U.D. pentru Proiectul
CONSTRUIRE HOTEL P+6, AMENAJARI SI IMPREJMUIRE**

Amplasament:
Jud. Brasov, Mun. Brasov, Str. Calea Fagarasului, nr. f.n. CF 130646

Proiectant general:
S.C. DART ARCHITECTS S.R.L.

Beneficiar:
S.C. FIX IMPORT EXPORT S.R.L.

TEMA DE PROIECTARE

P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu

1. DATE GENERALE:

Denumirea Proiectului:	CONSTRUIRE HOTEL P+6, AMENAJARI SI IMPREJMUIRE
Adresa:	Jud. Brasov, Mun. Brasov, Str. Calea Fagarasului, nr. f.n. CF 130646
Beneficiar:	S.C. FIX IMPORT EXPORT S.R.L. Bucuresti, Sector 1, str. Vârful Înalt, nr. 75, biroul nr. 4.
Proiectant general si de arhitectura:	S.C. DART ARCHITECTS S.R.L. B-dul M. Kogălniceanu, 23, bl. C7, et. 5, mun. Brasov, jud. Brasov tel./fax: +40(0)268-547712, www.darch.ro
Numarul proiectului / faza:	158/2023; P.U.D.
Perioada elaborarii:	octombrie 2023

2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI - SITUATIE EXISTENTA:

2.1. Obiectul proiectului:

Solicitari ale temei-program:

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului in vederea dezvoltarii terenului pe care il detine pe str. Fagarasului, intentia fiind de a revitaliza si coagula un spatiu urban care in prezent este neamenajat, astfel contribuind la evolutia intregii zonei in care deja sunt in derulare astfel de proiecte precum Sala Polivalenta si ansambluri rezidentiale.

Obiectul lucrarii este elaborarea unei solutii urbanistice care sa defineasca conditiile de edificare a investitiei propuse, cu regim maxim de inaltime 2S+P+M+6E+Etehnice si care sa fie aprobata de catre

Consiliul Local al Municipiului Brasov, conform legislatiei in vigoare.

Documentatia PUD va determina conditiile de amplasare a obiectivului propus in cadrul teritoriului dupa urmatoarele criterii:

- Dimensionarea suprafetei maxime edificabile, functionalitatea si aspectul volumetric al noii constructii;
- Respectarea indicilor de urbanism aprobati prin documentatiile anterioare de rang superior;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare existente in zona.

Surse de documentare:

- Ridicarea topografica;
- Extras C.F. 130646;
- P.U.G. al municipiului Brasov;
- C.U. nr. 513 din 28.02.2023;

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de Elaborare si Continutul Cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ: GM 009-2000.

2.2. Incadrarea in zona - amplasament:

Amplasamentul studiat este situat in partea de nord-vest a municipiului Brasov, pe str. Fagarasului, f.n. si se identifica cu C.F. 130646.

La Nord este bordat de calea ferata , iar la Sud de str. Calea Fagarasului, reprezentand strada de pe care se face accesul la terenul studiat.

Este important sa mentionam ca terenul se afla in apropiata vecinatate cu Sala Polivalenta și cu Hotelul Hilton Garden Inn care sunt in curs de executie.

De asemenea in vecinatate se afla:

- Biserica Sf. Bartolomeu in prezent declarata monument istoric sub numele de Ansamblul bisericii evanghelice „Sf. Bartolomeu” (cod LMI BV-II-a-A-11461), distanta minima de la terenul studiat pana la limita exterioara a zidului de incinta a bisericii fiind de aproximativ 240 m;
- Dealul Sprengi, declarat monument istoric sub numele de Situl arheologic punct „Dealul Sprengi” (cod LMI BV-I-s-B-11258), aflat la o distanta minima de 50,00 m fata de limita sudica de proprietate.
- Conform plansei anexe P.U.G. - ului Municipiului Brasov, indicativ AO6 - 3, terenul studiat se afla in exteriorul limitei obiectivelor si a zonelor de protectie aferente, la interiorul careia autorizarea este permisa doar cu avizul Ministerului Culturii si Patrimoniului National;

Pozitia in cadrul orasului permite perspective directe catre muntii Tampa, Bucegi si Piatra Craiului.

2.3. Descrierea terenului:

Geometria terenului:

Terenul are forma neregulata in plan, avand dimensiunile maxime de aproximativ 120,00 m x 76,60 m si o suprafata de 9.834,00 mp. Dimensiunea frontului la strada Calea Fagarasului este de aproximativ 120,00 m.

