

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

MEMORIU TEHNIC PUD- imobil A

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii: **APARTHOTEL Dupa Iniste nr. 97, Brasov**
Amplasament: Str. Dupa Iniste, nr. 97, Brasov
Beneficiar: UP SKY LEVEL SRL
Faza: **P.U.D. (Plan urbanistic de detaliu)**
Proiectant: S.C. TEKART PROJECT SRL Brasov
str. Dealul Spirii nr.38
Numar proiect: **244/2022**



1.2. Obiectul lucrarii

Se doreste realizarea unui ansamblu format din doua imobile P+2E+R cu functiunea de aparthotel, pe terenurile cad 134183 (imobil A) - pentru care s-a emis Certificat de Urbansim nr. 1180/28.06.2023 si cad 149073 (imobil B) - pentru care s-a emis Certificat de Urbansim nr. 1809/15.06.2023).

Obiectul prezentei documentatii il constituie terenul Nr. Cad. 134183 cu o suprafata de 1853 mp situat pe str. Dupa Iniste nr. 97, Brasov, respectiv edificarea unui imobil P+2E+R cu functiunea de aparthotel, imobil A.

Destinatia conform P.U.G. Brasov -zona L2a -locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare/actuale (pe baza unor documentatii de urbanism aprobate) cu P - P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate

Se propune:

- Construirea unui P+2E+R, denumit in continuare imobil A;
- Sistematizarea verticala a terenului;
- Asigurarea cu utilitati a noii constructii;

Prezenta documentatie are ca obiect determinarea conditiilor privind construirea unui imobil de locuinte in regim hotelier P+2E+R, si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire dupa cum urmeaza:

- Dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- Integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a noilor constructii;
- Stabilirea indicilor de ocupare ai terenului.

In cadrul parcelei se vor rezolva urmatoarele:

- Amplasarea constructiei in teren luand in considerare vecinatatile, respectarea codului civil si a reglementarilor urbanistice pentru aceasta zona, inscrierea in terenul in panta si o buna orientare a apartamentelor fata de punctele cardinale;
- Amenajarea de alei pietonale si spatii verzi;
- Asigurarea locurilor de parcare;
- Sistematizarea terenului;

Pentru amplasarea si racordarea constructiei la retelele tehnico-edilitare s-au obtinut avize de amplasament de la companiile ce detin utilitatile urbane.

S-a intocmit planul topografic al zonei si studiul geotehnic pentru stabilirea datelor

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

geotehnice si hidrologice cat si a conditiilor de fundare.

Documentatia de fata va fi intocmita concomitent cu documentatia aferenta cad.149073 pentru care s-a emis Certificat de Urbanism nr. 1809/15.06.2023, pe care se propune a ase edifica un imobil de locuinte in regim hotelier P+2E+R, denumit in continuare imobil B.

1.3. Surse documentare

Documentatia are la baza:

- Certificatul de Urbanism nr. 1180/28.06.2023 eliberat de Primaria Municipiului Brasov;
- Extras CF 134183
- P.U.G municipiului Brasov;
- Documentare la fata locului;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Avize si acorduri cerute prin Certificatul de Urbanism;
- Discutiile cu beneficiarul.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Situarea obiectului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei in care acesta este inclus

Terenul Nr. Cad. 134183 cu o suprafata de 1853 mp, situat pe str. Dupa Iniste nr. 97, Brasov, este proprietatea privata.

Destinatia conform P.U.G. Brasov -zona L2a -locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare/actuale (pe baza unor documentatii de urbanism aprobate) cu P - P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate

Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior

PUG mun. Brasov in vigoare la data prezentei

- zona L2a -locuinte individuale si colective mici realizate pe baza unor lotizari urbane anterioare/actuale (pe baza unor documentatii de urbanism aprobate) cu P - P+2 niveluri situate în afara zonei protejate;

-amplasare fata de aliniament :cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existenta in zona si pe parcelele alaturate;

- minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;

L2a: pentru lotizari contemporane - POT maxim = 40%.

