

STUDIU DE OPORTUNITATE - P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului:	ÎNTOCMIRE P.U.Z. – DEZVOLTARE DOTARI PENTRU TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
Obiectul:	STUDIU DE OPORTUNITATE
Faza:	P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL
Proiectant:	MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brașov
Beneficiar:	MAURER IMOBILIARE SA
Număr proiect:	65/2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei de proiectare:

Noile constructii ce se doresc a se edifica pe terenul ce a initiat documentatia PUZ, in suprafata de 9484mp, vor avea functiunea de turism si recreere, in principal de apart-hotel, cu o capacitate de maxim 300 de unitati de cazare, cu spatii comerciale, SPA, de recreere, aceasta realizandu-se printr-o caldare proiectata ce contine atât apartamente cat si camere individuale sau unitati de inchiriere, aflate sub supraveghere permanenta.

Un complex de apartamente-hotel ofera, de obicei, apartamente complet echipate. Aceste complexe sunt similare cu un complex hotelier. Durata sederii in aceste hoteluri apartament este variata, de la câteva zile la luni sau chiar ani.

Apartament-hotelurile au fost create in destinatiile de vacanță si cazare, pentru familiile care aveau nevoie de a "traii" Intr-un apartament, mai degraba decât "ramâne" in care acestea ar fi intr-un hotel. Apartamentele ar oferi o "casă de vacanta;", dar, in general, sa fie deservite.

Acest model de apartamente au evoluat pentru a fi case complete, permiând ocupanilor să faca tot ceea ce ar fi nevoie la domiciliu, cum ar fi curățenie, spalăt, gătit, etc.

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. se intocmeste pentru suprafata de teren cu forma neregulata, cuprinsa intre str. Stejerisului, Calea Poienii si PUD Bellevue Residence si contine elemente urbanistice care stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire, dupa cum urmeaza:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare

Documentația PUZ va fi analizată între următoarele limite:

- Nord-Vest: teren liber de construcții
- Nord-Est: ansamblu de locuințe colective
- Sud-Est: Strada Stejerișului; terenuri cu locuințe individuale sau terenuri libere de construcții
- Sud-Vest: terenuri cu locuințe individuale

Dimensiuni, configurație

- Geometrie planimetrică: neregulată; orientare predominantă: ax Nord-Est, Sud-Vest;
- Declivități; terenul prezintă declivități accentuate;



Imagini preluate de pe: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, www.googlemaps.com

Obiectivele investiției sunt:

- Valorificarea potențialului maxim al zonei
- Păstrarea conexiunii cu orașul vechi prin armonizarea investițiilor cu experiența proximității imediate cu locuri cu o vechime de peste 600 de ani și un univers propriu
- Crearea unui reper în industria turistică locală
- Dezvoltarea interiorului parcelelor cu zone verzi combinate cu introducerea fluxului pietonal
- Punerea în aplicare a indicatorilor urbanistici din PUG Mun. Brasov, aprobat cu HCL 144/2011, fara a aduce modificari de niciun fel

Oportunitatea investiției; consecințe socio-economice
Prezentarea consecințelor economice; prezentarea consecințelor sociale la nivelul unității teritoriale de referință; categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați; categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale.

Factori de atragere a investiției

Orașul Brașov este poziționat strategic în centrul țării la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere orașul Brașov reprezintă un punct de atracție atât pentru organizarea de conferințe & congrese (ex. : pharma și automotive), dar și pentru circuitele turistice culturale cu turiști internaționali care poposesc în localitate una sau două nopți pentru a vizita centrul istoric (ex. : Biserica Neagră, Piața Sfatului) și împrejurimile (ex. : castelul Bran) și își continuă călătoria pe ruta către Sibiu și Maramureș sau Bucovina.

Localizarea proprietății în proximitatea centrului istoric al Brașovului reprezintă un atu important pentru atragerea turistilor în orașul nostru. În plus, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o locație cu valoarea peisagistică importantă la nivelul orașului prin poziționarea dată de configurația reliefului. Perspectiva asupra terenului studiat este deschisă către vecinătăți din toate direcțiile, fiind situat pe teren înalt.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și investițiile realizate în domeniul hotelier de către un al mare oraș turistic – Sibiu, oraș care este comparabil cu Brașovul din punct de vedere al atracțiilor turistice și al infrastructurii de transport. În analiza noastră am avut în vedere că și Brașovul va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

Astfel, orașul Sibiu la o populație de 464200 locuitori beneficiază de prezența a cinci (5) operatori hotelieri naționali (Continental) și internaționali (Hilton, Ramada, Golden Tulip, Ibis) în timp ce Brașovul are doar un operator internațional prezent, dar și acela localizat în localitatea Săcele, departe de atracțiile turistice și culturale din centrul orașului.

Orase	Populatie	Branduri Hoteliere prezente in orase	Numar camere	Sosiri turisti in hoteluri in anul 2015
Sibiu	464,200	Ramada 4*, Hilton 5*, Ibis 3*, Continental Forum 4*, Golden Tulip 4*	652	295,138
Brasov	630,807	Ramada 4* (localitatea Sacele)	113	626,295

Sursa: Institutul National de Statistica, Autoritatea Nationala pentru Turism 2016

Toate aceste considerente descrise mai sus vor permite initiatorului PUZ să se orienteze strategic pe atragerea de clienți atât din sectorul turistic de plăcere (vacanțieri, turiști aflați în circuite culturale) cât și din sectorul de afaceri (MICE – meetings, incentives, conferences and exhibitions). Investiția se va concentra în principal pe grupuri de turiști din segmentul „petrecere a timpului liber” și MICE, datorită faptului că piața corporatistă din Brașov nu reprezintă încă un segment de business important.

