

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **52/2024**

Denumirea proiectului: **1.DEMOLARE CORPURI C2, C3, C4, C5 (cladiri fara acte);
2.CONSTRUIRE ANSAMBLU HOTELIER prin reabilitare, restaurare, reconversie corp C1, desfiintare partiala, extindere pe orizontala si verticala, creare acces, sistematizare verticala, organizare de santier, bransamente utilitati, amplasare reclama
Str. Sirul Livezii nr. 24, Brasov, jud. Brasov**

Faza: **P.U.D.**

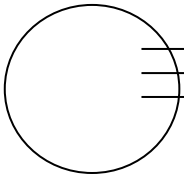
Beneficiar: **TEMPTING BRANDS INTERNATTIONAL SRL**

Obiectul: **Documentație pentru aprobare PUD**

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona
Proiectare specialitate urbanism: arh. Ungvari Didona
Şef proiect: arh. Vasilescu Horatiu, ARHWERK SRL

Braşov, septembrie 2024



BORDEROU

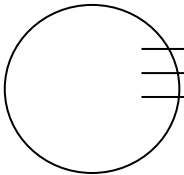
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de arhitectura
- Extras CF nr. 112133
- Certificat de urbanism nr. 2329/07.08.2023

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| - Plan de încadrare în zonă | U-00 |
| - Plan de încadrare în PUG | U-00' |
| - Plan de încadrare în harta zone istorie | U-0'' |
| - Plan de situație existentă | U-01 |
| - Reglementări urbanistice | U-02 |
| - Proprietate asupra terenurilor | U-03 |
| - Rețele edilitare | U-04 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1 Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea proiectului:	1.DEMOLARE CORPURI C2, C3, C4, C5 (cladiri fara acte); 2. CONSTRUIRE ANSAMBLU HOTELIER prin reabilitare, restaurare, reconversie corp C1, desfiintare partiala, extindere pe orizontala si verticala, creare acces, sistematizare verticala, oraganizare de santier, bransamente utilitati, amplasare reclama
Beneficiar:	TEMPTING BRANDS INTERNATIONAL SRL
Proiectant:	SC GLOBAL PROIECT SRL, BRAŞOV
Amplasament:	Str. Sirul Livezii nr. 24, Brasov, jud. Brasov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic De Detaliu
Data elaborării:	octombrie 2024

1.2. Obiectul documentaţiei:

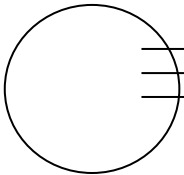
Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiilor pentru obţinerea autorizaţiei de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabileşte:

- dimensiunile, funcţiunile şi aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea şi armonizarea cu construcţiile existente;
- rezolvarea circulaţiei, accese, parcaje;
- circulaţia terenurilor în funcţie de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentaţiei constă în:

- reabilitare, restaurare, reconversie corp cladire C1, prin desfiintare partiala, extindere pe orizontala si verticala, creare acces
- demolare corpuri C2, C3,C4, C5 (cladiri fara acte)
- construire alte 4 corpuri de cladire – cu functiune de cazare si dotari aferente
- amenajarea circulatiei auto si pietonale (interioare si exterioare parcelelor studiate)
- amenajarea spatiilor verzi naturale si a spatiilor verzi amenajate, aferente fiecarui imobil
- sistematizare verticala
- realizare acces auto si pietonal la drumul public



2. Încadrare în localitate

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul pe care vor fi amplasate construcțiile ce fac obiectul prezentei documentații, se afla în proprietatea beneficiarului TEMPTING BRANDS INTERNATIONAL SRL, teren dobândit prin cumpărare conform CF-urilor nr. 112133 și este amplasat în intravilanul municipiului Braşov, la adresa: Str. Sirul Livezii nr. 24, Braşov, jud. Braşov, având o suprafață de 3239,00 mp.