L2a: pentru lotizari urbane anterioare - POT maxim = 35%.

L2a lotizari contemporane:

- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,8 mp. ADC/mp. teren

- CUT maxim pentru inaltimi P+2 =1,2 mp. ADC/mp. teren

L2a lotizari anterioare:

- CUT maxim pentru inaltimi P+1 = 0,7 mp. ADC / mp. teren;

- CUT maxim pentru inaltimi P+2 = 1,1 mp. ADC / mp. teren;

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

PUZ Coasta Vacilor, aprobat cu HCL nr. 692/30.10.2006

Amplasamentul studiat este situat pe doua zone invecinate dintre cele 6 zone care alcatuiesc PUZ Coasta Vacilor si anume zona ZTA (zona pentru turism si agrement) si zona ZTL (zona mixta pentru turism si locuinte). Indicii aprobati in PUZ sunt POT=50% si CUT=2,5 pentru ambele zone - expirat/anulat.

PUD "6 unitati locative si de agrement pentru turism cu S+D+4-6E", dupa Iniste nr. 79 Brasov, aprobat cu HCL nr. 83/05.02.2007

2.2. Concluziile din documentatiile elaborate concomitent cu P.U.D.

Pentru cunoasterea conditiilor de fundare ale constructiei, s-a elaborat studiul geotehnic pentru zona studiată.

S-a facut ridicarea topografica a parcelei studiate in sistem Stereografic 1970 si s-a obtinut viza Oficiului de Cadastru Brasov. Ridicarea topografica a pus in evidenta un teren cu o panta acuzata, de forma neregulata, accesibil dintr-un drum apartinand domeniului public, prin intermediul unui drum privat (Nr Cad 134280).

3. SITUATIA EXISTENTA A ZONEI AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Accesibilitate la caile de comunicatii

In prezent accesul se realizeaza din str. Dupa Iniste, limita estica, respectiv vestica a proprietatii, prin interediul drumului privat Nr Cad 134280.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul Nr. Cad. 134183 cu o suprafata de 1853 mp, situat pe str. Dupa Iniste nr. 97, Brasov, sunt proprietatea privata.

Vecinatati:

La Nord – proprietate privata

La Sud – proprietate privata

La Vest –domeniu public Municipiul Brasov, str. Stejerisului

La Est – drum privat, parcela Nr Cad 134280

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Pe amplasament nu se afla constructii existente.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

In vecinatatea amplasamentului studiat este eificat un complex P+8E, format din 6 imobile. In arealul studiat se afla locuinte individuale si locuinte colective de mici dimensiuni.

Destinatia cladirilor

Parcela este amplasata intr-o zona de locuinte individuale si colective mici.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Terenul Nr. Cad. 134183 cu o suprafata de 1853 mp, situat pe str. Dupa Iniste nr. 97, Brasov, este proprietatea privata.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Topografia

Terenul se afla in intravilanul municipiului Brasov, proprietate particulara, in suprafata de

1853mp.

Municipiul Brasov se afla intr-o zona depresionara intramontana la o altitudine cuprinsa intre 500 si 800m. Amplasamentul studiat se afla pe pantele piemontului ce marginesc lunca depresionara.

Date geologice generale

In perioada erei Mezozoice intreaga regiune era acoperita de ape formand un mediu oceanic.

Regiunea o putem amplasa la limita dintre litosfera oceanica si cea continentala, caracterizata prin ape putin adanci si calde. In acest mediu in Jurasic se depun prin precipitare sedimente. Prin miscarile placilor tectonice continentale, (Cretacic) pe zona de limita dintre cele doua litosfere se produc ridicari (ce duc la formarea M-tilor Carpati) si scufundari (formarea depresiunilor Tarii Barsei, a Brasovului, Ciucului etc.) Pana la sfarsitul Pliocenului depresiunea functioneaza ca o mare interioara in care se acumuleza masive depozite sedimentare detritice, de la grosiere la fine, specifice zonelor de self, piemont marin si campie marina. Retragera apelor si ridicarea catenelor muntoase de la sfarsitul Pliocenului si remodeleaza relieful piemontului marin dand nastere colinelor submontane aflate acum pe perimetrul depresiunii.