Cota cea mai joasa a terenului natural are valoarea +540,93 m fata de cota Marii Negre., respectiv cota cea mai inalta are valoarea +542,95 m fata de cota Marii Negre. Pe o lungime de aproximativ 120,00 m diferenta de nivel este de aproximativ 2,00 m.

Situatia existenta:

In acest moment terenul studiat este liber de constructii.

Suprafata teren studiat prin PUD = 9.834,00 mp;

- Supraf. Construita la sol: 0,00 mp;
- Suprafata construita desfasurata: 0,00 mp;
- Regim de inaltime constructii existente: nu este cazul;
- POT existent = 0,00 %;
- CUT existent = 0,00 mp ADC/ mp teren.

Regim juridic

- Imobilul se afla situat in intravilan;
- Imobilul este proprietate privata persoana juridica conf. Extras C.F. anexat;
- Servituti existente pe imobil: nu este cazul;

Regim economic

- Folosinta actuala : teren de categorie curti constructii conform CF anexat;
- Destinatia conform **PUG Brasov** la data prezentei: M2 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, pentru un regim de inaltime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b - subzona mixta situata in afara zonei protejate cu functiune dominanta: servicii, comert, mica productie, depozitare, de mici dimensiuni afectata de zona de protectie infrastructura feroviara;
- Zona "C" conform zonificarii municipiului Brasov, aprobat cu HCL nr. 236/2015 republicata conform HCL nr.221/2016; municipiu categoria I.

Regimul tehnic

- POT maxim = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) pana la POT max. = 60%;
- CUT maxim = 2.9 mp. ADC / mp. teren pentur constructii P+4E-6E;
- Regim de inaltime P+6E;
- Acces carosabil: Conform Comisie de Circulatie cu PUG si HCL 276/30.05.2019;

- Acces pietonal: Conform Comisie de Circulatie cu PUG si HCL 276/30.05.2019;
- Regim de aliniere:
 - in cazul strazilor in curs de construire cu fronturi continue sau discontinue retrase fata de aliniament se va respecta o retragere de minim 6,0 m. pentru constructii cu regim maxim de inaltime P+4E-6E;
- Retrageri fata de limitele de proprietate:
 - pentru constructii de mica productie , depozitare, servicii, mini-market dispuse izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de min. 5.0 m.
 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 6.0 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4E-6E;
- Zone protejate - nu este cazul;
- Echipare edilitara: apa, canalizare, energie electrica, incalzire;
- Acoperisul si invelitoarea: sarpanta cu invelitoare in nuante brun-caramiziu sau terasa;
- Imprejmuire:
 - spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente , h=1.80 m. cu soclu opac de 60 cm din beton;
 - intre proprietati pot fi opace sau transparente Hmax=2.50 m.
 - se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu;
- Spatii verzi:
 - în grădinile de fațade ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzuta cu plantații înalte;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - parcajele la sol grupand mal mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi înconjurate cu un gard viu de min. 1,20 m;
 - procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996).

Fond construit invecinat:

Regimul de inaltime al constructiilor invecinate este cuprins intre P/P+M si P+2.

Regimul de inaltime al investitiilor in curs de executie in zona este de pana la P+6E.

De asemenea in zona se deruleaza proiecte de investitii imobiliare (in faze de D.T.A.C. / P.U.Z.) cu regim maxim de de inaltime propus de P+8+Eretras / P+11E.

2.4. Vecinatati

- Nord: Calea ferata, nr. cad. 132641;

- Sud: str. Calea Fagarasului, nr. cad. 154194;
- Vest: proprietate privata fara acte si proprietate privata cu nr. cad. 132226;
- Est: proprietate privata cu nr. cad. 111122 si nr. cad. 132641;

2.5. Cai de comunicatie-accesuri:

Principala cale de circulatie rutiera cu acces spre amplasamentul studiat este Str. Calea Fagarasului, stradă sistemata cu 4/6 benzi, cate 2/3 pe fiecare sens, cu trotuar pe fiecare parte.

2.6. Echipare edilitara:

Alimentarea cu apa, canalizare:

Pe strada Calea Fagarasului exista retea de apa potabila si de canalizare.

Alimentare acu energie electrica:

Pe strada Calea Fagarasului exista retea de electricitate.

Rețele gaze naturale:

Pe strada Calea Fagarasului exista retea de gaze naturale.

