

# MEMORIU TEHNIC PUD

## 1. DATE GENERALE

### 1.1 Obiectul proiectului

Denumirea proiectului	<b>PUD "Construire apartotel si imprejmuire teren"</b>
Beneficiari:	Asmarandei Rares, Asmarandei Violeta, Savulescu Mihail, Savulescu Ioana, Pop Marius , Pop Lacramioara si Surdu Raul
Amplasament	str. Liviu Rebreanu, FN, Brasov, jud.Brasov, CF-170622 Brasov , in suprafata totala de 1573mp
Proiectant	S.C.CODE PROIECT S.R.L.
Faza de proiectare	P.U.D. –
Nr.proiect	37/27.07.2023

### 1.2 Obiectul documentatiei

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa în zona studiata, în vederea avizarii acestora de catre organele abilitate și aprobarii în Consiliul Local Brasov.

P.U.D. -ul stabileste:

- dimensiunile, functiunile și aspectul arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu constructiile existente;
- rezolvarea circulatiei, accese, parcaje;
- circulatia terenurilor în functie de proprietari;
- echiparea edilitara.

Obiectivul documentatiei consta în:

- construirea unui apartotel - ce insumeaza 25 de camere , o sala de mese – cu bufet autoservire, fara bucatarie, - sala ce poate devenimultifunctionala ( de conferinte, sedinte etc) , un birou , receptie ,spatiu primire si centrala termica , mic spatiu dep echipamente sporturi de iarna, amenajarea accesurilor auto si pietonale, a circulatiilor aferente , a 16 de locuri de parcare supraterrane, amenajari exterioare – zone verzi amenajate, De asemena prin prezenta tema de proiectare se urmareste racordarea la lcuintele colective cu acelasi regim de inaltime propuse spre edificare de pe latura Nordica – apartinand aceluiasi beneficiar; racordarea se propune a se realiza la nivelul arhitecturii, gabaritelor, a posibilei continuari a drumului de incinta, a a infrastructurii edilitare – a aliniilor si retragerilor , nu in ultimul rand a indicilor urbanistici propusi!

Motivatia functiunii propuse: In zona nu sunt dotari de acest fel – preponderant fiind locuintele colective de mici si medii dimensiuni

Numarul locurilor de parcare ce influenteaza atat POT -ul gabaritul imobilului propus la parter ,cat si CUT -ul gabaritul pe ansamblu al imobilului cat si dimensiunea spatiilor verzi!

### 1.3 Baza proiectarii

- Tema de proiectare intocmita de catre beneficiar
- Si Certificatul de urbanism nr. 1918/28.06.2023 emis de catre Primaria Municipiului Brasov,
- PUG Brasov zona este incadrata in L1A zona destinata functiunii de locuinte individuale si colective de mici dimensiuni cu max P+2 niveluri
- HCL - PUD 65/27.01.2022 eliberat de Primaria Municipiului Brasov
  - Ridicare topografica, documentatii cadastrale - Steren: cf extr CF 170622 , Brasov, suprafata teren =1573mp ;
- LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii;
- Codul Civil;
- Ghidul de proiectare si metodologia de elaborare si continutul cadru al "Planului Urbanistic de Detaliu "- GM 009/2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000
- LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei;
- Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism

## 2. INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.1 Situația obiectivului în cadrul localității

Terenu studiat se afla în intravilanul Municipiului Brasov, in zona estica , cartierul Tractorul -strada Liviu Rebreanu , amplasata la cca 714m de intersectia cu Bdul 13 Decembrie.

Amplasamentul este situat, conform P.U.G. Brasov la data prezentei teme in subzona L1A – locuinte individuale si colective mici , cu maximum P+2 niveluri , situate in afara zonei protejate , pe parcelari traditionale /spontane – in cazul de fata spontane( lotizari contemporane), cu interdictie de construire pana la intocmirea PUD.