Cererea de cazare

În scopul analizei cererii, piața globală este împărțită în segmente individuale, în funcție de natura călătoriei în zona (județ, oraș) în care se află hotelul propus. Cu toate că o piață poate avea diferite segmente, abordarea comună este de a împărți în două-trei clasificări principale care apar în cele mai multe domenii: corporatist, MICE (întâlniri, stimulente, conferințe și expoziții) și petrecere a timpului liber.

Cererea de cazare în piața de cazare a orașului Brașov este, în general, definită în primul rând prin următoarele două segmente de piață:

- Segmentul 1: Timp liber (individual și grupuri)
- Segmentul 2: Corporate (Individual & Grupuri) & MICE (Meetings, Incentives, Conference & Exhibitions).

Cererea pentru turiști sau clienți „non-business”

Segmentul de piață definit ca turiști (segmentul „petrecere a timpului liber”) este format din indivizi și grupuri care își petrec timpul în zonă sau care călătoresc către alte destinații de vacanță. Scopul lor de călătorie poate include vizitarea obiectivelor turistice, recreere, evenimente culturale sau numeroase activități non-business.

Acest segment este de obicei atras de amplasarea unui hotel apropiat față de atracțiile din zonă, zone de promenadă, cumpărături, restaurante și adeseori prieteni / rude.

Cererea de camere pentru turiști (segmentul „petrecere a timpului liber / călătorii tranzitorii”) este de obicei generată vinerea și sâmbăta. În timpul perioadelor sezoniere ar fi de asemenea dificil pentru cererile acestui segment să fie generate pe tot parcursul săptămânii. Ambele componente ale acestui segment de cerere sunt sensibile la preț. Cazarea tipică pentru turiști în hoteluri de patru stele din Brașov și Săcele în 2014 (an întreg) este de 1,5 – 2,7 zile.

În ceea ce privește sosirile turistice și innoptări, cea mai mare concentrare este la hotelurile de 4 stele.

Pentru piața care ne interesează, cererea de cazare pentru acești turiști (segmentul „de petrecere a timpului liber” sau non-business), este format din cei care vizitează atracțiile turistice din Brașov și cei care vizitează familia și prietenii. Acest segment va constitui elementul principal de activitate al structurii turistice propuse.

Cererea pentru turiștii din acest segment este mai mare în seriile de vineri și sâmbătă, precum și toată săptămâna în timpul perioadelor de vacanță și în lunile de vară. Cu toate acestea, grupurile organizate care participă la diferite circuite sau evenimente culturale pot avea un impact mare asupra veniturilor camerelor din apart-hotel.

Pe baza interviurilor cu agenții de turism din București și hotelieri din Brașov am aflat că în medie, anual, în perioada aprilie-octombrie în jur de 400 de grupuri organizate vin la Brașov prin excursii organizate. Cea mai mare parte a grupurilor vin prin GTA (Gullivers Travel Associates), dar și prin intermediul agențiilor de turism de incoming (specializate în atragerea de turiști străini).

Conform unui studiu realizat pe piața locală, în sezonul de vârf, între grupurile turistice care au venit la Brașov (an complet), am descoperit că turiștii care vin la Brașov de obicei cheltuie între 310-400 Euro pe următoarele segmente zilnice:

- mese/băutura: 60-80 Euro
- cumpărături: 40-80 Euro
- divertisment: 10-40 Euro

Așadar se poate constata că un astfel de turist este un vector de dezvoltare atât prin veniturile pe care le asigură unităților de cazare, cât și prin cheltuielile pe care le face în arealul învecinat acestora, în orașul vechi.

Cererea Corporate (business) & MICE

Segmentul de afaceri este format din oameni de afaceri care vizitează diverse firme din Brașov, în călătorii de afaceri. Cererea pentru acest segment este generată de companiile locale și companiile internaționale care desfășoară activitate pe piața internă. De asemenea, sectorul financiar și de telecomunicații generează o cantitate semnificativă a cererii pe segmentul business/corporate. Dintre acestea menționăm: BCR-Erste Group, Orange, Vodafone, IBM, Raiffeisen, CGS, Airbus, Continental, Draxlmeier, Autoliv, Stabilus, INN Schaeffler, Aerotech, Preh și alți chiriași din zonă (Intesa San Paolo Group, Heineken, GlaxoSmithKline, Siemens, Bertelsmann).

Perioada de vârf a cererii pe acest segment este în aprilie - mai și septembrie - noiembrie, când târgurile și expozițiile sunt organizate la Brașov. Durata medie de ședere este de 1,2 – 1,3 nopți.

Cu toate acestea Brașovul, în comparație cu alte orașe capitale regionale, nu beneficiază de o infrastructură matură pentru MICE, de aceea considerăm că posibilitățile de a atrage astfel de clienți de afaceri ar putea să crească în viitor.

Tipul dezvoltării

Pe piață există mai multe tipuri de operare a unei investiții în domeniul hotelier:

- Operat (condus) în nume propriu – deținut și operat de proprietari;
- Operat (condus) de proprietar cu o franciză internațională;
- Manchise - Operat (condus) și francizat de un operator de lanțuri internațional;
- Operat (condus) de un operator de lanțuri internațional;
- Gestionarea în cadrul unui contract de operare hibrid sau un contract de leasing pe cifra de afaceri;
- Închiriat unui chiriaș, operator în industria hotelieră.