Cuvertura actuala se formeaza in Cretacic (Vraconian-Cenomanian) cu sedimente deluviale, formate din alterarea stratului de baza respectiv conglomerate.

Cadrul geomorfologic, hidrografic și hidrogeologic

Din punct de vedere geomorfologic zona studiata se afla pe piemontul ce margineste la Sud lunca depresionara - Depresiunea Brasovului, pe un platou amenajat prin escavare, cu declivitate Estica.

Formatiunile geologice ce alcatuiesc zona amplasamentului sunt de natura sedimentara de varsta Paleogen (*Vraconian-Cenomanian vr-cm*) reprezentate de conglomerate, gresii, calcarenite, marne, .

Din punct de vedere hidrografic zona este brazdata de paraiase spontane, actualmente dirijate prin sistematizarea zonei.

Din punct de vedere hidrogeologic: apele subterane sunt sub forma de infiltratii de suprafata, rocile cuverturii nefiind propice acumulariilor de ape subterane

Date geotehnice generale

Nu se observa accidente geologice.

Perimetru este amenajat prin escavare in platouri orizontale in trepte stabilizate.

Date climatologice

Din punct de vedere climatic – arealul geografic din care face parte și loc. Brasov, aparține sectorului cu climă de munte, caracterizat prin ierni friguroase cu ninsori abundente, cu strat de zăpadă gros și stabil pe o perioadă îndelungată (întrerupte din când de intervale de încălzire), respectiv veri răcoroase cu precipitații însemnate cantitativ.

- Temperatura medie anuală a aerului se situează în intervalul $4 \div 60C$;
- temperatura medie a lunii ianuarie: $-4 \div -60C$;
- temperatura medie a lunii iulie: $14 \div 160C$
- Precipitațiile medii multianuale sunt cuprinse între $1000 \div 1200$ mm/an;
- cantitatea medie de precipitații din luna ianuarie: $40 \div 50$ mm;
- cantitatea medie de precipitații din luna iulie: $120 \div 140$ mm.
- Conform STAS 6054 – 77
- adâncimea maximă de îngheț în terenul natural "Z" este de 100 cm.
- Conform STAS 9470 - 73 – din punct de vedere al ploilor maxime amplasamentul se află în zona "19".

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

▪ Conform CR 1-1-3-2012 : încărcarea caracteristică de zăpadă la sol este $s_{0,k} = 2$ kN/m².

▪ Conform CR 1-1-4-2012 : valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, având 50 de ani intervalul mediu de recurență este de $q_b = 0.6$ kPa.

Conform STAS 6054-77 Adâncimea de îngheț în interiorul construit al orașului este de 0,90 metri, iar în exterior de 1,00 m.

Date seismologice

Conform „Codului de proiectare seismică” P100-1/2013, Partea I, accelerația terenului pentru proiectare, pentru zona amplasamentului proiectat, corespunzătoare unui interval mediu de recurență (al magnitudinii) $IMR = 225$ ani - „ag” prezintă valoarea de vârf a accelerației terenului de 0,20g, iar perioada de colț „Tc” corespunzătoare zonei este de 0,7 secunde.

▪ Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură este $\beta_0 = 2.5$ pentru $0.14s < T \leq 3.0s$.