Pentru zona studiata se aplica prevederile din Certificatul de Urbanism nr 1918 din 28.06.2023, eliberat de Primaria Municipiului Brasov si PUG Brasov - subzona L1A – locuinte individuale si colective mici , cu maximum P+2 niveluri , situate in afara zonei protejate , pe parcelari traditionale /spontane, respectiv POT max.= 40%, CUT max.=1.2, pentru regimul maxim de inaltime: P+2E, iar in cazul regimului de inaltime P+2E+M (M60% din AC ) CUT max devenind =1.44;hmax 10-11m la cornisa masurati de la cota terenului amenajat , regim aliniere:min 10m din axul strazii in sa se va realiza o racordare la alinierea la fatada existenta in zona , respective 4,05m din aliniament!

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie

Trama stradala existenta in zona este dezvoltata, inspre periferia PUZ -ului anterior

PUZ – Tractorul VII – modificat , inspre strazile 13 Decembrie si cele dinspre linia ferata si la sud inspre strazile Socec, str.Stefan Baci si Ioan Popasu si Nicolae Labis. Documentatia prezenta nu va modifica profilul strazilor existente. Prin P.U.D. se va studia accesul auto si pietonal la obiectivele propuse, parcarile, drumurile si platformele de incinta, infrastructura si punctele de bransare. De mentionat ca traficul in zona atat auto cat si pietonal este unul relativ scazut – zona studiata fiind amplasata in zona centrala a PUZ-ului, Tractorul VII – , inasa o data cu dezvoltarea cadrului construit invecinat ne vom astepta la un trafic normal mediu in zona .

### **3.2 Suprafata ocupata, limite, vecinatati**

Terenul in suprafata de 1573,0mp este inscris in Extrasul C.F. nr. 170622, nr.Cad 170622 si se afla in zona Nordica la cca 714m de str. 13 Decembrie in dreptul strazii Nicolae Labis.

Vecinatatiile sunt la:

- N, teren proprietate privata nr.CAD 165940; fata de care se continua practice alinierea, retragerile posterioare , iar - retragere laterala va fi propusa de 4.00m!
- Justificare – distanta intre cele doua obiective va fi de 6.50m si 4,00m – deci mai mare de 10,50 ( inaltimea max la cornisa a celor doua cladiri); Retragerea posterioara se conserva , altfel facand fara sens retragerile din vecinatate catre locuintele colective de pe latura vestica ( dispuse la H/2 din inaltime, respective 6,5m de limita de proprietate vestica)
- E, drum propus PUZ - strada Liviu Rebreanu face legatura cu str colectoare Nicolae Labis - riveran - prop private - locuinte; aliniere de fatada existenta conservata 4,50m fata de aliniament; de asemenea alinierea fata de balcoanele propuse va fi ;a 4,00m fata de aliniament.
- S, teren proprietate privata nr.156351; retragere laterala 8.00m
- V- terenuri proprietate privata de mici dimensiuni si cad 169050 - retragere a celor 2 blocuri de locuinte – 21.07m ; ; se prevede zona verde 1,00m intre locurile de parcare si limita de proprietate vestica – spre cele 2 blocuri de locuinte colective existente!

Mentiune : distantele fata de vecinatati sunt mai mari de 15,00m cu o singura exceptie – 10.50m catre cad 165940 , unde de asemenea beneficiarii sunt proprietari si au in curs de autorizare construire 2 locuinte colective ! Distanta de 10,50m dintre obiective este mai mica de 15,00m cf Ordinului Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, inasa beneficiarul se angajeaza sa realizeze un studiu de reducere a distantei sanitare impuse !

### **3.3 Suprafete de teren construite, tip de proprietate si suprafete de teren liberle**

Terenul cu Extrasul C.F. nr170622, nr.Cad 170622este proprietate privata a persoanelor fizice mai sus enumerate, este in suprafata de 1573.0m actulamente este teren arabil intravilan si este liber de constructii.

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

Parcela cu suprafata de 1573 mp este situata pe str. Liviu Rebreanu , FN, intr-o zona de locuinte cu regim de inaltime variabil; P+2E+M – preponderente fiind cele colective de mici dimensiuni similare propunerii studiate prin prezenta tema de proiectare.

### **3.5 Conditii de clima**

Conform STAS 6472/2 - 83 ,, Higrotermica”, localitatea Brasov este situata in zona a-II-a climatica . Temperatura exterioara de calcul pe timp de vara este +25°C, calcul pe timp de iarna este -15°C.

