

S.C. NECLINE S.R.L.

BRASOV, Strada Ion Slavici nr. 3, bl 14, Sc D, Ap 10.

P.U.D.

Plan Urbanistic de Detaliu

Calea Fagarasului, Brasov
CF. 164559

Zona : Calea Fagarasului, nr. cad. 164559
Beneficiar : CAROLINA HOSPITALITY SRL
Initiator P.U.D. : CAROLINA HOSPITALIT SRL

BORDEROU

I. Piese scrise

1. Titlu
2. Foaie de capăt
3. Memoriu justificativ
4. Extras CF nr. 164559
5. Certificat de Urbanism nr. 3625 din 23.12.2024

II. Piese desenate

- A01 – Plan de incadrare in zona si P.U.G.
- A02 – Plan situatia existenta
- A03 – Plan reglementari
- A04 – Plan reglementari edilitare
- A05 – Plan obiective de utilitate publica
- A06 - Plan de situatie – ilustrare urbanistica

PROIECT URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE HOTEL 3 STELE – MOXY-BRASOV by MARRIOTT,
REGIM S+P+6E, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE

Calea Fagarasului, fn , Municipiul Brasov,
imobil identificat prin nr. cad. 164559

FAZA P.U.D

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumire obiectiv de investitii: „ **P.U.D. - CONSTRUIRE HOTEL 3 STELE – MOXY- BRASOV by MARRIOTT, REGIM S+P+6E, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE** “

Beneficiar:	CAROLINA HOSPITALITY SRL
Adresa:	Jud. Brasov, Mun. Brasov, Calea Fagarasului, fn
Faza:	Proiect Urbanistic de Detaliu
Numar proiect:	02/2023 faza P.U.D.
Sef proiect:	arh. IULIAN NECHITA
Intocmit:	arh. Chicoş Albert

1.2. Obiectul documentației:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- construirea unui imobil cu funcțiunea de hotel, regim de înălțime S+P+6E+ terasa circulabilă
- asigurarea accesului auto și amenajarea căilor de circulație și parări, respective alei pietonale
- amenajarea spațiilor verzi

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul pe care va fi amplasata construcția ce face obiectul prezentei documentații, se află în proprietatea beneficiarei conform C.F. 164559, si este amplasat în intravilanul orașului Braşov, la adresa: Calea Fagarasului, fn., jud. Brasov, avand nr. cad. 164559 si cu o suprafata de 3656 mp.

2.2. Prevederi și reglementări ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile conform P.U.G. Brașov (plan urbanistic de detaliu):

- **încadrare în M2** -subzonă mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, iar pentru un regim de înălțime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixtă situate în afara zonei protejate cu funcțiune dominant: servicii, comerț mică producție, depozitare de mici dimensiuni afectată de zona de protecție infrastructură feroviară, elaborandu-se astfel Proiect Urbanistic de Detaliu pentru stabilirea dimensiunilor obiectivelor, a distanțelor fata de limitele de proprietate si fata de drumul de acces – Calea Fagarasului.

REGIM DE INALTIME	constructii P+4E-6E
P.O.T. MAXIM ADMIS	35%, cu posibilitatea acoperii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8m), până la POT maxim = 60%
C.U.T. MAXIM ADMIS	2.9 pentru constructii P+4E-6E
RETRAGERI	retragere fata de aliniament – minim 6 m față de limitele laterale ale parcelei minim 5.0m Față de limita posterioară – H/2 din inaltimea cladirii masurata la cornisa, da rnu mai putin de 6.0m

Legea 350/2001, actualizată, privind amenajare teritoriului si urbanismului si Ordinul de aplicare nr. 233 din 26.02. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, HG nr. 525/1996, republicata, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, constituie cadrul legislativ reglementar pentru elaborarea documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, în baza cărora se pot autoriza construcțiile propuse.

