

TEMA PROGRAM PENTRU PUD

1. OBIECTUL:

PUD – OBTINERE AC PENTRU CONSTRUIRE HOTEL S+P+2E+M, PISCINA, SPA, IMPREJMUIRE.

2. AMPLASAMENT:

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul municipiului Brasov, Poiana Brasov, strada Poiana Soarelui, fn.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata a SC Sud Berceni Residence SRL, conform extrasului de carte funciara nr. 174554, cad 174554 cu o suprafata de 2049 mp.

Obiectivul se invecineaza cu proprietati private avand functiunea de case de vacanta si unitati de cazare turistica, vis-a vis fiind amplasat complexul "Alpin".

3. BENEFICIAR:

SINGLEART DESIGN SI ARHITECTURA ptr. SC SUD BERCENI RESIDENCE SRL

4. FUNCTIUNI PROPUSE :

Conform PUZ POIANA BRASOV terenul se incadreaza in ZM2 – Zona mixta. POT conform PUZ 40%, CUT conform PUZ 1,40, regim de inaltime maxim S+P+2E+M inaltime maxima 15m.

Prin Certificatul de urbanism nr. 2506/14.09.2022 s-a solicitat elaborarea unui PUD care sa studieze:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.
- retrageri fata de limitele de proprietate
- accese auto, pietonale si de interventie a utilitatelor
- propuneri de defrisare daca este cazul.

Se propune realizarea unui hotel cu piscina si zona spa, alimentatie publica cu o capacitate de maxim 28 de camere.

Cladirea va avea un regim de inaltime de 2S+P+2E+M cu un grad de rezistenta la foc III in vederea asigurarii distantelor fata de cladirile invecinate.

La subsolul 2 se va realiza adapostul de protectie civila conform normativelor in vigoare prevazut cu tunel de fuga si 14 locuri de parcare din care 2 pentru persoanele cu handicap, nod circulatie vertical. Rampa de acces va avea latimea de minim 5.50m cu o panta de maxim 18% cu respectarea normativului Parcajelor subterane.

La subsolul 1 se amenajeaza spatii anexe bucatariei, sala conferinte 30 persoane, vestiare si grupuri sanitare, nod de circulatie verticala, acces aprovizionare.

La parter se vor amenaja spatii pentru receptie, lobby, restaurant si bucatarie restaurant, piscina interioara cu extinderea acesteia in exterior.

La etajele superioare si mansarda se propun 28 de camere a cate 2 locuri si oficii.

Mansarda este tratata ca un etaj retras in vederea realizarii unui acoperis inverzit.

Nivelul mansardei va fi tratat ca un etaj cu un acoperis cu panta foarte mica cu Green Roof.

Deși stațiunea este renumită pentru sporturile de iarnă, în ultimii ani, Poiana Brașov a devenit din ce în ce mai populară și în sezonul de vară pentru activități precum mountain biking, plimbări, cățărări și relaxare la piscină și spa. Având în vedere această tendință, am optat pentru utilizarea unui acoperiș verde (Green Roof) în locul

unui acoperiș clasic în pantă, pentru a minimiza impactul vizual al hotelului și a proteja mediul înconjurător.

Justificarea implementării unui acoperiș verde se bazează pe următoarele avantaje:

1. Integrare armonioasă în peisaj și reducerea impactului vizual:

a. Acoperișul verde va contribui la o integrare mai bună a hotelului în peisajul montan, reducând impactul vizual al construcției asupra mediului înconjurător. Acest lucru este important, deoarece acoperișul verde va fi și mai vizibil în sezonul de vară, când stațiunea este frecventată pentru activitățile menționate anterior.

b. Păstrarea continuității aspectului natural: Adoptarea unui acoperiș verde va ajuta la menținerea continuității aspectului natural al zonei și la protejarea biodiversității locale. Prin utilizarea vegetației pe acoperișul hotelului, vom păstra și îmbunătăți ecosistemul zonei, oferind adăpost și hrană pentru insecte, păsări și alte specii de faună sălbatică.

c. Reducerea poluării vizuale: Hotelul Alpin, situat în apropiere și unul dintre cele mai mari hoteluri din stațiune, are vedere directă la terenul nostru. Prin utilizarea unui acoperiș verde, vom minimiza impactul vizual al hotelului asupra peisajului și vom asigura că nu creăm disconfort vizual pentru oaspeții Hotelului Alpin și pentru cei care vizitează zonele învecinate.

d. Estetica îmbunătățită: Acoperișul verde va oferi o priveliște plăcută și relaxantă pentru oaspeții hotelului, îmbunătățind în același timp aspectul general al clădirii. Vegetația de pe acoperiș va adăuga culoare și textură la fațada hotelului, creând un contrast frumos cu elementele arhitecturale și materialele folosite în construcție.