Acest proiect va fi deținut și operat de proprietari.

Analiză beneficii

Zona în care se află amplasată structura turistică, cu funcțiuni complementare, care urmează să fie construită, este plină de istorie și în ultimii 150 de ani a cunoscut schimbări majore care au modificat aspectul vechiului burg de la o cetate medievală, la orașul de azi.

Interesul investitorilor este de a amenaja terenul cu un obiectiv contemporan, în dialog cu reперele istorice, în vederea completării din punct de vedere urbanistic, a terenului în suprafața de 9484.00mp, nefolosit la ora actuală.

Angajând o echipă de arhitecți locali și italieni, se dorește păstrarea identității locului, plasând-o într-un context modern, cu accent pe crearea de zone verzi, atât prin alocarea unui procent cât mai mare pe teren, cât și prin realizarea de grădini verticale, fără a se distruge țesutul urban atât de omogen al centrului vechi al Brașovului, încercuit din ce în ce mai mult de noul care își impune tot mai agresiv prezența.

Crearea acestei investiții considerăm că pe lângă faptul că va plasa într-o zonă de interes orașul Brașov, prin integrarea investiției într-un sistem de rezervări și promovare specific lanțurilor internaționale de hoteluri, va duce la creșterea notorietății orașului și promovarea valorilor sale turistice, istorice, comerciale și umane.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea a cel puțin 300 de locuri de muncă noi pe piața locală și posibilitatea școlilor de profil din zonă (ex. : American Hotel Academy) de a trimite în practică studenții într-o structură turistică cu proceduri și know-how recunoscute. Prin această investiție vom contribui atât la ridicarea standardelor turistice cât și a pregătirii personalului la cel mai înalt nivel.
- Posibilitatea dezvoltării unei proprietăți cu aproximativ 300 de unități de cazare, va însemna mai mulți oaspeți cazați, mai multe conferințe regionale și implicit o creștere a business-ului micilor întreprinzători din zona centrului istoric. Este bine știut că orice oaspete cazat într-un hotel dorește să descopere tradițiile culinare ale zonei vizitate, să cumpere obiecte tradiționale din acea locație și să viziteze atracțiile turistice.
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Creșterea atractivității centrului istoric prin prezența unei astfel de structuri turistice
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Proximitatea cu zone istorice, de recreere, mâncare și cumpărături, Poiana Brașov.

- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației de top.
- Dezvoltarea zonelor pietonale din vecinătate.
- Acces ușor la mijloace de transport în comun pentru oaspeții hotelului și localnicii care doresc să folosească serviciile hotelului (ex. restaurant, spa, cafenea, săli conferință).

Proiecții economice

Proiecțiile investitorului sunt pregătite pe baza faptului că toate spațiile de cazare pot fi furnizate într-un mod care este operațional fezabil pentru un operator hotelier de nivel internațional.

Ca atare, prognozele investitorului se bazează pe faptul că proprietatea este gestionată și comercializată profesional, iar cadrul economic și politic al României este stabil pe parcursul funcționării acestei structuri turistice cu funcțiuni complementare.

Categoriile de costuri

INVESTITORI PRIVATI

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre initiatorii PUZ (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea spatiilor comunitare rezultate, a zonelor pietonale si carosabile private.

AUTORITATEA PUBLICA LOCALA

Costurile privind viitoarea investitie, nu intra in atributiile Primariei Municipiului Brasov, toate cheltuielile fiind suportate de catre initiatorul PUZ.

1.3 Surse documentare

- certificatul de urbanism nr. 2841 din 03.09.2019-valabil 24 de luni
- regulamentul local de urbanism al PUG MUN. BRASOV, aprobat cu HCL 144/2011
- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ-ul de fata (studiu geotehnic, ridicarea topografica, studiu/ concept de arhitectura)

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona terenului studiat, se afla in imediata vecinatate a zonei ultracentrale, o zona plină de istorie, care în ultimii 150 de ani a cunoscut schimbări majore care au modificat aspectul vechiului burg de la o cetate medievală, la orașul de azi.

Amplasamentul se află în proximitatea nordică a «cetății » Brasovului, în imediata vecinatate a unui șir de clădiri care parcă definesc acest zid, deși conglomeratul este neomogen, fiind constituit de Modarom și Capitol, două clădiri noi (anii 60) apoi urmează clădirea Muzeului de Artă cu o vechime de 114 ani, fiind edificat în 1902. Urmează clădirea Telefoanelor din ani neo-modernismului românesc (1938-1940), apoi Clădirea fostei Școli Reale de stat, cu o vechime de 127 ani și hotelul ARO cu aripa din ani 60 și clădirea veche din 1938, traversând fosta locație a Porții Vămii, parcurgem clădirea fostului Institut General de pensii (actualmente Rectoratul Universității Brașov, încheind cu Biblioteca Județeană, clădirea fostei Camere de Comerț și Industrie.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona în care se află amplasat terenul pe care se dorește amenajarea unui complex turistic și de recreere, se regăsește pe Drumul Poienii, în dreapta acestuia pe sensul de mers spre Poiana Brașov.

Terenul studiat este situat în intravilanul localității, într-o locație cu valoarea peisagistică importantă la nivelul orașului prin poziționarea dată de configurația reliefului. Perspectiva asupra terenului studiat este deschisă către vecinătăți din toate direcțiile, fiind situat pe teren înalt.