Documentatii si studii de specialitate suport in elaborarea documentatiei de P.U.D.:

- *tema de proiectare avizata nr. 28244 din 24.02.2025 de catre Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism și a Comisiei de Circulație din cadrul Primăriei Brașov, cu privire la tema documentației de urbanism faza P.U.D. cu obiectivul “CONSTRUIRE HOTEL 3 STELE – MOXY- BRASOV by MARRIOTT, REGIM S+P+6E, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE”*
- *certificatul de urbanism nr. 3625 din 23.12.2024 ;*
- *Plan Urbanistic General Brasov : M2 -subzonă mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, iar pentru un regim de înălțime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixtă situate în afara zonei protejate cu funcțiune dominant: servicii, comerț mică producție, depozitare de mici dimensiuni afectată de zona de protecție infrastructură feroviară, – aprobat cu HCL 144/2011*
- *Ordinul nr. 233 din 26.02. 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, HG nr. 525/1996, republicata, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism*
- *ridicare topografica – documentație întocmită de ing. Iordache Razvan Adrian*
- *studio geotehnic– documentație întocmită de ing. geolog Muntean Georgeta (I.I. Muntean Georgeta)*

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Brasov, amplasat la drumul de acces din Calea Fagarasului.

Circulatia principala in zonă se desfășoară pe Calea Fagarasului, iar accesul se face in incinta terenului studiat se face din strada principala.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul studiat identificat prin nr. cad. 164559 si in scris in C.F. 164559 are o declivitate din zona centrală spre latura posterioară (nord) si urca iar spre liniile feroviare CFR, respectiv spre zona sudică , spre strada principală, parcela avand suprafata totala de 3656 mp .

- N zonei studiate – proprietati private a statului- nr. 132641 – CNCFR
Km 4+ 504.56(pct 206) , Km 4+480 (pct 610), Km 4 + 468,71 (proiectie pct 611), Km 4 + 450,69 (proiectie pct 615)
- E zonei studiate – proprietati private
- S zonei studiate – domeniul public- Calea Fagarasului
- V zonei studiate –proprietati private

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul identificat prin cad 164559 are o declivitate din zona central spre strada principala cu o diferenta este cuprinsă între 1.0m și 1,40m, iar spre latura posterioară (nord) , diferenta de nivel variaza cu valori cuprinse între 50 cm și 350cm (zone izolate)

Terenul este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiata este situată conform PUG Brasov in M2 -subzonă mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, iar pentru un regim de înălțime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixtă situate în afara zonei protejate cu funcțiune dominant: servicii, comerțm mică producție, depozitare de mici dimensiuni afectată de zona de protecție infrastructură feroviară.

Initiatorul lucrarii – Carolina Hospitality SRL - doreste construirea unui hotel, avand regimul de înălțime propus S+P+ 6E.

Se doreste echiparea edilitară a obiectivului care va face obiectul amenajărilor, precum și organizarea circulației în incinta perimetrului studiat.

Obiectivul propus se va integra din punct de vedere estetic zonei studiate. Se vor utiliza materiale de bună calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizeaza documentația P.U.D., este proprietatea privată a CAROLINA HOSPITALITY SRL. Accesul se realizeaza din Calea Fagarasului si se propune un drum de incinta cu îmbracaminte asfaltică conform documentației atașate.

3.6. Tipul terenului de fundare. Adancimea apei subterane. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform documentației studiului geotehnic realizat de catre ing. geolog Muntean Georgeta:

- amplasamentul viitoareii construcții nu este afectat de artere hidrografice, izvoare , paraie, etc, terenul cercetat este situat pe un relief plan și stabil fără potențial de risc ă ceea ce privește fenomenele de inundabilitate.

- nivel hidrostatic interceptat de lucrările executate la o adâncime mai mare de 6.0m

- din punct de vedere geotehnic, pământurile care formeaza terenul de fundare și zona activă a fundațiilor existente se încadreaza la teren bun de fundare conform NP 074 – 2014.