2. Performanțe energetice: Acoperișul verde va îmbunătăți eficiența energetică a hotelului prin reducerea necesarului de energie pentru încălzire și răcire, datorită proprietăților izolante ale vegetației și stratului de sol de pe acoperiș.

4. Reducerea poluării sonore: Vegetația de pe acoperiș va ajuta la absorbția și atenuarea zgomotelor, creând un mediu mai liniștit și relaxant atât pentru oaspeții hotelului, cât și pentru locuitorii din zonă.

5. Îmbunătățirea calității aerului: Acoperișul verde va contribui la îmbunătățirea calității aerului prin absorbția poluanților și a particulelor din aer, precum și prin producerea de oxigen prin procesul de fotosinteză.

6. Controlul debitului de apă: Acoperișul verde ajută la gestionarea debitului de apă, prevenind și reducând efectele inundațiilor și eroziunii solului. Acest lucru este important într-o zonă montană, unde ploile torențiale și topirea zăpezii pot provoca probleme de gestionare a apei.

7. Crearea unui habitat pentru flora și fauna locală: Acoperișul verde va oferi un habitat pentru diferite specii de plante, insecte și păsări, contribuind astfel la menținerea biodiversității în zona Poiana Brașov.

9. Promovarea turismului durabil: Acoperișurile verzi demonstrează angajamentul unui hotel față de protejarea mediului și practicile durabile, ceea ce poate contribui la consolidarea reputației Poiana Brașov ca destinație turistică de înaltă calitate și eco-friendly.

Mentiona ca se vor asigura dotari sechise publicului in procent de 30% din suprafata desfasurata a constructiei care constau in restaurant, piscina, spa si sala de conferinte.

Retrageri:

- fata de axul strazii Poiana Soarelui va fi de 11.50 m

- limita sud-estica 7.35m
- limita nord-vestica 4.50m
- limita nord-estica 16.85m

Inaltime totala cladire 15 m fata de terenul amenajat raportat la cota strazii de acces.

5. POT PROPUS:

POT PROPUS = 40%
P.O.T. MAX = 40 % (CONFORM CU si PUZ)

6. CUT PROPUS:

CUT PROPUS = 1,40
C.U.T. MAX = 1,40 (CONFORM CU si PUZ)

7.REGIM DE INALTIME PROPUS:

REGIM MAXIM DE INALTIME 2S+P+2E+M

8.INFRASTRUCTURA:

ACCES :

Accesul principal auto si pietonal se face din strada Poiana Soarelui.

Locurile de parcare se vor amenaja in subsolul 2 si vor avea acces pe o aleea cu panta de 18% cu o latime de minim. 5.50m, pe sub terasa prevazuta la parter.

Sprijinirea terasei se va realiza cu un zid de sprijin cu inaltime variabila, inclinat si inverzit cu plante perene agatatoare sau curgatoare.

Se vor asigura 12 locuri de parcare din care 2 vor fi destinate persoanelor cu dizabilitati conform Ordinului 65/2013, pe o structura suport pentru parcare inverzita pentru a reduce procentul suprafetelor impermeabile.

Conform HG 525 - 28 camere x 2 locuri = 56 locuri de cazare, 1-4 locuri/10 locuri de cazare = minim. 6 locuri de parcare , maxim 23 locuri de parcare.

Conform Ordinului 65/2013 – 4 stele - 40% din numarul spatiile de cazare minim. 11 locuri de parcare.

Considerand politica municipalitatii de a reduce traficul in Poiana Brasov, propunem minm. 12 locuri de parcare, locurile suplimentare solicitate de clienti putand fi asigurate in parcare publica contra cost din Poiana Mica.

RETELE: Se vor realiza bransamente la retelele de apa-canal, electric, gaz, telefomie existente pe strada Poiana Soarelui.

9.RELATIONAREA CU VECINATATILE:

Terenurile imediat invecinate in prezent nu sunt construite.

10. ZONA VERDE

Procentul de zona verde propus este de min. 40% si consta in zone amenajate peisager cu pamand pe o adancime de minim 2.00m. Conform planului de situatie atasat cu identificarea arborilor cu inaltime de peste 4.00m si diametrul trunchiului de peste 15 cm terenul nu este puternic impadurit, fiind necesara defrisarea a unor arbori conform planului de defrisare anexat. In vederea obtinerii avizului de defrisare s-au depus documentatii catre Garda Forestiera si RPLP Kronstadt. Pentru fiecare arbor taiat se propune plantarea altor 10 arbori in spatiile publice din zona, urmand a se stabili amplasamentele de catre autoritatea publica locala. Arborii propusi a se pastra in zona rampei de acces la subsol se vor repositiona in incinta studiata in zona verde.

11. DATA : 12.12.2023

Avizat beneficiar,

Intocmit,
arh. ATZBERGER MAGDALENA