3. SITUATIA PROPUSA:

3.1. Prezentarea investitiei propuse:

La baza intocmirii acestei teme de proiectare stau urmatoarele documente:

- Extras C.F. 130646;
- C.U. nr. 513 din 28.02.2023;
- P.U.G. al municipiului Brasov;

Terenul studiat prin PUD, cu suprafata de **9.834,00 mp**, este constituit dintr-o singura parcela aflata in proprietate privata, situat in zona de Nord-Vest a municipiului Brasov, jud. Brasov, la adresa Strada Calea Fagarasului, f.n., cu acces principal din strada Calea Fagarasului.

Din punct de vedere urbanistic, prin PUD se propune modernizarea si dezvoltarea zonei, in vederea valorificarii potentialului de dezvoltare urbana, intentia fiind de a revitaliza si coagula un spatiu urban care in prezent este neamenajat, eterogen din punct de vedere functional.

In acest sens se propune construirea unui ansamblu multi-functional in cadrul caruia se vor dezvolta 2 hoteluri, de 3 stele si de 4 stele, un centru de congrese si conferinte, se va amenaja spatiul exterior si se va

realiza imprejmuirea acestuia.

Proiectul acestui ansamblu reprezinta o investitie extrem de oportuna, intrucat amplasamentul studiat se afla în proximitatea imediata a viitoarei Salii Polivalente a orasului (care se afla acum în curs de executie), are posibilitatea de acces direct si rapid catre centrul istoric al orasului si de asemenea se afla da o distanta rezonabila fata de Aeroportul Brasov. Unitatile de cazare propuse precum si restul functiunilor pot veni în beneficiul celor mentionate anterior.

Amplasamentul are perspective directe catre muntii Tampa, Bucegi si Piatra Craiului.

Functiunile principale dorite, cea de turism si de cultura, nu vor avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor locatiei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone multifunctionale de calitate, care este în curs de constituire prin investitiile mentionate anterior.

Investitia propusa se va încadra în reglementarile impuse prin PUG Brasov pentru M2 – subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate. Considerand însa regimul de înaltime solicitat, sub P+8E , se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixta situate în afara zonei protejate cu functiune dominanta: servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni.

Descrierea obiectelor de investitie:

Se propune realizarea unui complex hotelier si centru de congres, având functiunile principale de turism si cultura, alcatuite din urmatoarele corpuri principale:

CORP I - HOTEL 4 STELE:

Corpul va cuprinde urmatoarele functiuni principale:

- unitati de cazare (camere standard, camere deluxe, camere pentru persoane cu dizabilitati, apartamente de doua camere si apartament de tip suite); estimare: 130 unitati de cazare;
- zona de primire, receptie si lounge;
- zona de restaurant în legatura cu terasa exterioara;
- zona de co-working;
- zona de bar;
- bucatarie destinata atât deservirii hotelului cat si salilor de evenimente;
- centru de Wellness si SPA, în legatura cu terasa exterioara;
- piscina, deschisa si publicului exterior în legatura cu terasa exterioara si gradina amenajata peisagistic;
- sala de fitness;
- zona administrativa;
- zona tehnica si de mentenanta;
- zona de depozitare;
- parcare subterana si adposturi de aparare civila;

Regim de înaltime: 2S+P+M+6E+Etehnic;

CORP II - HOTEL 4 STELE SI CENTRU DE CONGRESE:

Corpul va cuprinde urmatoarele functiuni principale:

- zona de primire si expozitie;
- foyer;
- o sala mare de evenimente care se poate compartimenta diferit prin pereti amovibili, avand capacitate de a gazdui pana la 650 de persoane;
- zona de bar;
- garderoba;
- zona de depozitare si oficii;
- parcare subterana si adaposturi de aparare civila;

Regim de înaltime: 2S+P+3E;

CORP III - HOTEL 3 STELE:

Corpul va cuprinde urmatoarele functiuni principale:

- unitati de cazare (camere standard, camere family si camere pentru persoane cu dizabilitati);
estimare: 70 unitati de cazare;
- zona de primire, receptie si lounge;
- zona de bufet mic-dejun, în legatura cu terasa exterioara si gradina amenajata peisagistic;
- bucatarie destinata prepararii micului dejun;
- zona administrativa;
- zona tehnica si de mentenanta;
- zona de depozitare;
- parcare subterana si adaposturi de aparare civila;

Regim de înaltime: 2S+P+6E+Etehnic;

Camerele de cazare ale ambelor hoteluri vor fi dispuse în sistem dublu tract, de o parte si de cealalta a coridorului de distributie si vor avea orientare est sau vest.

Spatiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde vegetatie (joasa, medie si inalta) si alei pietonale. Spatiile verzi organizate deasupra subsolurilor, în sistem de acoperis terasa vor beneficia de un strat suficient de pamant care sa asigure vegetatia extensiva astfel încat sa se poata asigura calitatea peisagistica acestor zone;

Suprafete verzi se vor amenaja si la nivelul acoperisurilor terasa unde este posibil. Terasa amenajata peste parter, aferenta spatiului SPA, va integra multiple spatii verzi, amenjate, ce vor contribui la calitatea spatiului exterior.

Modul de colectare al deeurilor are loc printr-un sistem izolat, amplasat in incaperi special amenajate, cu acces direct in exterior. Acest sistem presupune solutionarea optima a colectarii si depozitarii deeurilor menajere astfel incat sa nu fie periclitata sanatatea oamenilor.

Parcarile se vor asigura conform reglementarilor in vigoare pe fiecare functiune in parte. Acestea se vor organiza la sol, si in cele doua niveluri de subsol special amenajate, asigurand un total de aproximativ 164 locuri de parcare.

De asemenea, la nivelul celor doua subsoluri vor fi amenajate spatiile de aparare civila.

Imobilul se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

3.2. Indicatori urbanistici propusi:

BILANT TERITORIAL PENTRU TERENURILE CE AU GENERAT P.U.D.				
	EXISTENT		PROPOS	
	SUPRAFATA	PROCENT (%)	SUPRAFATA	PROCENT (%)
SUPRAFATA PARCELA	9.834,00	100%	9.834,00	100 %
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	-	4.400,00	44,75 %
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	0,00	-	29.856,00	-
SUPRAFATA CIRCULATII AUTO	0,00	-	1.860,00	18,91 %
SUPRAFATA CIRCULATII PIETONALE	0,00	-	472,50	4,80 %
SUPRAFATA PARCARI	0,00	-	640,00	6,51 %
SUPRAFATA SPATII VERZI AMENAJATE	0,00	-	2.461,50	25,03 %
SUPRAFATA TEREN NEAMENAJAT	9.834,00	100%	0,00	-
POT (P+6E)	0,00%		33,42 % max. permis 35,00 %	
POT (P+E - maxim 8,00m)	0,00%		44,75 % max. permis 60,00 %	

BILANT TERITORIAL PENTRU TERENURILE CE AU GENERAT P.U.D.		
CUT	0,00 mp ADC/ mp teren	2,33 mp ADC/ mp teren max. permis 2,90 mp ADC / mp teren
LOCURI DE PARCARE	0	164

Pentru calculul CUT s-a considerat suprafata construita desfasurata de 22.820,00 mp, neconsiderandu-se suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile si a teraselor necirculabile.

3.3. Modul de integrare a investitiei in zona/operatiuni propuse in zona:

Respectand prevederile urbanistice si scopul proiectului, vor rezulta 3 volume principale:

- Corp I - Hotel de 4 stele;
- Corp II - Hotel de 4 stele si Centru de Congres;
- Corp III - Hotel de 3 stele.

Corpurile vor fi unite la nivelul parterului si la nivelul subsolurilor propuse.

Regimul de inaltime al hotelului de 3 stele este de 2S+P+6E+Ethenic, al hotelului de 4 stele 2S+P+M+6E+Etehnic, iar al Centrului de congrese este de 2S+P+3E.

Corpul I - Hotelul de 4 stele va fi amplasat pe latura vestica a terenului, cel de 3 stele (Corp III) pe latura estica, iar Corpul II - Centrul de congres (aferent Hotel 4 stele) se va amplasa intre cele doua volume, respectandu-se retragerile fata de limitele laterale, posterioare si fata de aliniament aferente reglementarilor din P.U.G.

Inaltimea maxima a corpurilor va fi de max. +31,60 m fata de cota terenului amenajat.

Funcitiunile principale propuse, cea de turism si cultura, nu vor avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, investitia propusa conducand catre dezvoltarea si diversificarea functionala a zonei. Terenul pe care se propune realizarea investitiei este unul generos, care in prezent nu este utilizat si nici intretinut. In consecinta, in prezent, acesta contribuie la imaginea destructurata a zonei. Prin intermediul investitiei, impreuna cu investitia alaturata a hotelului Hilton Garden Inn, frontul se va completa intr-un mod calitativ, si va fi caracterizat de linii contemporane si elegante.

Volumetria corpurilor propuse va permite amplasarea de panouri fotovoltaice pe acoperisurile teraselor neutilizabile.

Amenajari exterioare:

Sistematizarea pe verticala a terenului a avut in vedere amenajarea platformelor carosabile si pietonale si amenajarea spatiilor verzi.