Terenul, în suprafața de 9484.00mp, se afla la adresa : Brașov, str. Stejerisului, nr. 12.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Din punct de vedere al cadrului natural, amplasamentul are o orientare predominantă: ax Nord-Est, Sud-Vest, spre silueta Dealului Cetatii, cu vedere spre Parcul Central și spre centrul istoric al Brașovului.

Conform studiului geotehnic anexat documentației, viitoarea investiție se pretează construirii și amenajării structurii turistice.

2.4. CIRCULATIA

Terenul în cauză are acces la străzile:

- Stejerisului în partea de Sud
- Calea Poienii, în partea de Nord-Vest, prin terenul având nr. Cad. 108507, cu servitute de trecere instituită.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Terenurile ce au inițiat PUZ-ul, au suprafața de 9484.00mp sunt proprietate a inițiatorului PUZ. Pe terenul studiat, cu nr. Cad 143973, există o construcție parter, nelocuită.

Zona studiată, conform PUG Mun. Brașov aprobat cu HCL 144/2011, se întinde pe două unități administrative teritoriale : M2 și L2a.

Raportul spațiu liber/ spațiu construit, este net în favoarea spațiului construit.

DIFUNCTIONALITATI:

- lipsa zonelor verzi publice comunitare
- lipsa dotărilor complementare locuirii, în special de recreere
- lipsa spațiilor verzi publice
- lipsa acceselor carosabile la drumuri publice

PUNCTE TARI:

- trama strădală cuprinde artere de circulație ce fac parte din trama majoră a orașului (Calea Poienii)
- poziționare foarte bună față de punctele de interes și centrul orașului
- proximitatea cu Poiana Brașov

CONCLUZII:

- Se pot asigura spații verzi comunitare în ansamblul studiat, fiind propusă o zonă turistică

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperării în diverse domenii

TOTAL SUPRAFAȚĂ CE A INITIAT P.U.Z. = **9.484,00** mp – teren ce aparține societății MAURER IMOBILIARE S.R.L...

Astăzi, zona în studiu se află în vecinătatea câtorva obiective importante pentru viața brașovenilor și a turiștilor care vin să ne viziteze orașul :

- Biserica Neagra
- Bastionul Tesatorilor
- Muzeul de Etnografie
- Muzeul de Artă
- Hotelul Capitol
- Clădirea Modarom
- Clădirea Universității Brașov, Facultatea de drept și sociologie și Facultatea de litere, corpul T.
- Clădirea Telekom România S.A., fosta centrala telefonică și sediul Telekom România din Brașov, ce va avea funcțiunea de Hotel de 4-5 stele
- Hotel ARO
- Parcul Nicolae Titulescu.
- Strada Mihail Sadoveanu și un șir de case cu etaj realizate în diferite perioade ale secolului 19 și 20.
- Bulevardul Eroilor este noua limită de nord a cetății și este ocupată cu clădiri de instituții publice de importanță municipală și supramunicipală (comerț, servicii de turism, instituții de învățământ și administrative) edificate, în general în sec. XIX-XX și cu spații publice de interes zonal și municipal (străzi pietonale, piațete, parcul central și alte spații verzi publice).

Limita de nord a Brașovului, se dezvoltă ca un areal în care pe primul loc se află infrastructura turistică și de relaxare atât pentru turiști cât și pentru locuitorii orașului.

Având în vecinătate două unități de cazare importante, Hotelul Aro și Hotelul Capitol, precum și Hotel Corona, Hotel Sport, viitorul Hotel Radisson Blue și alte câteva dezvoltări noi cum ar fi Hotel Armati, Casa Prato, Casa Wagner, Bella musica, Aparthotel Vlad Țepeș, considerăm că zona situată între terenul ce a inițiat PUZ-ul, Livada Poștei și str. Vlad Țepeș, se va dezvolta într-un pol hotelier important care nu va face decât să valorifice în mod coerent și firesc potențialul existent al vechii cetăți și a obiectivelor aflate în imediata vecinătate.

Accesul la pas prin vechea cetate, accesibilitatea obiectivelor importante din centrul Brașovului (Muzeul de Istorie, Muzeul de Artă, Muzeul de Etnografie și folclor, Muzeul Civilizației urbane, Casa Mureșenilor, Bastioanele vechi, Turnul Alb, Turnul Negru, Biserica Neagră, Poarta Ecaterinei, Poarta Schei), cetățuia, muntele Tâmpa, etc. considerăm că va fi unul dintre cele mai importante atuuri ale acestei zone din punct de vedere hotelier, atât pentru turiști cât și pentru oamenii de afaceri veniți în Brașov.

INDICATORI ADMISI CONFORM PUG MUN. BRASOV

Zona M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14-15 niveluri cu accente inalte

CONSTRUCTII P+8-10E

P.O.T. maxim = 30% pentru proiectia la sol a constructiilor P+8-10, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1, pana la P.O.T. maxim= 60%

C.U.T = 4,2

CONSTRUCTII ACCENT INALT P+14-15E

P.O.T. maxim= 20% pentru proiectia la sol a constructiilor "puncte de accent inalte", cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1, pana la P.O.T. maxim= 60%

C.U.T = 4,4

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 m. cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelelor

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m.pentru P+2niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).
- pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4E-6E, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 6 metri. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+8E-10E, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 10 metri. Autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde studiu de insorire;

- pentru constructii de locuinte, birouri, sedii de firma, cu regim de inaltime P+14E15E sau accenta inalte, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 20 metri. Autorizarea amplasarii acestor constructii va avea la baza o documentatie de urbanism , PUZ, care va cuprinde si studiu de insorire;

RETRAGERI FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de:

- 5,00 m. pentru locuinte, birouri, servicii, mica productie, depozitare, minimarket cu regim de inaltime mai mic decat P+4E;

- 6,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+4-6E;

- 10,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+8-10E

- 25,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma accente inalte, cu regim de inaltime P+14E-15E;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la comise a celei mai inalte dintre ele.
- distanta se poate reduce la 1.2 din inaltime, dar nu mai putin de: 3,0 m pentru P+2E - 3E, 5,0 m pentru P+4E-6E; 8,0 m pentru P+8E-10E; numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Zona L2a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P-P+2 niveluri situata in afara limitelor zonei protejate

Lotizari contemporane - POT maxim = 40o/o.