Incadrarea obiectivului în „Zone de risc natural”:

Zonele de risc natural sunt areale delimitate geografic în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive ce pot afecta populația, activitatea umană, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Localitate	Cutremure de pământ		Inundații		Alunecări de teren		
	Numar de locuitori	Intensitatea Seismica MSK	Pe curs de apă	Pe torenti	Potential de producere	Tipul alunecărilor	
						Primara	Reactiva
Zarnesti	250000	VII	-	-	-	-	-

Incadrarea lucrării în categoria geotehnică:

FACTORI AVUTI ÎN VEDERE	INCADRARE	PUNCTE
1. Condiții de teren	Teren bun	2
2. Apa subterană	Fără epuizmente	1
3. Clasificarea construcției după importanța	Normală	3
4. Vecinătăți	Fără risc	1
5. Zona seismică	$a_g = 0,20$ g	2
Riscul geotehnic	Redus	9

Categoria geotehnică – **1- risc geotehnic Redus**

Evaluarea informațiilor geotehnice

Terenul constructibil este o suprafață cvasiorizontală, cu declivitate Estică. Fără urme de accidente geologice. Se află la o cota medie de 770m

Suprafața a fost utilizată ca spațiu verde. În prezent terenul este plat, liber pentru construit.

Sondajele efectuate nu au întâlnit apă subterană sub formă de nivel hidrostatic.

Construcțiile ce urmează să se proiecteze sunt în regim de D+P+E+R pentru imobil A și 2D+P+E pentru imobil B și vor avea infrastructura - fundații din beton.

Categoria geotehnică – **1- risc geotehnic REDUS**

Se vor executa **fundații de suprafață, directe** în complexul de **Pietris marunt în matrice nisipoasă argiloasă cafeniu, îndesat** la o adâncime minimă de 1,10 m pentru a respecta cota de îngheț.

După datele preliminare (obținute din teren) și identificarea stratificației terenului, obținută în urma observațiilor directe s-a ales metoda de calcul, a fundațiilor obiectivelor proiectate, pe baza presiunilor convenționale.

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

Presiunea convențională de bază („ p_{conv} ”) la o adâncime de fundare, față de nivelul terenului „Df” = 2,0 m și o lățime a tălpii fundației „B” = 1,00 m, conform STAS 3300 / 2 – 85 a terenului de fundare ***Pietris marunt in matrice nisipoasa argiloasa cafeniu, îndesat*** este : $p_{conv} = 350 \text{ kPa}$, pentru incarcari centrice de calcul in gruparea fundamentala.

Pentru alte adancimi si latimi de fundare se vor aplica corectii conform STAS 3300 / 2 – 85, punctele B2.1, B2.2, B2.3

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

In vecinatatea amplasamentului studiat este edificat un complex S+D+4-6E, format din 6 imobile.

Sistemul constructiv al acestia este format din caramida si beton, acoperis tip terasa.

In arealul studiat se afla locuinte individuale si locuinte colective de mici dimensiuni.

Sistemul constructiv al constructiilor este alcatuit din caramida si beton, acoperis sistem sarpanta cu invelitoare din tigla. Finisajele exterioare obisnuite, sunt executate cu tencuieli obisnuite, zugraveli in culori deschise.

Echiparea tehnico-edilitara existenta

APA - CANALIZARE

Exista retele de distributie apa potabila pe str. Stejeris.

GAZE NATURALE - INCALZIRE

Exista sistem de distributie a gazelor naturale pe str. Stejeris.

ELECTRICITATE

Exista sistem de distributie a energiei electrice pe str. Stejeris .

TELECOMUNICATII

Exista sistem de telecomunicatii pe str. Stejeris.

4. REGLEMENTARI

Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se doreste:

- Construirea unui imobil de locuinte in regim hotelier P+2E+R, imobil A;
- Creare acces pietonal si auto din drumul privat Nr Cad 134280;
- Asigurarea cu utilitati a noii constructii.