2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUG, terenul făcând parte din zona L1a destinată locuințelor individuale și colective mici cu H max P+2E niveluri, situația în zona protejată, elaborându-se astfel documentație PUD în vederea stabilirii dimensiunilor și aspectului arhitectural al obiectivului propus, al modului de racordare al obiectivului la rețelele edilitare, etc.

Terenul studiat face parte din zona de rezervatie de arhitectura cuprinsă în Ansamblul Urban Braşovul Vechi la indicativ Bv-II-a-B-11298.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Braşov, amplasat la str. Sirul Livezii, terenul neavând acces direct din carosabil, din cauza diferențelor de nivel ale terenului.

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Sirul Livezii, drum a cărui lățime carosabilă este de 8,95 m, având trotuare laterale de 3,25 m, zona de parcare de 5,00 m lățime de o parte a carosabilului și 5,50 m zona verde de cealaltă parte.

Accesul la terenul studiat se face dinspre trotuarul situat pe latura de NE a str. Sirul Livezii. Se va asigura un acces pentru aprovizionare dinspre trotuarul str. Sirul Livezii. Locurile de parcare pentru complexul hotelier se vor asigura prin concesionarea unor locuri de parcare pe str. Sirul Livezii.

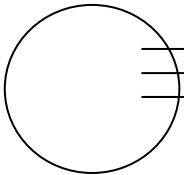
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Parcela studiată este situată conform PUG în zona L1a destinată locuințelor individuale și colective mici cu H max P+2E niveluri, situația în zona protejată.

Terenul studiat are o formă aprox. regulată, având acces pe latura de SV la trotuarul str. Sirul Livezii.

În apropierea terenului studiat se afla:

- la NE, parcele private:
 - nr cad 122870,
 - nr top 2083/1/1/1/b
 - nr top 2083/1/1/2/B/1
 - nr top 2083/1/1/2/B/2
 - nr top 2083/1/1/2/B/5



- la SE, parcelele private:
 - nr top 2084/4/a
 - nr top 2084/4/b
 - nr top 2085/1/1/a
- la SV: trotuarul aferent drumului de acces, str. Sirul Livezii (nr top 2072/2/1/b)
- la NV: parcela cu destinatia de drum/ scari (nr top 2083/2/3)

Terenul este ocupat in prezent de 6 corpuri de cladire, dintre care doar corpul principal C1 este intabulat, restul cladirilor fiind fara acte.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat are suprafata totala de 3239,00 mp, avand nr. cad. 112133, fiind inscris in Cartea Funciara la nr. 112133.

Terenul studiat este ocupat in prezent de urmatoarele constructii:

- corp C1: avand suprafata construita la sol de 342 mp si un regim de inaltime de 2 niveluri (P+E), ce cuprinde 4 locuinte
- corp C2, constructie fara acte: avand suprafata construita la sol de 82 mp si un regim de inaltime P, cu functiunea de anexa
- corp C3, constructie fara acte: avand suprafata construita la sol de 79 mp si un regim de inaltime P+E, cu functiunea de anexa
- corp C4, constructie fara acte: avand suprafata construita la sol de 77 mp si un regim de inaltime P, cu functiunea de anexa
- corp C5, constructie fara acte: avand suprafata construita la sol de 6 mp si un regim de inaltime P, cu functiunea de anexa

Prin tema de proiectare se solicita:

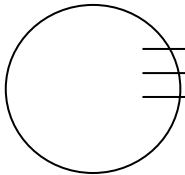
- reabilitarea, restaurarea si reconversia corpului de cladire C1 (prin desfiintare partiala, extindere pe orizontala si verticala, creare acces)
- demolarea corpurilor C2, C3, C4, C5 (cladiri fara acte)
- edificarea altor 5 corpuri de cladire cu destinatia de spatii cazare si dotari aferente

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona din care face parte terenul studiat este ocupat in principal de cladiri avand functiunea predominanta de locuire (individuale si colective mici), cu inaltime variabile, de max P+2E niveluri.