- stratificațiile terenului conform probelor luate la fața locului în perimetrul cercetat conform documentației atasate au stabilit ca se găsesc mai multe straturi până la o adâncime de 7 m (conform sondaj/foraj) :

S1:

0.00 – 0,70 m Umplutura

0,70 – 1,70m Pietris mic cu nisip cenusiu umed

1,70 – 3,30 m Argila prafoasă nisipoasă, cafeniu închis, plastic consistentă cu orizonturi de pietriș cu intercalații de nisip argilos moale

3,30 – 3,90 m Pietris cu nisip argilos, cafeniu închis, plastic consistent

3,90 – 6,50 m Pietriș cu bolovăniș și nisip cenușiu umed

6.50 – 7.00 m Pietriș cu bolovăniș și nisip cafeniu saturat

- conform “Cod de proiectare seismică” – P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua în considerare:

- accelerația terenului: $a_g=0.20g$
- perioada de control $T_c=0.7s$
- Riscul geotehnic este redus, categoria geotehnică 1

Concluziile cu privire la construcția propusă pe baza studiului geotehnic:

- Adâncimea de fundare D_f recomandată = 2.00 – 3.10m și lățimi ale fundațiilor de 1.0m (pentru stratul de argilă prafoasă nisipoasă, plastic consistentă cu pietriș)

- Taluzele săpăturilor pot fi verticale pentru adâncimi ale săpăturilor până la 1.5m și vor avea înclinare minimă de 1/0.67 sau vor fi sprijinite pentru adâncimi mai mare de 1.5m până la 3m

3.7. Analiza fondului construit existent

Ca disfuncționalități ale zonei, se menționează :

- loturi cu suprafața mare și front stradal redus.
- Teren cu declivitate
- Zona de siguranță și zona de protecție aferentă căilor ferate

Fondul construit existent- vecinătățile: din punct de vedere al destinației clădirilor, funcțiunea predominantă este cea de servicii cu regim de înălțime P, P+E, D+P, P+2E, și turism cu regim S+P+6E

3.8. Echipare existentă

Rețele edilitare existente în zona studiată : apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare. Avizele eliberate de operatorii rețelelor din zona conform C.U. 3625 din 23.12.2024 și atașate documentației au caracter orientativ și sunt valabile pentru faza P.U.D.

Aviz apă și canal - Compania apă Brașov : aviz favorabil 686/04.04.02025

- Alimentare apă:

- alimentare cu un debit de $Q_c = 9.0l/s$ apă potabilă din conductă OL 150mm existentă pe partea opusă străzii Calea Făgărașului. Bransamentul de apă se va dimensiona conf. debitului de apă necesar și se va executa din conductă de polietilenă de înaltă densitate (HDPE).
- Presiune de serviciu în conductă este de aprox. 4.0atm

-Canalizare :

- Evacuarea apelor uzate menajare se va face in colectorul pluvial Bc Dn 300 mm existent pe str. Calea Fagarasului

-Evacuarea apelor pluviale:

- Evacuarea apelor meteorice se va face in colectorul pluvial Bc Dn 500 mm existent pe str. Calea Fagarasului
- Deversarea apelor se va realiza in sistem controlat

4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective solicitate prin tema program

- Construirea unui hotel de 3 stele cu regim S+P+6E + terasa circulabila
- Sistematizare teren
- Asigurarea și amenajarea de circulații auto și pietonale
- amenajarea de spații verzi
- împrejmuirea la strada se va amenaja ca o perdea vegetala, iar pe laturile laterale se va pastra împrejmuirea existentă și se va dubla cu gard viu, iar pe latura posterioara a terenului studiat implicit in zona de siguranta in imediata vecinatate a terasamentului aparținând căilor ferate, delimitarea se va realiza printr-un materiale ușpare dublate de gard viu (se va detalia printr-o documentație aferentă documentației în vederea obținerii A.C.).

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Beneficiara dorește să construiască un hotel, cu regimul de inatime S+P+6E, avand dimensiunile in plan 27,26 x 62,50m. Imobilul va avea structura realizata din stâlpi, grinzi, caramida, cu fundatii continue de beton, plansee din b.a.

Se vor asigura 38 de locuri de parcare supraterrane si vor include si locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati.