Conform STAS 10101/20 - 90 ,, Actiunea vantului”, localitatea Brasov este situata in

zona „A” cu presiunea dinamică de bază a vântului de 30 daN/mp până la o înălțime de 10,0 m deasupra terenului.

Conform STAS 10101/21 -92 „Încărcări date de zăpadă”, Brasovul este situat în zona „B” cu o greutate de rezistență de 120 daN/mp perioada de revenire 10 ani, 160 daN/mp perioada de revenire 25 de ani și 200 daN/mp perioada de revenire de 50 de ani.

### 3.6 Zona seismica de calcul

Din punct de vedere al zonei seismice, Brasovul este amplasat în zona D și se caracterizează, conform Normativului P100/92, prin coeficienți  $k_s = 0.16$  și  $T_c = 1.0$ , iar conform STAS 11.100/77 în zona cu intensitate seismică de grad 7.

### 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Zona amplasamentului in studiu se gaseste pe treapta joasa a depresiunii Braşov. Formele de relief sunt reprezentate prin campuri acumulative pe alocuri cu exces de umiditate.

Conform STAS 6054-77 adancimea maxima de inghet este de  $-1,00\text{m}$  fata de cota terenului natural. Nivelul panzei de apa subterana se afla la adancimi mai mari de 5.00 m ( permite astfel amplasarea de subsoluri – generale sau partiale)

Adancimea maxima de inghet este de 1.00 m.

Presiunea conventionala este cuprinsa intre 260kPa cu posibilitatea fundarii conform recomandarilor cuprinse in studiul geotehnic anexat documentatiei; stratificatie : pana la 0,40m sol vegetal ; -0,40--1,00m praf argilos in amestec cu elemente organice ; -1,00m si -2,50m praf argilos galbui, iar dupa -2,50m -pietris cu nisip

### 3.8 Modul de asigurare a utilitatilor

Modul de asigurare al utilitatilor a fost studiat in PUD ul anterior aprobat cu HCL nr 65/27.ian.2022 emisa de Primaria Municipiului Brasov- utilitati ce vor fi studiate , aprofundate si corelate in continuare cf noului Certificat de Urbanism nr. 1948/28.06.2023 eliberat de Primaria Brasov. Conform Avizului de Principiu favorabil emis de Compania Apa Brasov , nr 2634/14.12.2023

- alimentarea cu apă: asigurarea apei potabile a imobilului ce urmează a se construi se va realiza din rețeaua de distribuție existent Pe De 160mm pe str. Liviu Rebreanu . $Q_{zi}=29610\text{l/zi}$  ;  $Q_{zimed}=17.026\text{mc/zi}$ ;  $Q_{orar\ max}=1.56\text{mc/h}$

Debitul de apa uzata menajera

$Q_{zi}=14805\text{l/zi}$  ;  $Q_{zimed}=17.026\text{mc/zi}$ ;  $Q_{orar\ max}=1.56\text{mc/h}$

- 
- canalizare ape uzate menajere: evacuarea apelor menajere de la imobil se face în colectorul de canalizare J Dn1000mm existent in str. N.Labis , printr o conducta de canalizare noua existenta pe str Liviu Rebreanu PVC – Kg 250mm in.noul colector de canalizare .
- -canalizarea apelor pluviale de pe platforme auto , alei si drumul de incinta se va realiza printr-un sistem de rigole din beton, preepurate printr un filtru de coalescenta, separator de hidrocarburi si uleiuri minerale si deversate in retea de ape stradale pluviale propusa a se realiza.Volumul bazinul de retentie ape –  $V = 10\text{mc}$
- Calculul debitului apelor pluviale:
- $Q_{pl}=m \times S \times \psi \times i$
- $M=0.8$
- Suprafata studiata a terenului de pe care se colecteaza apele pluviale prin rigola:
- S alei pietonale , platforme = 185.50mp
- S circulatii auto = 373.5mp
- S parcaje = 197.50mp, unde
- $\psi$  = coeficient mediu de scurgere a apelor

i = intensitatea ploii de calcul( 130l/s,ha la frecventa 1/1 si durata ploii de 15 min  
frecventa ploii de calcul : f=1/1  
zona ploii de calcul = 19

durata ploii de calcul t = 15min  
I= 130l/s

Calculul coeficientului mediu de scurgere a apelor  $\phi$

Natura suprafetei	Si	$\phi$	Si $\phi$
Alei pietonale	0.1855	0.60	0.009
Circulatii auto	0.0374	0.60	0.023
parcaje	0.0197.50	0.60	0.014
TOTAL	0.0757	0.60	0.046