Terenul studiat face parte din zona de rezervatie de arhitectura cuprinsa in Ansamblul Urban Brasovul Vechi la indicativ Bv-II-a-B-11298.

Proiectul propus a fost proiectat in acord cu multiplele caracteristici ale terenului. In acest fel, cladirile au fost conformate in armonie cu terenul si cu vecinatatile existente. Prin solutia propusa, s-a avut in vedere ca volumele propuse sa aiba un gabarit similar cladirilor existente in zona, iar amplasarea acestora sa fie cat mai dispersata, astfel incat intre cladiri sa se respecte distantele necesare insoririi si conformarii la foc. Toate corpurile propuse au orientare principala catre SV, accesul la fiecare imobil realizandu-se cu ajutorul aleilor



pietonale. Cladirile propuse, prin arhitectura si volumetria propusa, se incadreaza armonios in specificul local.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care vor fi amplasate constructiile ce fac obiectul prezentei documentatii, se afla in proprietatea beneficiarului TEMPTING BRANDS INTERNATIONAL SRL, teren curti constructii dobandit prin cumparare conform CF-ului nr. 112133 si este amplasat in intravilanul municipiului Brasov, la adresa: Str. Sirul Livezii nr. 24, Brasov, jud. Brasov, avand o suprafata de 3239,00 mp.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe str. Sirul Livezii, drum a carui latime carosabila este de 8,95 m, avand trotuare laterale de 3,25 m, zona de parcare de 5,00 m latime de o parte a carosabilului si 5,50 m zona verde de cealalta parte.

Accesul la terenul studiat se face dinspre trotuarul situat pe latura de NE a str. Sirul Livezii. Se va asigura un acces pentru aprovizionare dinspre trotuarul str. Sirul Livezii. Locurile de parcare pentru complexul hotelier se vor asigura prin concesionarea unor locuri de parcare pe str. Sirul Livezii.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

3.6.1 Analiza geotehnica. - Cadrul natural

Date geologice – geomorfologicele

Zona amplasamentului in studiu se afla in Brasov, iar morfologic in masivul Postavarul. Poiana corespunde in cea mai mare parte a unui platou intins, larg ondulat nivelat de actiunea agentilor externi. Formele de relief sunt dezvoltate pe calcae jurasuce si conglomerate, nisipuri cretacice. In urma procesului de alterare a rocii de baza spre suprafata terenului, s-a format o cuvertura deluvionala slab consolidata, constituita de terenuri nisipoase si argiloase cu fragmente de roci in masa mor.

3.6.2. Date geotehnice

Stratificarea terenului

Cladirea care se va etaja este un teren in panta cu S(P) + P la care s-a executat un sondaj geotehnic in care s-au identificat urmatoarele:

S1:

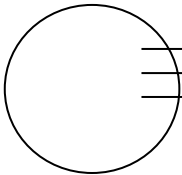
- 0,00 – 0,25 m, elevatie
- 0,25 – 1,25 m, fundatie din beton cu B = 0,50 m si Df = -1,00 m
- 0,25 – 0,75 m, sol vegetal cu pietris
- 0,75 – 1,90 m, argila nisipoasa
- 1,90 – 4,50 m, nisip mediu slab argilos

Cladirea existenta este situata in spatele hotelului spre versant si are functie de anexa. La baza versantului sunt ziduri de sprijin.

In sondaj nu s-a identificat apa subterana, doar umezeala la averse.

Zona in studiu este la baza unui versant cu panta mare.