Prin P.U.D. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- determinarea conditiilor pentru construirea obiectivului si va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire pentru obiectivul propus;
- rezolvarea circulatiei auto si pietonale din drumul privat Nr Cad 134280;
- rezolvarea circulatiei auto si a parcarii in interiorul parcelei. Se vor asigura 22 locuri de parcare;
- prevederea de zone verzi amenajate;
- dimensiunile, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei vor respecta prevederile regulamentului de construire si interventie aferent P.U.G mun. Brasov.;
- integrarea si armonizarea noii constructii cu cadrul natural si construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare a imobilului;
- respectare indicilor de utilizare a terenului prevazuti in P.U.G. mun. Brasov in vigoare;

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

- respectarea aliniamentului si alinierii la strada prevazuti in P.U.G. mun. Brasov in vigoare;
- respectarea alinierii fata de vecinatati prevazuta in P.U.G. mun. Brasov in vigoare.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

APARTHOTEL Dupa Iniste nr. 97, Brasov - imobil A

Caracteristici dimensionale si volumetrice:

Se propune construirea unui corpuri de cladire: imobil A cu regim de inaltime S+P+2E+R avand functiunea de apartotel.

Imobil A (P+2E+R)

- va cuprinde un numar de 17 apartamente in regim hotelier, amplasate la parter si etajele superioare.
- la nivelul parterului se vor mai amplasa: receptia, centrala termica, si un oficiu
- accesul in imobil se va realiza de la nivelul terenului la parter, legatura intre nivele facandu-se prin intermediul unei scari si a unui lift de persoane.

Imobilul va adaposti un numar de 17 apartamente in regim hotelier, cu urmatoarea componenta:

- 15 apartamente cu 2 camere
- 2 apartamente cu 3 camere

Apartamentele cu 2 camere sunt prevăzute cu baie echipata cu cabina dus, lavoar si vas WC. Apartamentele cu 3 camere sunt prevazute cu cate doua bai echipate cucabina dus, lavoar si vas WC.

Bucătăria este echipată cu spălător cu picurător, din inox.

Prepararea agentului termic si a apei calde menajere se va face in centrala termica amplasata la parter.

Sistem constructiv

- Fundatii izolate din beton sub stalpi;
- Fundatii continue din beton sub ziduri;
- Elevatii din beton armat in peretii subsolului;
- Cadre (stalpi si grinzi) din beton armat;
- Plansee din beton armat la toate nivelele;
- Inchideri perimeprale din zidarie de caramida;
- Pereti despartitori din zidarie (intre apartamente) si pereti despartitori usori;
- Tamplarie din profile PVC cu geam termopan;

Capacitatea, suprafata desfasurata

Imobil A - P+2E+R

Nr. Cad. 134183	S teren=1853mp	
Sc (calcul POT)=	420,2 mp (estimativ)	POT realizat =23% (estimativ)
Sd (calcul CUT)=	1.249,3 mp (estimativ)	CUT realizat =0,68(estimativ)

POT propus = 30%

CUT propus = 1

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto

Pentru amplasarea imobilului de locuinte s-a avut in vedere respectarea prescriptiilor si reglementarilor din P.U.G. mun. Brasov in vigoare aprobat, evidentiate in capitolul „2.1.

Concluzii din documentatii deja elaborate” din prezenta documentatie .

Criterii ce au stat la baza amplasarii constructiei:

- organizarea circulatiilor auto si pietonale;
- stabilirea regimului de aliniere in concordanta cu aliniamentul constructiilor existente in zona si prevederile din Regulamentul P.U.G. cu privire la aceasta zona;

Constructiile vor fi amplasate la minim 5,74 m distanta fata de de aliniament, conform recomandare CTATU.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Atat acesul pietonal cat si cel auto se fac din str. Dupa Iniste, prin intermediul drumului privat Nr Cad 134280. Locurile de parcare sunt asigurate in incinta proprietatii, propunanduse u numar de 22 de locuri de parcare.

Documentatia de fata va fi intocmita concomitent cu documentatia aferenta cad.149073 pentru care s-a emis Certificat de Urbanism nr. 1809/15.06.2023, pe care se propune a se edifica un imobil de locuinte in regim hotelier P+2E+R, denumit in continuare imobil B.

Cele doua imobile (A si B) totalizeaza un numar de 31 apartamente (17 ap. in A si 14 ap. in B).