Lotizari urbane anterioare - POT maxim = 35%

Lotizari contemporane :

- CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,8 mp. ADC/mp. teren
- CUT maxim, pentru inaltime P+2=1,2 mp. ADC/mp. teren

Lotizari anterioare :

- CUT maxim pentru inaltime P+1 = 0,7 mp. ADC / mp. teren
- CUT maxim pentru inaltime P+2 = 1,1 mp. ADC / mp. teren

In cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT, ADC cu maxim 0.6 din AC

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 4,00 m fata de strazi de categoria a III-a.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- fata de limita posterioara a parcelei distanta va fi egala cu jumdtate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela, va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camera locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4.00m, daca fronturile opuse nu au camera locuibile.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Clădirea existentă pe terenul studiat, este bransată la utilitățile din zonă : apa, canalizare, rețele de telefonie, rețele electrice si rețele de gaze naturale, acestea regasindu-se de-a lungul partilor carosabile.

Alimentarea cu apa.

In zona studiata exista retea de apa, pe strada Stejerisului.

Canalizarea .

In zona studiata exista retea de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona studiata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu energie electrica.

In zona de amplasament a obiectivului exista retea electrica.

Alimentarea cu gaze naturale.

In zona de amplasament studiata exista retea de gaze naturale.

Alimentarea cu caldura.

Nu exista retele termice in zona.

Telefonizare.

In zona de amplasament studiata exista retea de telefonie.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau alunecari de teren.

Pe terenul studiat, se propune amenajarea unei structuri turistice, neintrand in conflict, din punct de vedere al functionalitatii, cu prevederile din PUG al Municipiul Brasov.

3. PREZENTAREA INVESTITIEI

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Scopul studiului de fata este de amenajare a terenurilor ce au initiat documentatia PUZ, cu o structura turistica atat de necesare pentru municipiul Brasov (oras turistic).

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenurile studiate se desfasoara pe doua unitati teritoriale de referinta: M2 si L2a.

Zona M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14-15 niveluri cu accente inalte

Zona L2a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P-P+2 niveluri situata in afara limitelor zonei protejate

INDICATORI URBANISTICI, CONFORM PUG:

Zona M2 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14-15 niveluri cu accente inalte

CONSTRUCTII P+8-10E

P.O.T. maxim = 30% pentru proiectia la sol a constructiilor P+8-10, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1, pana la P.O.T. maxim = 60%

C.U.T = 4,2

CONSTRUCTII ACCENT INALT P+14-15E

P.O.T. maxim = 20% pentru proiectia la sol a constructiilor "puncte de accent inalte", cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1, pana la P.O.T. maxim = 60%

C.U.T = 4,4

Zona L2a - subzona locuintelor individuale si colective mici cu P-P+2 niveluri situata in afara limitelor zonei protejate

Lotizari contemporane - POT maxim = 40o/o.

Lotizari urbane anterioare - POT maxim = 35%

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

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
- In cazul mansardelor, se admite o depasire a CUT, ADC cu maxim 0.6 din AC

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune realizarea unei unitati turistice, pe un teren cu suprafata totala de 9484.00mp.

Prin documentatia de fata, se propune realizarea de zone verzi amenajate si zone verzi de utilitate publica, pe terenul reglementat, ce a initiat PUZ-ul, in procent total de 32.84% (5.27%-zone verzi de utilitate publica si 27.57% zone verzi amenajate private) la sol, iar, pe invelitoarea cladirii si pe terasele acesteia, se propun acoperisuri si terase inierbate.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Circulație carosabilă

Circulația în zonă se desfășoară pe străzile : Calea Poienii si str. Stejerisului.

Accesul carosabil catre teren, se face din strada Calea Poienii, prin terenul cu nr. Cad. 108507, teren pe care este instituita servitute de trecere cu masina, piciorul si utilitati, in favoarea terenurilor ce au initiat PUZ-ul. Latimea drumului de acces, are 6.00m, partea carosabila, cu trotuar de 1.00m spre terenul studiat.

Pe terenurile studiate, mai exact, pe numerele cadastrale : 143974 si 140929, se propune realizarea unui acces carosabil si pietonal, dimensionat corespunzator, cu latimea partii carosabile de 6.00m, avand trotuare de cate 1.00m stanga/ dreapta, dar si realizarea unei zone verzi publice, in suprafata de 500.00mp, care sa deserveasca parcelele invecinate. Pe drumul de acces propus, se va institui servitute de trecere cu masina, piciorul si cu utilitati, in favoarea terenurilor invecinate, ce au numar cadastral : 156961, 158172, 169016.

Strada stejerisului, pentru functiunile propuse, va deservi doar evacuarilor dinspre subsolurile cladirii, in caz de incendiu.

PARCAJE

SE VA RESPECTA HG525/96, PENTRU FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ:

5.10 - Construcții de turism

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.