Conform Anexei nr. 1 la Ordinul nr. 65 din 2013 privind “Criterii minime obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice cu functiuni de cazare de tipul hotel, hotel apartament si motel”, pentru un hotel de 3stele se vor realiza 20% locuri de parcare din numarul total al camerelor de cazare.

Construcția va fi amplasata față de :

- **latura de sud : minim 6.00m**
- **latura de est : minim 5,00m** (conf. plan de situatie – minim 6.00m)
- **latura de vest: minim 12,00m**
- **latura de nord: minim 15,00m**

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spatiile propuse realizează o suprafață construită la nivelul parterului si subsolului de 1093.55 mp /nivel , suprafața etajelor 1-6 este de 959.70 mp/nivel

- la calculul POT se va lua in considerare suprafata construtia maxima: S= 1223,10 mp
- Suprafata desfasurata la calcul CUT – 8172.30 mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă:

- Fata de limitele laterale se prevăd distanțe de minim 5.00 m conform regulament , respectiv se vor asigura accesele pentru mașinile de intervenție (accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din strada principală și se va asigura acces la minim 2 laturi din interiorul parcelei (latura de nord și latura de est conform planului de situație).
- De asemenea se prevede o distanță de cel puțin jumătate din înălțime față de latura posterioară a parcelei, dar nu mai puțin de 6.0m, conform RLU.
- Accesul pietonal și auto autorizat din Calea Făgărașului în urma obținerii Autorizației de Construire se va păstra și se va suplimenta printr-un acces pietonal conform propunerii de mobilare a terenului studiat.

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

Accesul , la teren , se face din Calea Făgărașului și se propune o zonă de acces- acces pentru public respectiv acces pentru aprovizionare-personal , acces delimitat .

Drumuri

Circulația principală în zonă se desfășoară pe Calea Făgărașului

Accesele carosabile în interiorul terenului

Accesul rutier la proprietatea studiată se asigură din strada principală prin rampe cu o înclinare mică și se propune un drum auto de incintă . Terenul se va sistematiza , iar pantile terenului și a supratelor carosabile se vor realiza de la nord la sud.

Parcaje la sol

Fluxul circulației auto este generat de numărul de unități de cazare – 174 camere. Se vor asigura 35 de locuri de parcare* – amenajate la nivelul solului.

**Conform Anexei nr. 1 la Ordinul nr. 65 din 2013 privind “Criterii minime obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare de tipul hotel, hotel apartament și motel”, pentru un hotel de 3stele se vor realiza 20% locuri de parcare din numărul total al camerelor de cazare = minim 35 locuri de parcare necesare*

Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incintă, rampe și trepte.

Spații verzi

Se propune realizarea unor spații verzi amenajate ce vor ocupa minim 25% din suprafața terenului studiat și identificat prin nr. cad. 164559

- suprafața propusă conf. plan de situație : 28% din suprafața terenului studiat.

Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va face accesul mașinilor de intervenție prin zonă asigurată accesului auto în incintă.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se păstrează distanțele minime prevăzute în normative, astfel încât nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

Accesul la teren se face prin strada Calea Făgăraşului, drum existent, conform planului de situație.

Linia de aliniere a imobilului propus este de 6,00 m față de limita de proprietate la strada Calea Făgăraşului, trotuarul existent are 2,00 m, intrarea pe teren -accesul pietonal și auto se face din strada principală (Calea Făgăraşului), accese separate.

4.7.1. Drumuri

Circulația principală în zona se desfășoară pe strada Calea Făgăraşului.

4.7.2. Accesele carosabile în interiorul terenului

Accesul rutier la proprietatea studiată se asigură din strada Calea Făgăraşului și se propune un drum auto de incintă cu profil de 6.0m, de unde se va realiza accesul la locurile de parcare

4.7.3. Parcaje la sol

Fluxul circulației auto este mare și este generat de numărul de unități de cazare – 174 de camere. Se propun 36 locuri de parcare supraterane. Se vor asigura locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități la nivelul terenului.