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptarea solutiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea constructiilor in cadrul terenului s-a realizat luand in calcul forma terenului si amplasarea in raport cu cladirile existente.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Zona studiata nu reprezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei, sau a constructiilor existente pentru a fi impuse conditii speciale deprotectie.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Terenul nu prezinta in prezent sursa de poluare. Exista, insa, pericolul exploatarei necontrolate, a depozitarii de gunoai si a degradarii in conditiile neutilizarii. Constructia propusa va fi racordata obligatoriu la retelele de apa si canalizare. Terenul ramas liber se va constitui in zona verde plantata.

Sursele de poluanti si protectia factorilor de mediu

In prezent, zona studiata nu prezinta surse de poluare, terenul fiind liber.

Surse de poluanti pentru sol si subsol nu vor exista, constructia fiind obligatoriu racordata la reseaua de canalizare ce se va extinde pana la amplasament.

Evacuarea gazelor arse provenite de la centralele termice propuse in cele doua corpuri de cladire se face in atmosfera, noxele continute de gazele de ardere dupa patrunderea in atmosfera si dispersia lor incadrandu-se in limitele admise pentru concentratiile din aer si de la sol.

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

Viitorii investitori au obligatia sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare, de orice natura conform Legii Protectiei Mediului.

Investitorii au urmatoarele obligatii:

- sa nu desfasoare activitati poluante in zona;
- sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare;
- apele uzate sunt evacuate in canalizarea menajera. Toate constructiile vor fi obligatoriu racordate la retelele de canalizare;
- depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare;

Toata suprafata de teren ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si a circulatiilor va fi amenajata ca zona verde.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Masuri P.S.I.:

Amplasarea constructiilor si a amenajarilor se va face pe baza unor studii geotehnice care sa determine conditiile de amplasare si fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Categoria de importanta a cladirii este "C" (importanta normala).

Clasa de importanta a cladirii este „III” (importanta normala).

Proiectarea si executia instalatiilor vor respecta prevederile si prescriptiile tehnice de specialitate, astfel incit sa fie exclusa initierea de incendiu datorita instalatiilor:

- instalatiile de apa – canal, conform Normativ I9 / 2015; P118-2 / 2013;
- instalatiile electrice, conform Normativ I7 / 2011;
- instalatii termice, conform Normativ I13 / 2015 ;
- instalatii gaze naturale, conform Normativ NTPEE / 2008.

Se va asigura circulatia si interventia masinilor speciale in caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie sa se desfasoare fara obstacole, pe distante cat mai scurte.

Constructia va fi astfel executata incat sa corespunda nivelurilor criteriilor de performanta stabilite in proiect: riscului de incendiu, rezistenta la foc, preintimpinarea propagarii incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

Gospodarirea deseurilor:

Generarea deseurilor face referire la cele doua perioade distincte de realizare a obiectivului:

A. Deșeurile rezultate în perioadele de executare a noilor obiective;

B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivelor.

A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pământul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătatea umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

B. Exploatarea constructiilor propuse va genera urmatoarele categorii de deșeuri: - deșeuri menajere și comerciale care vor fi colectate în recipiente din PVC, pre colectare selectiva și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

contract.

CALCUL DIMENSIONARE PLATFORMA GUNOI CU PUBELE INGROPATE - conform ORDIN 111/2007

Determinarea numarului de recipiente de precolectare se face cu relatia:

$$M = N \times I_m \times Z / (0,8 \times C)$$

In care:

N - numarul de locuitori arondati punctului de precolectare

(intreg ansamblul-imobil A + imobil B) = 46 persoane

I_m - indicele mediu specific de producere a deseurilor menajere, specific pentru fiecare localitate. In lipsa se aplica $I_m = 3$ litri/om/zi

Z - numarul de zile dintre doua ridicari succesive ale desurilor municipale nesortate.

Se ia in calcul un interval de 7 zile.