In incinta parcelei se vor realiza circulatii auto dupa cum urmeaza:

- Circulatia de pe latura sudica dedicata clientilor, avand sens unic, cu acces din Calea Fagarasului. Iesirea de pe parcela se va face prin intermediul circulatiei anterior mentionate, la o distanta de aproximativ 100 m fata de punctul de acces;
- Circulatia de pe latura nordica dedicata angajatilor si aprovizionarii, cu acces restrictionat, avand dublu sens.
- Circulatia de acces in subsol (reprezentata de rampa de acces), dedicata atat clientilor cat si angajatilor si aprovizionarii, cu acces restrictionat, avand dublu sens;

Circulatia pietonala va permite deplasarea in siguranta a persoanelor cu dizabilitati, asigurandu-se accesul acestora la toate constructiile propuse, conform prevederilor legislative in vigoare.

Procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism:

- min. 25% din suprafata parcelei pentru constructii de turism;
- rezulta o suprafata de aproximativ 2.458,50 mp necesari de spatiu verde;
- prin proiect s-a propus o suprafata de 2.461,50 mp de spatii verzi amenajate (25,03% din suprafata terenului studiat), respectandu-se prevederile de mai sus.

Se propune plantarea de arbori in conformitate cu prevederile din Certificatul de Urbanism:

- *in gradinile de fatada ale echipamentelor publice, min. 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte;*
- *parcagele la sol, grupand mai mult de 10 locuri de parcare vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate de gard viu de min. 1.20 m;:*
 - pentru 48 locuri de parcare exterioare – **min 12 arbori;**
- *spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp:*
 - pentru 2.461,50 mp de spatii verzi – **25 arbori;**
- arbori necesari totali – **min. 37 arbori;**

Stationarea si circulatia autovehiculelor:

Parcarile necesare pentru functiunile propuse se vor amenaja la subsol si la sol. Parcarile realizate la nivelul solului nu vor fi acoperite.

Conform regulamentului General de Urbanism pentru functiunea de turism: pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1–4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare;

Conform normelor de clasificare a functiunilor turistice:

- pentru HOTEL 3 STELE - 20% din nr unitatilor de cazare = min. 14 locuri de parcare;
- pentru HOTEL 4 STELE - 40% din nr. unitatilor de cazare = min. 52 locuri de parcare;

- pentru CENTRU DE CONGRES - un loc la 10-20 locuri in sala = min. 33 locuri de parcare;

Consideram ca acest numar rezultat: min. **99** locuri de parcare, nu poate asigura necesarul adecvat amplorii proiectului de investitie propus. Atat din cerinta beneficiarului cat si din analiza tendintelor hoteliere recente, am prevazut un numar de aproximativ **160** de locuri de parcare (exterioare si subterane) care pot asigura necesitatea investitiei propuse.

Din totalul de locuri de parcare rezultate, 4% (minim 7 locuri de parcare) vor fi rezervate persoanelor cu handicap, fiind adaptate nevoilor acestora conform NP 051/2000.

Se vor respecta prevederile privind infrastructura necesara incarcarii vehiculelor electrice conform Legii nr. 372/2005 privind performanta energetica a cladirilor. Astfel se va instala cel putin un punct de reîncarcare pentru vehicule electrice, precum și tubulatura încastrata pentru cablurile electrice pentru cel putin 20% din locurile de parcare prevazute, pentru a permite instalarea, într-o etapa ulterioara, a punctelor de reîncarcare pentru vehicule electrice.

Echipare edilitara

Asigurarea utilitatilor se va putea face din retele publice existente in zona, conform avizelor si acordurilor ce se vor obtine conform CU 513/ 28.02.2023. In baza acestora se vor stabili solutiile optime de bransare pentru investitiile propuse, in conformitate cu specificatiile fiecarui aviz.

3.4. Prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta:

Realizarea acestei investitii turistice si culturale propusa prin proiect, va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social in zona, deoarece prin realizarea investitiei se va imbunatati aspectul general al zonei, fiind totodata si un stimul investitional ce va conduce catre dezvoltarea zonei.

In prezent terenul studiat este nefolosit, avand un aspect necorespunzator de zona parasita.

Organizarea reglementata prin prezenta Tema de Proiectare se adapteaza tramei stradale existente si a utilitatilor existente.

Investitia propusa nu va genera costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale.

Sef Proiect
arh. urb. Liviu Zarnovean

Intocmit
arh. Cristina VERENCIUC

Data: 23.10.2023