Suprafața parcarilor supraterane : 475.50 mp

Conform Anexei nr. 1 la Ordinul nr. 65 din 2013 privind “Criterii minime obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice cu funcțiuni de cazare de tipul hotel, hotel apartament și motel”, pentru un hotel de 3 stele se vor realiza 20% locuri de parcare din numărul total al camerelor de cazare = minim 35 locuri de parcare necesare

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei pietonale de incintă, accesul la imobil se realizează separat de circulația auto. Suprafața circulațiilor pietonale date de alei, rampe, scări și terase este de 269.65 mp.

4.7.5. Spații verzi

Se propune realizarea unor spații verzi amenajate ce vor ocupa 28% din suprafața terenului studiat, suprafața propusă fiind de 1027 mp.

4.7.5. Accese și circulații auto mașini de intervenție

Se va asigura accesul mașinilor de intervenție (pompieri, salvare) din strada Calea Făgăraşului pe calea de acces auto. Profil străzii propuse pentru circulațiile interioare este de 6.0 m și va deservei accesul mașinilor de intervenție la laturile de sud, vest și nord ale clădirii propuse.

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se respectă Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor 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 construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.

- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale si colectarea acestora.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.10. Regimul de construire

Regim de înălțime propus: S+P+6E

$\pm 0,00 = +540,35$

Hmax : 28 m = +568,35

P.O.T. max = 35 % (conform PUG)*

P.O.T. propus conf. plan de situatie = 29.90%

C.U.T. max = 2,9 (conform PUG)*

C.U.T. propus conf. plan de situatie = 2,23

* *încadrare în M2 -subzonă mixtă situate în afara limitelor zonei protejate, iar pentru un regim de înălțime sub P+8E se va urma regulamentul aferent M3b – subzone mixtă situate în afara zonei protejate cu funcțiune dominant: servicii, comerț mică producție, depozitare de mici dimensiuni afectată de zona de protecție infrastructură feroviară*

4.12. Bilanț teritorial

S teren = 3656,00 mp – CF 164559

S constr. hotel la sol = 1093.55 mp

S desfășurată = 8172.30 mp

P.O.T. max = 35 % (pt P+4-6E conform PUG) / 60% (2 nivele, h=8m conf. PUG)

POT propus la faza PUD = 35%

POT propus rezultat = 29.90%

C.U.T. max = 2,9 (conform PUG)

CUT propus la faza PUD = 2,9

CUT propus rezultat = 2,23

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior P.U.D. si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de atractivitate al zonei.

Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul îngrijit al zonei.

Intocmit

arh. Chicoș Albert Marius

Sef proiect

arh. Nechita Iulian

P. U. D.

Municipiul Brasov , Calea Fagarasului,F.N. , nr cad. 164559

Beneficiar : CAROLINA HOSPITALITY SRL

Initiator PUD : CAROLINA HOSPITALITY SRL

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA Conform tabel 1 plansa 2

BILANT TERITORIAL Situatia existenta	mp	S%
S teren liber	3656	100.00
Total suprafata teren	3656	100.00

BILANT TERITORIAL -REGLEMENTARI Conform tabel 1 plansa 3

BILANT TERITORIAL Situatia propusa	mp	S%
Socupata de cladiri	1093.55	29.91
Scirculatie pietonala	279.65	7.67
Scirculatii auto	790.00	21.61
Sparcari	475.50	13.01
Sverde	1017.30	27.80
Total suprafata	3656	100

ELEMENTE DE REGULAMENT- Conform tabel 2 plansa 3

	Coeficienti urbanistici conf. P.U.G. - subzona M3b	Coeficienti urbanistici <u>propusi</u> la faza P.U.D.	<i>Coeficienti urbanistici <u>rezultati</u> conf. plan de situatie</i>
Steren studiat	3656		
P.O.T. maxim	35% (P+4-6E) 60% (2 nivele, h=8m)	35%	29.90
P.O.T. propus			
C.U.T. maxim	2.9	2.9	2.23
C.U.T. propus			
Sverde	25%	25%	27.80%