C - capacitatea recipientului folosit, in litri. $C=4 \times 120$ litri

0,8 - coeficientul de incarcare a recipientului

$$M = 46 \times 3 \times 7 / (0,8 \times (4 \times 120))$$

$$M = 966 / 1.536 = 0,63 \Rightarrow \text{minim 1 platforma de } 4 \times 120 \text{ l}$$

Se prevede un numar de **1 platforma de 4 x 120 l**, cu preselecare deseuri pe categorii, conform standard agrementat producator, cu simbolistica prestabilita.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Intreaga suprafata de teren ramasa libera, va fi considerata zona verde si va fi insamantata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator. Suprafata zona verde amenajata este 936,8 mp reprezentand 50,55 % din suprafata terenului luat in calcul in cazul parcelei Cad. 134183 (imobil A).

Profiluri transversale caracteristice

Pentru racordarea accesului auto la drumul existent s-a luat in calcul profilul stradal existent.

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor)

Constructiile respecta retragerea minima conform P.U.G. :

Imobil A (Cad. 134183)

- retragere minima la strada: min. 5,74 m fata de aliniament la str. Stejeris (la recomandarea CTATU)

- retragere minima fata de limita laterala de proprietate: minim $H_{cornisa}/2$, dar nu mai putin de 3,0m;

imobil A - P+2E+R

Nr. Cad. 134183 S teren=1853mp

Sc (calcul POT)= 420,2 mp (estimativ)

POT realizat=23% (estimativ)

Sd (calcul CUT)=1.249,3 mp (estimativ)

CUT realizat=0,68(estimativ)

POT propus = 30%

CUT propus = 1

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Instalatii sanitare

Alimentarea cu apa si evacuarea apelor uzate menajere se va face la reseaua existenta in zona

Instalatii de alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din retea existenta in zona

Instalatii de alimentare cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a imobilului se va realiza din retea electrica existenta in zona.

Instalatii de telecomunicatii

Racordarea cladirii la instalatiile de telecomunicatii se vor realize in conformitate cu indicatiile furnizorului de utilitati.

Regimul juridic si circulatia terenurilor

Nu sunt necesare schimburi de terenuri.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

BILANT TERITORIAL

Imobil A - P+2E+R

Nr. Cad. 134183 S teren=1853mp

Sc (calcul POT)= 420,2 mp (estimativ)

Sd (calcul CUT)=1.249,3 mp (estimativ)

POT realizat=23% (estimativ)

CUT realizat=0,68(estimativ)

POT propus = 30%

CUT propus = 1

	FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS		INDICI URBANISTICI					
		mp	%	mp	%	maximali cf. PUG		realizati		proposi	
						P.O.T.	C.U.T.	P.O.T.	C.U.T.	P.O.T.	C.U.T.
	CONSTRUCTIE PPROPUSA - CORP A P+2E+R	0,0	0,00	420,2	22,68	40%	1,20	23%	0,68	30%	1,00
	ALEE ACCES CAROSABIL INTERIOARA	336,0	18,13	189,0	10,20						
	PALTFORMA PARCARE INTERIOARA	205,0	11,06	297,0	16,03						
	PAVAJ PIETONAL INTERIOR	0,0	0,00	10,0	0,54						
	ZONA NECONSTRUITA VERDE / ZONA VERDE	1.312,0	70,81	936,8	50,55						
	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	1.853	100,00	1.853	100,00						
	TOTAL SPATIU VERDE (zona reglementata)					min. 40%					

5. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu atat in cerintele temei-program cat si in prevederile P.U.G. municipiul Brasov.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- reglementarea circulatiei;
- echiparea cu utilitati;
- executare de constructii si amenajari.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentatie Tehnica in vederea eliberării avizelor, acordurilor si a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare,

Proiect : **APARTHOTEL**
Dupa Iniste nr.97 Brasov
Beneficiar : UP SKY LEVEL SRL
Nr. pr.: 244/2022
Faza: PUD

pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație in faza P.U.D.
Dupa aprobarea prezentului P.U.D. si a Autorizatieie de Construire se va solicita O.C.P.I.
Brasov, intabularea constructiilor.



Șef proiect
Arh. Bogdan Cristescu

Urbanism

Arh. Georgeta Sansebes