Solutia aleasă de investitor este de a crea locuri de parcare la cele doua subsoluri ale viitoarei cladiri. Se vor amenaja locuri de parcare pentru aproximativ 300 de unitati de cazare si pentru functiunile complementare, cu respectarea HG 525/96 (Numar de locuri de parcare propuse la subsolurile cladirii: 250 (din care, minim 120 locuri pentru unitatile turistice, restul fiind dedicat dotarilor complementare si angajatilor).

CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale din dale inierbate.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA-REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Pentru zona studiata impusa prin certificatul de urbanism, propunerile sunt:

PROPUNERI ARHITECTURALE-CONCEPT

Construire ansamblu *apart-hotel* cu spații comerciale

Construcția se va amplasa pe teren cu respectarea retragerilor impuse prin Regulamentul General de Urbanism al PUG Mun. Brasov.

Se va asigura orientarea optimă a funcțiilor din punct de vedere cardinal.

Sistem structural

Infrastructură: beton armat, suprastructură: structură în cadre de beton armat, structură mixtă metal și beton armat.

Alcătuiri constructive

Pentru realizarea lucrărilor se vor pune în operă numai materiale și sisteme calitative, adecvate, ce dețin agremente tehnice valabile pe teritoriul României și sunt însoțite de dovezi care atestă calitatea și conformitatea. La punerea în operă se vor respecta întocmai instrucțiunile furnizorului/ producătorului pentru toate etapele (depozitare, montaj, eventual-transport).

Închideri perimetrare: adaptate configurației structurale: zidării sau sisteme de placare exterioare uscate de tip GRC sau pereți cortină, în corelare cu conceptul din punct de vedere volumetric și al esteticii generale;

Învelitoare: de tip șarpantă sau terasă (necirculabilă, circulabilă sau terasă verde) în corelare cu conceptul;

Finisaje exterioare: fațade ventilate, placări decorative, tencuieli aplicate peste termosistem;

Tămplării performante din punct de vedere al izolării termice;

Funcțiuni principale

Unități de tip *apart-hotel* cu număr variabil de camere-maxim 300 de unitati de cazare;

Spații comerciale: SPA, fitness, sala de conferințe;

Funcțiuni conexe

Parcaj subteran;

Circulații verticale și orizontale;

Spații tehnice, spații de depozitare;

Spații de protecție civilă;

Distribuția spațiilor pe nivel

Regimul de înălțime propus este 2S+P+3E+accente verticale 14-15E

Construcția va avea următoarea distribuție funcțională:

Subsol: 2 niveluri; funcțiuni:

parcaje

spații tehnice

spații de protecție civilă, după caz,

spații pentru circulație orizontală și verticală;

Parter: cota de acces la nivelul principal;

funcțiuni comerciale: SPA, fitness,

spații de acces în zona *apart-hotel* – recepție;

spații anexe, tehnice și de depozitare aferente funcțiilor principale;
spații pentru circulație orizontală și verticală;

Etaje 1, 2, 3:

spații cu funcțiuni comerciale: sală de conferințe, SPA, fitness;
unități de tip *apart-hotel* în proporție de aproximativ 60% din suprafața utilă a nivelului;
spații anexe, tehnice și de depozitare aferente funcțiilor principale;
spații pentru circulație orizontală și verticală;

zona accentelor verticale, Etaje 4-12;

unități de tip *apart-hotel*;
spații anexe, tehnice și de depozitare;
spații pentru circulație orizontală și verticală;

zona accentelor verticale, Etaj 13;

unități de tip *apart-hotel* în proporție de aproximativ 40% din suprafața utilă a nivelului;
unitate de alimentație publică – *sky bar*;
spații anexe, tehnice și de depozitare aferente funcțiilor principale;
spații pentru circulație orizontală și verticală

zona accentelor verticale, Etaje 14,15

spații tehnice

Finisaje interioare, exterioare

Finisaje interioare vor fi adaptate funcțiilor interioare, cu respectarea principiilor:
vor fi durabile, ușor lavabile, ușor de întreținut - în regimul impus de natura funcțională;
se vor prevedea pardoseli antiderapante acolo unde există riscuri de alunecare;

Finisajele exterioare vor corespunde conceptului arhitectural;

Finisajele pereților exteriori vor fi adecvate pentru aplicarea peste materiale termoizolante: tencuieli decorative structurate, placări decorative etc;

Pardoseli exterioare: pardoseli antiderapante, marcaje pentru semnalizare;

Instalații, echipamente

Construcția va fi astfel echipată:

-Instalații sanitare: standard;

-Instalații termice: încălzirea se va face independent fiecare funcțiune principală; se dorește asigurarea încălzirii prin pardoseală pentru unitățile *apart-hotel*, pentru SPA și fitness și prin ventiloconvectoare pentru sala de conferințe, zona de alimentație publică;

-Instalații electrice: standard;

Se va studia fezabilitatea implementării sistemelor pentru utilizarea energiilor regenerabile.

Nivelul de eficiență energetică al ansamblului imobiliar va fi cel impus de legislația în vigoare.

Nu se urmărește asigurarea condițiilor pentru certificarea construcțiilor sustenabile.

OPERATIUNI PROPUSE; INDICATORI URBANISTICI

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului-propuneri urbanistice

ZONIFICARE PROPUSA

Pe terenurile reglementate, se propune o zona turistica, ce va respecta regulamentul de urbanism din PUG, fara a interveni cu modificari-POT, CUT, regim de inaltime, retrageri, vor fi respectate..