Stratele de fundare existente:



- Nisip mare, slab argilos in amonte
- Argila nisipoasa, plastic varstoasa
Cladirea existenta are dimensiuni orientative de $D_f = -1,00$ m si $B = 0,50$ m.
Presiunea conventionala de calcl, conform NP 112-2014 Anexa A, pentru $b = 1,0$ m si $D_f = -2,00$ m este:
- $P_{conv.} = 250$ kPa

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054/77 in zona studiata adancimea de inghet masoara 1.10 m raportat de la cota terenului amenajat la exterior.

e) Intensitatea seismică

Amplasamentul, conform normativului P100-1/2006 privind proiectarea antiseismica a constructiilor, se incadreaza in zona seismica de calcul caracterizata prin acceleratia terenului de proiectare $a_g = 0.20g$ pentru cutremure avand interval de recurenta $IMR = 100$. Din punct de vedere al perioadei de colt $T_c = 0.70$ sec.

3.7. Echipare edilitară

3.7.1. Alimentarea cu apă

Pe strada Sirul Livezii exista retea de apa potabila, cladirile existente fiind racordate la retea de apa.

3.7.2. Canalizarea menajeră

Pe strada Sirul Livezii exista retea de apa canalizare, cladirile existente fiind racordate la retea de canalizare.

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Sirul Livezii exista retea de energie electrica, cladirile existente fiind racordate la retea de cabluri electrice de joasa tensiune LES 0,4 kv.

3.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe strada Sirul Livezii exista rețea de gaze naturale de joasă presiune (conducta PE HD), la care obiectivele studiate se vor racorda.

3.7.5. Alimentarea cu căldură.

Alimentarea cu căldură se va face de la centrala termică proprie, ce foloseste drept combustibil gazul natural.

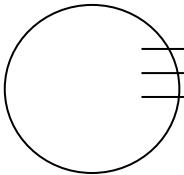
3.7.6. Telefonizarea

Pe strada Sirul Livezii exista cabluri T_c , fibre optice in sapatura si cablu interurban in sapatura.

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- reabilitarea, restaurarea si reconversia corpului de cladire C1 (prin desfiintare partiala, extindere pe orizontala si verticala, creare acces)
- demolarea corpurilor C2, C3, C4, C5 (cladiri fara acte)
- edificarea altor 4 corpuri de cladire cu destinatia de spatii cazare si dotari aferente



- parcarri aferente conform regulament
- amenajarea circulatiei pietonale pe parcela studiata
- amenajarea spatiilor verzi naturale si a spatiilor verzi terasate
- sistematizare verticala
- realizare acces auto (pentru aprovizionare) si pietonal la drumul public, etc.

4.2. Funcţionabilitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor

Terenul studiat este ocupat in prezent de urmatoarele constructii:

- corp C1: avand suprafata construita la sol de 342 mp si un regim de inaltime de 2 niveluri (P+E), ce cuprinde 4 locuinte
- corp C2, constructie fara acte: avand suprafata construita la sol de 82 mp si un regim de inaltime P, cu functiunea de anexa
- corp C3, constructie fara acte: avand suprafata construita la sol de 79 mp si un regim de inaltime P+E, cu functiunea de anexa
- corp C4, constructie fara acte: avand suprafata construita la sol de 77 mp si un regim de inaltime P, cu functiunea de anexa
- corp C5, constructie fara acte: avand suprafata construita la sol de 6 mp si un regim de inaltime P, cu functiunea de anexa

Prin tema de proiectare se solicita:

- reabilitarea, restaurarea si reconversia corpului de cladire C1 (prin desfiintare partiala, extindere pe orizontala si verticala, creare acces)
- demolarea corpurilor C2, C3, C4, C5 (cladiri fara acte)
- edificarea altor 5 corpuri de cladire cu destinatia de spatii cazare si dotari aferente

In final vor rezulta urmatoarele constructii:

- **corp C1:** care va avea urmatoarele caracteristici

- dimensiuni maximale in plan: 12,35 m x 29,60 m. Se prevede o extindere a corpului C1 care va realiza legatura dintre corpul C1- C4, avand dimensiunile de 9,66 m x 14,50 m. Aceasta extindere se va realiza ingropat, dar la nivelul parterului existent, neavand nici o latura vizibila, avand prevazut un luminator