$\phi = 0,1:0,046 = 0.59$

Debit apa pluviala

$Q_{pl} = 0.8 \times 0.139 \times 130 \times 0.59 = 8.5l/s$

**Alimentarea cu energie electrica :** Conform avizului de principiu favorabil nr.7010231142287/15.12.2023 emis de sc Distributie Energie Electrica sa in zona exista retele electrice la care constructiile se vor bransa 0,4kV. P.instalata -140.0kW, P.necesara - 110kW ( inclusive 17kw dat de statia de reincarcare

**Termice** – Conform Avizului de Principiu Favorabil emis de sc Distrigaz Rețele Sud sa nr 41728/319290825 din 5.12.2023 in zona sunt rețele de distributie gaze naturale la care obiectivul se poate bransa !Imobilele proiectate se vor bransa separat la rețeaua de gaze naturale existenta in zona;, incalzirea agentului termic si al apei menajere se va realiza in sistem centralizat – centrala termica fiind amplasata la parter ce se va distribui prin intermediul unui cazan dispuse de 150kW catre toate cele 25 de studiori propuse, inclusiv – in biroul administrativ propus.

- **Gestionarea deșeurilor** - depozitarea deșeurilor se face în zona imobilului prin europubele ( sau containere specializate pe tipuri de reziduri – sticla. metal, mat.plastice, carton/lemn si gunoi menajer) amplasate in partea vestica, de pe o platforma inchisa si acoperita , in suprafata de 12mp, amplasata la min 10m de imobil, in dreptul parcarilor auto, colectarea lor facându-se în baza unui contract incheiat cu firme specializate in domeniu;

**Masuri de prevenire a deversarilor accidentale:**

Pentru monitorizare se vor intreprinde urmatoarele masuri :

- Instruirea personalului , in privinta respectarii normelor de protectie a mediului la manipularea si transportul produselor.
- Instruirea personalului in privinta gestionarii deșeurilor.
  - - Verificarea periodica de catre personalul abilitat a instalatiilor de apa- canal , iluminat , gaz metan , precum si a modului de depozitare a deșeurilor.

### 3.9 Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu: Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale

protejate, a cursurilor de ape, etc.

Destinatia constructiei propuse de aparthotel nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane. Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico- sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Apele meteorice de pe acoperis si din incinta vor fi dirijate spre canalizarea pluviala existenta, trecandu-se printr-un sistem de prefiltrare propus dotata cu filtru de coalescenta si bazin retentie apa .

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

Lucrarile necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, in proximitatea obiectivului de investitii, cu retrageri de min 5,50 dinspre zona vestica – edificata deja . Daca lucrarile de construire nu debuteaza cu circulatiile auto si parcajele aferente , atunci se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii. Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovizionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1 Obiective noi solicitate prin tema program

Se propune construirea unui aparthotel de mici gabarite si a anexelor si dotarilor acestuia– ce insumeaza 25 de apartamente cu o zona de zi separata de camerele de dormit , o sala de mese – cu bufet suedez – produsele fiind preparate si un birou administratie , regim de inaltime P+2E+M. Studiourile sunt distribuite astfel : -cate 5 la parter , cate 7 la etajul1 si etajul 2 si 6 la mansarda!

### 4.2 Functionabilitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Imobilul propus a fi edificat va avea inchideri de fatada din materiale moderne, usoare culori deschise precum pe edificabilul limitrof. Centrala termica va fi amplasata la parter in cadrul aceluiasi volum de incalzire! Se va urmari incadrarea armonioasa in zona – avand aceeasi functiune, gabarite medii precum edificabilul existent .Numarul de locuri parcare va fi de 16 de locuri parcare – dispuse astfel – 13 pentru 1/2 din studiouri si 3locuri de parcare pentru vizitatori; cat si 1 statie de reincarcare electrica ce deservete 2locuri de parcare.