Terenurile studiate, aflandu-se pe doua unitati teritoriale de referinta, M2 si L2a, in afara denumirii acestora, indicatorii urbanistici se vor pastra, rezultand astfel:

Zona M2-t - subzona mixta turistica, in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14-15 niveluri cu accente inalte

(se intinde pe o suprafata de 6984.00mp)

CONSTRUCTII P+8-10E

P.O.T. maxim = 30% pentru proiectia la sol a constructiilor P+8-10, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1, pana la P.O.T. maxim= 60%

C.U.T = 4,2

CONSTRUCTII ACCENT INALT P+14-15E

P.O.T. maxim= 20% pentru proiectia la sol a constructiilor "puncte de accent inalte", cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1, pana la P.O.T. maxim= 60%

C.U.T = 4,4

Zona M2-ta- subzona mixta turistica, cu cladiri mici cu P-P+2 niveluri situata in afara limitelor zonei protejate

(se intinde pe o suprafata de 2500.00mp)

- POT maxim = 40o/o.

Lotizari contemporane :

- CUT maxim P+2=1,2

Pentru ambele subzone, procentul minim de spatii verzi va fi de 25%, respectandu-se astfel HG525/96-actualizata. Pe terenurile studiate, procentul asigurat de zone verzi, este de 27.57% in regim privat si 5.27% de utilitate publica. De asemenea, pe cladire se vor regasi terase inierbate.

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	9484.00	100.00	9484.00	100.00
DOTARI PENTRU TURISM SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	0.00	0.00	4797.00	50.58
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE	0.00	0.00	1572.00	16.58
TEREN NECONSTRUIT	9484.00	100.00	0.00	0.00
ZONE VERZI PUBLICE	0.00	0.00	500.00	5.27
ZONE VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	2615.00	27.57

NOTA: bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare. mobilarea urbanistica propusa este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza d.t.a.c. sa se studieze dimensiunile si gabaritele imobilelor viitoare, acestea urmand a se incadra in prevederile prezentului p.u.z. referitor la p.o.t., c.u.t., regim de inaltime, precum si ca distante fata de limitele de proprietate.

SUPRAFETE REZULTATE

S construita totala= 4797.00mp, POT rezultat= 50.58%, max admis 60% (pentru regim de inaltime P+mez+1)

S construita accente verticale = 1599.00mp (16.85%; max admis 20%)

S desfasurata totala= 33700.00mp

S desfasurata pe zona M2t=30700.00mp (rezulta CUT=4.39; max admis=4.4)

S desfasurata pe zona M2t-a=3000.00mp (rezulta CUT=1.2; max admis=1.2)

UNITATI CAZARE+ALTE FUNCTIUNI

Funcțiuni principale

- Unitati de tip *apart-hotel* cu numar maxim de 300 unitati de cazare;
- Spatii comerciale: SPA, fitness, sala de conferinte;

Funcțiuni conexe

- Parcaj subteran;
- Circulatii verticale și orizontale;
- Spatii tehnice, spatii de depozitare;
- Spatii de protectie civila;

NUMAR LOCURI DE PARCARE

Cu respectarea HG525/96, anexa 5:

5.10. Constructii de turism

5.10.1. Pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, în functie de tipul de cladire și de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

Pentru dotarile complementare, se va respecta HG525/96

Numar de locuri de parcare propuse la subsolurile cladirii: 250 (din care, minim 120 locuri pentru unitatile turistice, restul fiind dedicat dotarilor complementare si angajatilor)

CONCLUZIE

Dezvoltarea investitiei respecta in totalitate regulamentul general al PUG Mun. Brasov, aprobat cu HCL 144/2011.

REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

Zona M2-t – subzona mixta turistica, in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxime de P+14-15 niveluri cu accente inalte

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min.3,0 m.pentru P+2niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte)
- pentru constructii cu regim de inaltime P+8E-10E, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 10 metri
- pentru constructii cu regim de inaltime P+14E+15E sau accente inalte, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum 20 metri

RETRAGERI FATA DE LIMITELE POSTERIOARE

Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de:

- 10,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma cu regim de inaltime P+8-10E
- 25,00 m. pentru locuinte, birouri, sedii de firma accente inalte, cu regim de inaltime P+14E-15E;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la comise a celei mai inalte dintre ele.
- distanta se poate reduce la 1.2 din inaltime, dar nu mai putin de: 8,0 m pentru P+8E-10E; numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Zona M2-ta – subzona mixta turistica, cu cladiri mici cu P-P+2 niveluri situata in afara limitelor zonei protejate

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6,00 m fata de strazi de categoria a III-a.

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

- se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3.0 metri;
- fata de limita posterioara a parcelei distanta va fi egala cu jumdtate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 metri;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEIASI PARCELA

Distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela, va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte pentru fatadele cu camera locuibile; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 4.00m, daca fronturile opuse nu au camera locuibile.

ÎNĂLTIMEA PROPUȘĂ MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Zona M2-t - subzona mixta turistica, in afara limitelor zonei protejate cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+14-15 niveluri cu accente inalte

CONSTRUCTII P+8-10E
CONSTRUCTII ACCENT INALT P+14-15E

Zona M2-ta- subzona mixta turistica, cu cladiri mici cu P-P+2 niveluri situata in afara limitelor zonei protejate

REGIM MAXIM DE INALTIME P+2

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In zona exista retele de:apa-canalizare, gaze naturale, de electricitate si telefonie, la care se vor bransa viitoarele constructii, cu respectarea legislatiei in vigoare.

Se vor face redimensionări ale bransamentelor existente, dacă este cazul.