- regim de inaltime: P+E+M

- nr. camere de cazare: 13

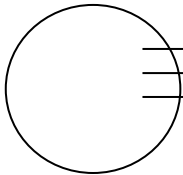
- structura de rezistenta: zidarie din caramida portanata, pe fundatii continue de beton, plansee din beton, acoperis sarpanta si invelitoare din tigla

- **corp C2:** care va avea urmatoarele caracteristici

- dimensiuni maximale in plan: 10,00 m x 19,29 m. Se prevede o extindere a corpului C1 care va realiza legatura dintre corpul C1- C2- C3, avand dimensiunile de 29,60 m x 16,35 m. Aceasta extindere se va realiza ingropat, dar la nivelul parterului existent, neavand nici o latura vizibila, avand prevazut un luminator.

- regim de inaltime: S+P+E

- nr. camere de cazare: 6



- structura de rezistenta: zidarie din caramida portanata, pe fundatii continue de beton, plansee din beton, acoperis terasa

- **corp C3:** care va avea urmatoarele caracteristici

- dimensiuni maximale in plan: 9,95 m x 22,20 m.

- regim de inaltime: S+P+M

- nr. camere de cazare: 5

- structura de rezistenta: zidarie din caramida portanata, pe fundatii continue de beton, plansee din beton, acoperis sarpanta si invelitoare din tigla

- **corp C4:** care va avea urmatoarele caracteristici

- dimensiuni maximale in plan: 9,30 m x 17,40 m.

- regim de inaltime: S+P+E+M

- nr. camere de cazare: 10

- structura de rezistenta: zidarie din caramida portanata, pe fundatii continue de beton, plansee din beton, acoperis sarpanta si invelitoare din tigla

- **corp C5:** care va avea urmatoarele caracteristici

- dimensiuni maximale in plan: 9,925 m x 17,90 m.

- regim de inaltime: P+M

- nr. camere de cazare: 8

- structura de rezistenta: zidarie din caramida portanata, pe fundatii continue de beton, plansee din beton, acoperis sarpanta si invelitoare din tigla

- **corp C6:** care va avea urmatoarele caracteristici

- dimensiuni maximale in plan: 9,925 m x 17,90 m.

- regim de inaltime: P+M

- nr. camere de cazare: 8

- structura de rezistenta: zidarie din caramida portanata, pe fundatii continue de beton, plansee din beton, acoperis sarpanta si invelitoare din tigla

Cladirea C1 isi mentine amplasamentul existent la trotuarul str. Sirul Livezii, fiind amplasat pe limita de SV si la 21,47 m fata de limita de SE. Extinderea corpului C1 se va realiza catre latura de NV, alipit de corpul C1 si C4 si la 60 cm fata de limita de NV.

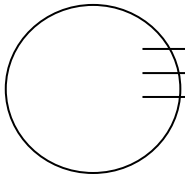
Cladirea C2 comunica prin coridoare subterane, terase exterioare si rampe cu cladirile C1, C3 si C4. Aceasta se va amplasa alipit de C1 si C3, la 8,35 m fata de limita de proprietate de la strada (latura de SV) si la 2,04 m fata de limita de la SE.

Cladirea C3 este alipta de corpul C2 si este amplasat la 4,83 m fata de latura de SE, la 20,21 m fata de corpul C4 si la 13,37 m fata de corpul C6.

Cladirea C4 este alipita de extinderea subterana a corpului C1 si este amplasata la 3,67 m fata de limitele proprietate de la NV, la 9,74 m de cladirea C5.

Cladirea C5 este amplasat izolat fata de celelate cladiri, avand 5,25 m fata de latura de NV si 1,90 m fata de limita de la NE si 12,60 m fata de corpul C6.

Cladirea C6 este amplasat izolat fata de celelate cladiri, avand 5,77 m fata de latura de SE si 4,10 m fata de limita de la NE si 12,60 m fata de corpul C5.