### 4.3 Capacitatea, suprafata desfasurata, bilant teritorial

#### BILANT TERITORIAL-PROPUS:

S. teren: 1573 mp, cf extr CF170622

S. construita: 420.10 mp

S. desfasurata: 1561.92 mp

S. utila : 1143.25 mp

S. circulatii pietonale: 148.0mp  
si platforme

S. circulatii auto: 608,5 mp

din care S. parcari: 215.0 mp

S. spatii verzi: 396.4 mp-25.20%

#### INDICI URBANISTICI:

POT: 27.16 %



**CUT: 0,99**

EXISTENT:	mp	%	PROPUȘ:	mp	%
<b>CONSTRUCTII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>CONSTRUCTII</b>	<b>420.1</b>	<b>26.71</b>
<b>CIRCULATII</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	CIRC. PIETONALE/PLATFOME: 148mp CIRCULATII AUTO: 393.5mp	541.5 756.5	48.09
<b>PARCARI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PARCARI</b>	<b>215</b>	
<b>SPATII VERZI</b>	<b>1573</b>	<b>100</b>	<b>SPATII VERZI</b>	<b>396.4</b>	<b>25.20</b>
<b>CURTI CONSTRUCTII</b>	<b>1573</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1573</b>	<b>100</b>

H coama propusa – 13.92m fata de cota 0,00 ( amplasata la 30 cm peste cota terenului amenajat)  
 H streasina propusa – 9.61m

#### **4.4 Modalități de organizare si rezolvare a circulatiei**

In prezentul P.U.D. s-a analizat modalitatea de realizare a acceselor auto si pietonale, avandu-se in vedere urmatoarele conditii si obiective:

Drumuri existente:

- Acesul auto: dinspre strada existenta – str. Liviu Rebreanu- profil 12m (actualmente macadam) in sa propus spre modernizare – carosabil 7,00m -cu doua benzi sens de mers, doua trotuare riverane de 1,50m si doua zone verzi a1,00m fiecare . Traficul atat pietonal cat si auto este actualmente mic, in sa o data cu dezvoltarea zonei se prevede un trafic normal de intensitate mijlocie.

Parcaje: 13 pentru 1/2 din studiouri si 3locuri de parcare pentru vizitatori; cat si 1 statie de reincarcare electrica ce deserve te 2locuri de parcare. : TOTAL 16 locuri.

- Accesul pietonal: dinspre str. existenta – str. Liviu Rebreanu, dimensionat conform normelor legale in vigoare, este prevazut cu buzunare de asteptare si intoarcere pentru persoanele cu handicap, cu respectarea "Normativului privind adaptarea cladirilor civile si a spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 revizuit.
- Lucrările de terasament se execută în scopul aducerii cotelor terenului la cotele proiectului, a evacuării apelor pluviale si daca este cazul a filtrării si depozitarii acestora. Interventiile pentru sistematizarea verticală a terenului sunt precedate de recuperarea pământului de pe suprafetele respective (atunci când pământul este fertil), printr-un decapaj de 30-40 cm adâncime.Pământul rezultat se depozitează în vederea refolosirii lui ca strat acoperitor pe zonele supuse debleului sau rambleului. Terenul are o panta lina dinspre nord spre sud nesemnificativa, iar dinpre est spre vest este relativ plat - dinspre strada de acces str. Liviu Rebreanu ; racordajul strazii existente cu strada de incinta propusa spre centrul proprietatii se va realiza cu o raza de min.4,50m, in interior raze de min 3,00m si panta de 1% spre strada de acces -. Apele pluviale de pe cladirea propusa vor fi colectate printr un sistem de jghebur i si burlane si deversate liber pe pamant; Apele pluviale de pe alei , platforme si drumurile de incinta vor fi captate printr-un sistem de rigole din beton, preepurate printr un filtru de coalescenta, separator de hidrocarburi si uleiuri minerale si deversate in retea ua de ape stradale pluviale propusa a se realiza.Volumul bazinul de retentie ape – V =10mc
- Pe terasamentele principale se realizează modelarea de ansamblu a reliefului, urmând ca prin terasamentele secundare să se realizeze cotele definitive (așternerea de pământ vegetal,