Se vor reloca anumite utilități dacă este necesar: bransament apă, canal, racord de gaz, alimentare cu energie electrica, retele de telefonie si date.

Solutiile de bransare si extinderile, din punct de vedere al cheltuielilor, cad in sarcina initiatorului PUZ.

EFICIENȚĂ ENERGETICĂ

Investitorul dorește ca această investiție să aibă o amprentă de carbon cât mai redusă de aceea proiectul este realizat în așa fel încât sa permită atingerea acestui deziderat prin implementarea unor soluții de sisteme cu consumuri reduse de energie și cu randamente ridicate.

Pe lângă sisteme constructive care permit reducerea pierderilor de energie, sistemele de instalații hidromecanice și electrice care permit o eficiență ridicată, investitorul o sa realizeze sisteme de producerea apei calde menajere cu panouri termosolare, și producerea de energie electrică prin conversia energiei solare, în energie electrica. Aceste investiții se vor face la nivelul ultimelor etaje prin amplasare de sisteme de terase sau acoperișuri, șarpante, cu panouri fotovoltaice sau combinate (fotovoltaice si termosolare) pentru utilizarea la maximum a potențialului acestor terase, a solarizării specifice orasului Brașov și a potențialului adus de tehnologiile de ultimă ora și randamentele generate de aceste sisteme.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Pe suprafata de 9484.00mp, terenul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, cu gazon, arbuști și arbori ornamentali si o alei pentru circulatia interioara. Suprafata totala de spatii verzi, se ridica la un procent de 32.84%, din totalul terenurilor studiate.

Pe lângă aceste spații verzi investitorul doreste să creeze pe terasele nivelurilor, spatii inierbate și spatii verzi care să suplimenteze arealul de spații verzi existent la nivelul solului și în zona studiată.

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere aferente zonei studiate se poate face in retea de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat. Apele pluviale de pe drumurile carosabile

vor fi trecute prin conducte de tip Geiger înainte de a fi evacuate în rigolele de preluare ape pluviale sau depozitate într-un bazin de retenție.

2. Protecția calității aerului

Emanările de gaze degajate în atmosferă, vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

4. Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza puștele și containere etanșe.

5. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

6. Deșeurile menajere

În ce privește gestionarea deșeurilor și gestionarea apelor s-au prevăzut următoarele măsuri :

A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor

B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

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 alta 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. Amplasamentul va genera deșeurile menajere, care vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Zona de deșeurile menajere se va amplasa în subsolurile clădirii, în sistem îngropat.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pe terenul ce a inițiat PUZ-ul se propune realizarea unui drum și a unei zone verzi, publice.

Concluzii

Amplasarea structurii turistice în vecinătatea centrului vechi, în proximitatea Pieții Sfatului, Bisericii Negre, a Parcului central, a muntelui Tâmpa și a tuturor acelor elemente esențiale descrise mai sus, va aduce beneficii importante orașului. Armonizarea dezvoltării acestei investiții cu programul de dezvoltare a acestei zone, derulat de autoritățile locale, va duce la beneficii reciproce.

Aceste acțiuni ce se vor realiza respectând cerințele impuse de reglementările urbanistice, vor impune cu siguranță acțiuni similare proprietarilor clădirilor si/sau zonelor învecinate.

Orașul este beneficiarul primar al apariției acestor servicii și a impulsului pe care o astfel de investiție îl poate da în acest areal, impuls care trebuie stimulat și întreținut până la finalizarea investițiilor în domeniul acesta, poate chiar dezvoltat prin realizarea de proiecte care să ducă la diversificarea serviciilor oferite: parcuri, spații de spectacole sau evenimente majore (Centru de afaceri nord, Centru de Cercetări, Centre de expoziții tematice sau de știință, Săli de spectacole, etc...)

Pe lângă beneficiile directe menționate mai sus, adăugăm și cele legate de taxele pe care o astfel de investiție le generează la bugetele locale și serviciile prestate de autoritățile locale prin regiile proprii.

Un alt beneficiu imediat este crearea de locuri de muncă. Estimarea investitorilor este că vor angaja în mod direct peste 300 de persoane.

Beneficiul cel mai important pe care grupul de investitori dorește să-l scoată în evidență este crearea unor servicii de calitate, care să permită turiștilor de orice fel să beneficieze de o experiență unică oferită de această investiție, de orașul Brașov, de zona Brașov.

Crearea acestei investiții, va duce la creșterea apetitului altor lanțuri hoteliere să facă astfel de investiții, ceea ce va crea oportunități pentru afacerile similare din acest areal: hotel Capitol, hotel ARO, hotel Corona, etc..

Această creștere este considerată esențială pentru investitor, pentru că investiția realizată în acest areal va genera un pol de servicii hoteliere care să permită prin asociere asigurarea unei capacități de cazare de 500-600 camere, care să permită astfel organizarea de evenimente de anvergură din zona de afaceri și evenimente culturale.

Nu în ultimul rând, amenajarea terenului cu dotari turistice si functiuni complementare, cu o amprentă de carbon redusă, folosindu-ne de sistemele constructive moderne, instalații si sisteme de recuperare si producere energie regenerabila, va fi cu siguranță un model de construire a clădirilor din centrul Brașovului și din țară.

Planul Urbanistic Zonal s-a întocmit în conformitate cu legislația în vigoare:

- Legea 350/ 2001, republicată, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicată în 2016
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicată în 2016
- Legea 10/ 95 republicată în 2016
- Legea locuinței 114/96 republicată în 2017
- Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

Întocmit,
Urb. Micioiu Gabriela