Ansamblul hotelier va avea o capacitate de 50 de camere cazare si dotari aferente (restaurant, bucatarie, foyer, etc)

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spatiile propuse realizează o suprafață construită finala totala $Sc = 1295,00$ mp și una desfasurata $Sd = 3\ 732,00$ mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUG, terenul facand parte din zona L1a destinata locuintelor individuale si colective mici cu H max P+2E niveluri, situatia in zona protejata, elaborandu-se astfel documentatie PUD in vederea stabilirii dimensiunilor si aspectului arhitectural al obiectivului propus, al modului de racordare al obiectivului la retelele edilitare, etc.

Terenul studiat face parte din zona de rezervatie de arhitectura cuprinsa in Ansamblul Urban Brasovul Vechi la indicativ Bv-II-a-B-11298.

Caracteristica principala a zonelor invecinate, deja edificate, este funcțiune dominantă de locuințe individuale si colective mici, pe parcelari contemporane.

Propunerea analizata in aceasta documentatie urmareste aceleasi principii de amplasare: volume cu gabarite mici, urmarind panta terenului.

Se doreste realizarea unui ansamblu hotelier alcatuit din 6 corpuri de cladire, cu regim de inaltime variabil (S/D – S+P+E+M) si inaltime maxima 11,00 m la streasina.

Distantele dintre cladiri, cat si regimul de inaltime permite insorirea , conformOMS 119/2014

Accesul pietonal și auto (pentru aprovizionare) se va realiza dinspre drumul str. Sirul Livezii.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din acest drum.

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

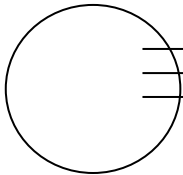
Pe terenul studiat, din cele 5 cladiri existente, se va mentine doar corpul C1 care se propune a se reabilitara, restaurara si reconverti (prin desfiintare partiala, extindere pe orizontala si verticala, creare acces). Celelalte 4 corpuri existente pe teren, cu destinatia de anexe, se vor demola (fiind fara acte si necorespunzand din punct de vedere structural si estetic cerintelor prevazute in tema de proiectare).

Accesul auto (doar pentru aprovizionare si pentru utilajele de stingere incediu/ amulanta) se realizeaza pe trotuarul de 3,25 m latime – aferent str. Sirul Livezii., care se va racorda la drumul existent (cad 2479, propus spre modernizare). Din acest trotuar se realizeaza accesul la ansamblu hotelier existent.

Necesarul de 20 de locuri de parcare se vor asigura prin concesionarea locurilor de parcare existente pe str. Sirul Livezii.

Proiectul a fost conceput astfel incat sa respecte principiile unei arhitecturi sustenabile si prietenoase cu mediul, fara a modifica cadrul natural

Volumetria propusa a preluat panta naturala a terenului, dorindu-se o utilizare cat mai eficienta a pantei natural a terenului.



Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor sunt moderne, specifice spațiilor de propuse, astfel încât se armonizeze cu destinația zonei.

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

În cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri și sistematizare verticală, având în vedere circulația principală în zona se desfășoară pe drumul str. Sirul Livezii.

4.7.1. Drumuri

Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Sirul Livezii, drum a cărui lățime carosabilă este de 8,95 m, având trotuare laterale de 3,25 m, zona de parcare de 5,00 m lățime de o parte a carosabilului și 5,50 m zona verde de cealaltă parte.

Accesul la terenul studiat se face dinspre trotuarul situat pe latura de NE a str. Sirul Livezii. Se va asigura un acces pentru aprovizionare dinspre trotuarul str. Sirul Livezii.

4.7.2. Accesele carosabile în interiorul zonei

Accesul rutier se asigură ocazional, pentru aprovizionare și utilajele de intervenție, dinspre trotuarul str. Sirul Livezii

4.7.3. Parcaje la sol

Conform HG 525/1996, capitolul 5.10, art. 5.10.1. - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Întrucât pe terenul studiat nu se poate realiza acces auto, se vor concesiona 20 de locuri de parcare pe str. Sirul Livezii.