modelareade detaliu).Lucrările de terasament se execută cu mijloace mecanice speciale (buldozere, screpere,excavatoare etc.), utilizând reperele de nivel implantate în sol. Se respectă principiul echilibrului debleelor și rambleelor, astfel încât să se limiteze la maximum evacuarea sau aducerea de pământ din exterior.

- Spatiile verzi: se vor amenaja min 25% din suprafata terenului.

**4.5 Solutii de reabilitare ecologica si diminuare a poluarii** Se vor planta arbori si arbusti decorativi perimetral; de asemenea si cate un arbore la fiecare 4 locuri de parcare- dar nu mai puțin de 20buc pe întreaga suprafata; Plante si flori vor agrementa accesurile pietonale.

#### **4.6 Alinieri, retrageri, imprejmuiri, AACR**

**Alinierea ( la fatada) propusa va fi de 4,50m din aliniament –respectiv 10,50m din axul drumului Liviu Rebreanu , iar fata de balcoane va fi de 4,00m din aliniament , respectiv 10.00m din axul dumului Liviu Rebreanu** este existenta si se conserva conform cu constructiile aflate pe str. Liviu Rebreanu, dupa intersectia cu str.N.Labis .

**Retrageri** – retragerile laterale sunt mai mari decat jumatatea inaltimei pana la cornisa si anume de 6,50m; retragerea posterioara propusa a blocurilor de locuinte colective este de 21.07m fata de limita de proprietate vestica, si fata de centrala termica ( subsol) – de 5,50m.

**Imprejmuirea** – de mentionat ca fondul construit existent se afla pe latura vestica , si Nordica latura imprejmuita, pe cea de a 3 latura le se propune o imprejmuire din lemn dublata cu gard viu hmax 1,80m, iar spre latura frontala dinspre str. Liviu Rebreanu se propune o imprejmuire semitransparenta – verde – gard viu, h max 1,80m

**AACR** – nu este necesar avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane, deoarece constructiapropuse are un regim de inaltime P+2E+M -cu mult mai mic decat cel existent in zona P+4E, cat si inaltimea maxima 13.92 masurati de la cota 0,00, cu mult mai mica decat cea existenta in zona.

#### **4.7 Circulatia terenurilor**

NU este cazul de cedare catre domeniul public al proprietatilor private , deoarece strada de acces , strada Nicolae Labis este modernizata , cu profil de 12,00m – si se afla in curs de executie !

#### **4.8 Suprafetele sunt structurate astfel :**

- **PARTER**; Sc 420.10mp, Su-321.63mp, S balcoane – 13.10mp, S pr ba-7.56mp
- SBirou – 8.84mp ; gr sanitar 2.31mp , Ct -10.34mp ,hol/receptie -25.39mp, winfang – 3.61mp, oficiu -2.77mp , dep echipamente sportive – 3.64 ,GS – 2.85 , sala mese (multif) - 25.97mp si **5 studiouri!**
- Studio nr1, gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, ,salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13m
- Studio nr 2- gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr 3- salon/chicineta. 15.29mp, gr sanitar -4.50mp, camera 12.56mp, camera 13.21mp, baie -3.20mp, 2balcoane -0.90mp
- Studio nr 4- gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr 5- gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
  - Spatii comune – terasa acces 2,45mp, windfang -3.61mp, hol/CS/lift – 25.89mp
  - **ETAJ1**: S balcoane – 19.52mp, Scdesf.etaj1 - 427.18mp, Sutila 311.45mp si