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incintă (cu trepte pentru preluarea diferențelor de nivel), rampe - având o îmbrăcăminte din dale prefabricate.

4.7.5. Spații verzi

Zonele rămase libere și spațiile dispuse perimetral obiectivelor sunt amenajate ca spații verzi, tip gazon, plantate cu arbuști de înălțime medie, în procent de min. 25%.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Nu este cazul.

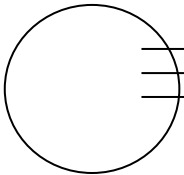
4.9. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării

Zonele rămase libere și spațiile dispuse perimetral obiectivelor sunt amenajate ca spații verzi, tip gazon, plantate cu arbuști de înălțime medie în suprafața de mai mult 45%.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.

Nu este cazul.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi



Se vor mentine caracterul zonei. Se va afecta cat mai putin terenul natural si vegetatia inalta.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Alcătuirea profilelor transversale este realizata în conformitate cu STAS 10144/3.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. s-au analizat si lucrările 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 extinderi 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.

4.14. Regimul de construire

Se mentine regimul de aliniere existent la trotuarul strazii Sirul Livezii.

4.15. Asigurarea utilităților

4.15.1. Alimentarea cu apă

Pe amplasamentul studiat exista bransament la rețeaua de apa potabila.

Alimentarea cu apă caldă se va face prin prepararea apei calde menajere în centrala termică proprie ce se va amplasa la subsolul cladirii studiate.

Alimentarea cu apa rece a obiectelor sanitare și echipamentelor centralei termice este realizata prin bransare la rețeaua de incinta existenta.

Apa caldă de consum menajer este asigurata de schimbătorul de căldura cu acumulare, alimentat cu agent termic produs de cazanele ce se vor monta în centrala termica.

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin instalatiile existente ale imobilului in colectorul stradal.

Apele pluviale se vor colecta prin scocuri si burlane si se vor directiona catre rigola aflata langa drum.

4.15.2. Alimentarea cu energie electrică

Cladirea existenta este racordata la rețeaua electrica de joasa tensiune LES 0,4 kv .

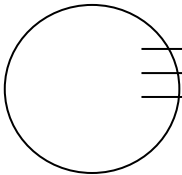
Alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se va face conform avizului de soluții și a proiectului tehnic întocmit de S.C. Electrica S.A. Braşov la comanda beneficiarului.

În principiu se propune racordarea în buclă prin LES 1 kV la instalațiile electrice de joasă tensiune ale furnizorului, existente în zonă.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de măsură și protecție monofazate, echipate cu grupuri de măsură pentru contorizarea consumului de energie electrică.

Instalațiile electrice la consumator se vor detalia la fazele următoare de proiectare.

4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale



Cladirea C1 prezinta bransament la reseaua de gaze naturale.

4.15.4. Alimentarea cu căldură

Soluția de proiectare adoptata pentru încălzire este cu corpuri statice.

Energia termica necesara încălzirii spațiilor și preparării apei calde menajere este asigurată de un cazan echipat cu panou de distribuție (ce fa folosi drept combustibil gazul metan), dispozitive de reglare și siguranța și cu arzătoare automatizate, montate în centrala termica amplasata în spațiul special amenajat.

Circulația agentului termic se face cu pompa de circulație montată pe conducta, asigurând pentru instalație regimul de debit și presiune corespunzător.

Presiunea în instalație este asigurata de vasul de expansiune închis, cu membrana, montat pe conducta de întoarcere a agentului termic. Apa calda menajera se obține cu schimbător de căldura cu acumulare.

Sistemul de evacuare al gazelor este cu cos de fum.

Instalația de încălzire se va proiecta în conformitate cu STAS 1907/2-97. Sistemul de încălzire folosit este mixt, bitubular, cu distribuție ramificată. Conductele sunt din țevă de polipropilena – tubulatura rigidă.