**contine 7 studiouri**

- Studio nr1-: hol/dep/chi. 8.47mp, salon/ camera 25.84mp, gr sanitar 4.01mp, balcon – 1.13mp si balcon 2.93mp
- Studio nr2 gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr3- gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr 4- hol/chicineta./dep 15.29 mp, gr sanitar -4.50mp, camera 13..21mp, camera 12,55mp, baie -3.20mp,2 balcoane – 1.18mp
- Studio nr5-: gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr6-: gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr7-: hol/dep/chi. 8.47mp, salon/ camera 25.84mp, gr sanitar 4.01mp, balcon – 1.13mp si balcon 2.93mp
- Spatii comune – , hol/CS/lift 29.87mp, Oficiu-2.77mp
- 

**ETAJ2 S balcoane – 19.52mp, Scdesf. etaj1 - 427.18mp, Sutila 311.45mp si contine**

**7 studiouri**

- Studio nr1-: hol/dep/chi. 8.47mp, salon/ camera 25.84mp, gr sanitar 4.01mp, balcon – 1.13mp si balcon 2.93mp
- Studio nr2 gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr3- gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr 4- hol/chicineta./dep 15.29 mp, gr sanitar -4.50mp, camera 13..21mp, camera 12,55mp, baie -3.20mp,2 balcoane – 1.18mp
- Studio nr5-: gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr6-: gr sanitar -5.66mp, camera 13.18mp, , salon chicineta 19.51mp, 2balcoane – 1.13mp
- Studio nr7-: hol/dep/chi. 8.47mp, salon/ camera 25.84mp, gr sanitar 4.01mp, balcon – 1.13mp si balcon 2.93mp
- Spatii comune – , hol/CS/lift 29.87mp, Oficiu-2.77mp

- **MANSARDA S balcoane – 56.63mp, Scdesf.mans 287.42mp, Sutila 205.96mp si contine 6 studiouri!**

- Studio nr1-: hol/chici. 7.71mp, gr sanitar -3.90mp, salon /camera 13.40mp; balcon – 1.04mp
- Studio nr2-: gr sanitar -5.23mp, camera 11.42mp, salon/ chicineta 15.84mp, 2 balcoane– 1.17mp, si 2.26mp
- Studio nr 3 -: hol/chicineta. 6.60mp, gr sanitar -5.23mp, salon/camera 19.16mp, 1 balcoane –1.17mp, terasa – 22.70mp
- Studio nr 4- hol/chicineta. 6.60mp, gr sanitar -5.24mp, salon/camera 19.16mp, 1 balcoane –1.17mp, terasa – 22.70mp
- Studio nr5-: gr sanitar -5.24mp, camera 11.42mp, salon/ chicineta 15.84mp, 2 balcoane– 1.17mp, si 2.25mp
- Studio nr 6 - hol/chici. 7.71mp, gr sanitar -3.90mp, salon /camera 13.40mp; balcon – 1.08mp
- Hol /casa scarii 26.20mp, oficiu – 2.77mp

De mentionat ca la urmatoarele faze de proiectare si la doleanțele beneficiarilor, suprafetele interioare pot diferi in proportii mici , neafectand sensul conferit in prezentul proiect – de apartotel , numarul total al apartamentelor cu o camera (studiourilor) ramanad 25 , dar asigurandu-se suprafetele utile cat si construite, functiunile , inaltimea minima , conform cu legislatia in vigoare, fara insa a se modifica volumetria, arhitectura propusa , amplasamentul propus, indicii urbanistici propusi, inaltimele maxime la streasina si coama , la aceasta faza de proiectare , respectiv faza PUD ! De asemenea numarul de locuri de parcare vor ramane aceleasi -18 , pentru a nu afecta dotarile , spatiile verzi si indicii urbanistici propusi in prezentul PUD!

## 5. CONCLUZII

### Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivului propus se va amenaja zona actualmente libera de constructii, se vor realiza si planta spatiile verzi, se va executa imobilul propus in consens arhitectural cu construitul limitrof.

### Masuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentatiei de fata, aprobata de organele abilitate în acest sens, a aprobarilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism. nr.1918 din 28.06.2023, emis de Primaria Municipiului Brasov se va trece la elaborarea proiectului pentru obtinerea Planului Urbanistic de Detaliu si implicit , ulterior al Autorizatiei de Construire.

Intocmit  
arh.-urb. ABABEI DENIS TITUS