4.16. Bilanț teritorial

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	586,00	18,09	1 295,00	39,98
Circulatii, terase, accese pietonale, amenajari de incinta	358,00	11,06	426,00	13,59
Zona teren neamanejat/ spatii verzi	2 295,00	70,85	1 518,00	46,43
Total parcela studata	3 239,00	100,00	3 239,00	100,00

PREVEDERI PUG – RLU – APROBATE ANTERIOR

- **UTR L1a** - destinata locuintelor individuale si colective mici cu H max P+2E niveluri, situatia in zona protejata, elaborandu-se astfel documentatie PUD in vederea stabilirii dimensiunilor si aspectului arhitectural al obiectivului propus, al modului de racordare al obiectivului la retelele edilitare, etc.

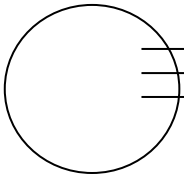
Terenul studiat face parte din zona de rezervatie de arhitectura cuprinsa in Ansamblul Urban Brasovul Vechi la indicativ Bv-II-a-B-11298.

- Prevederile regulamentului aferent PUG este urmatorul:

- **regim de construire:** max. P+2E; se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim **60%** din aria construită (P+2E+M);

- **functiuni predominante:**

- locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):



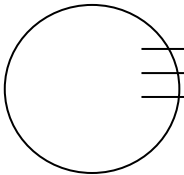
- pensiuni, cazare turisti, in constructii mici cu maxim P+2 niveluri în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat):
- functiuni complementare locuirii si echipamente publice specifice zonei rezidenţiale;
- scuaruri publice;
- **H max = 10-11 m la cornisa**
- **POT max = 40%**
- **CUT max = 1,2**
- **Retragerea minima fata de aliniament:**
- conform topologiei predominante
- **Retrageri minime fata de limitele laterale si posterioara:**
- h/2, min. 3 m fata de limitele laterale
- h/2, min. 5 m fata de limita posterioara
- **Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela:**
- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puţin de **4,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile.

PREVEDERI PUD – RLU – PROPUSE PRIN PUD

- **UTR L2a** - destinata locuintelor individuale si colective mici cu H max P+2E niveluri, situatia in zona protejata, elaborandu-se astfel documentatie PUD in vederea stabilirii dimensiunilor si aspectului arhitectural al obiectivului propus, al modului de racordare al obiectivului la retelele edilitare, etc.

Terenul studiat face parte din zona de rezervatie de arhitectura cuprinsa in Ansamblul Urban Brasovul Vechi la indicativ Bv-II-a-B-11298.

- **regim de construire:** max.S/D+P+E+M
- **functiuni predominante:**
 - constructii pentru turism
 - spatii verzi amenajate
 - parcaje la subsol sau la nivelul solului
- **H max = 11 m la cornisa**
- **POT max = 40%**
- **CUT max = 1,2**
- **Retragerea minima fata de aliniament:**
Se mentine regimul de aliniere existent la trotuarul strazii Sirul Livezii.
- **Retrageri minime fata de limitele laterale si posterioara:**
- h/2, min. 3 m fata de limitele laterale



- h/2, min. 1,90 m fata de limita posterioara
- **Amplasarea cladirilor pe aceeaşi parcela:**
- distanţa minimă dintre clădirile de pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea la cornişă a clădirii celei mai înalte pentru faţadele cu camere locuibile; distanţa se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puţin de **3,0 metri**, dacă fronturile opuse nu au camere locuibile

5. Concluzii

5.1. Consecinţele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivelor propuse se va imbunatatii calitatea serviciilor oferite turistilor. Prin plantări şi amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul ingrijit al zonei.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentaţiei de faţă, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor şi avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 2329/07.08.2023, emis de Primăria Municipiului Brasov, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire.

Întocmit,
Arh. Didona Ungvari