

MEMORIU GENERAL - P.U.Z.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. – AMENAJARE HOTEL IN SPATIU EXISTENT PRIN CONVERSIE CLĂDIRE CU RISC SEISMIC MAJOR (RI) , CU FUNCȚIUNE CENTRALĂ TELEFONICĂ , ÎN HOTEL DE 5 STELE**

Obiectul: STUDIU DE OPORTUNITATE

Faza: P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL

Proiectant: **MGM URBAN PROIECT S.R.L.** Brașov

Beneficiar: RA-RA HOTELS SRL (cumparator de la **TRESOR COM S.R.L.**)

Număr proiect: 11/2016

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei de proiectare:

Pe terenul în suprafața de 1443.00 mp - teren ce a inițiat documentația PUZ, află o clădire care a fost încadrată în clădiri cu risc seismic major (RI - corespunzător construcțiilor cu risc ridicat de prăbușire la cutremure), care a avut o destinație de clădire de servicii, în care și-a desfășurat cândva activitatea societatea de telefonie Telekom Romania SA (fosta Romtelecom SA). Investitorul dorește conversia funcțională a acestei clădiri, propunându-se funcțiunea de hotel/unitate turistică, cu o capacitate de minim 100 de camere.

În documentația PUZ va fi analizată zona studiată între următoarele limite:

- Bulevardul Eroilor la Nord;
- Strada Mihail Sadoveanu la Sud-Vest;
- Strada Republicii la Sud-Est
- Strada de legătură între str. Mihail Sadoveanu (limita opusă străzii Republicii) și Bulevardul Eroilor (Hotel Aro).

Obiectivele investiției sunt:

- Eliminarea riscului seismic major și consolidarea clădirii;
- Conversia unei clădiri industriale marcante din Brașov într-o unitate de cazare de cinci(5) stele și reabilitarea ei într-un stil contemporan și funcțional;
- Păstrarea configurației pe niveluri înalte (3,5-5,2m) în conformitate cu structura actuală și armonizarea cu clădirile învecinate;
- 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.
- Atragerea unei francize importante în Brașov;
- Crearea unui reper în industria hotelieră locală;
- Mărirea POT, pe terenul de 1443.00 mp, cu 20% față de POT existent, de la 64,21 la 77,05.
- Mărirea CUT, pe terenul de 1443.00 mp, cu 8% de la CUT existent, de la 3,68 la 4,00, având în vedere totodată că amplasamentul ce a inițiat PUZ-ul se află într-o intersecție de străzi, regulamentul din PUZ Zona de rezervație de arhitectură “Cetate” și P.U.Z. - Zona istorică “Brașovul Vechi” , aprobat cu HCL 797/ 2009 și prelungit cu HCL 656/2014, permițând aceasta.

Pentru zona studiată impusă prin certificatul de urbanism, obiectivele sunt:

- modificarea destinațiilor imobilelor din zona studiată din spații locative în funcțiuni mixte locative, hoteliere și comerciale
- dezvoltarea arealului strazii Mihail Sadoveanu din alee pietonală cu acces auto restricționat, în alee comercială
- reabilitarea arhitecturală, termică și cromatică a fatadelor din arealul studiat, partea a ansamblului arhitectural al “Cetății Brașovului” și punerea lor în valoare
- dezvoltarea parcelelor și introducerea fluxului pietonal în interiorul parcelelor;
- dezvoltarea interiorului parcelelor cu zone verzi combinate cu introducerea fluxului pietonal
- desființarea corpurilor parazitare de clădiri din zona studiată

Oportunitatea investiției; consecințe socio-economice

Introducere

În iunie 2015 S.C. Tresor Com S.R.L. a cumpărat de la Telekom România S.A. terenul de 1443.00 mp și clădirile construite pe el. În 25 noiembrie 2016 SC RA-RA Hotels SRL a cumpărat proiectul de la SC Tresor Com SRL.

Este vorba de o clădire cu risc seismic ridicat (RI - corespunzător construcțiilor cu risc ridicat de prăbușire la cutremure), care necesită lucrări urgente de punere în siguranță și consolidare, cu regim subsol tehnic, parter și trei (3) etaje, precum și o clădire cu regim subsol tehnic, parter și trei (3) etaje și în aceeași clădire subsol tehnic, parter și patru (4) etaje.

În urma expertizării realizate în anul 2006 de DADA Proiect SRL, București a rezultat că, corpul de clădire edificat în anii 1938-1940 se încadrează în clasa **RsI**, corespunzător construcțiilor cu risc ridicat de prăbușire la cutremurele având intensitățile corespunzătoare zonelor seismice de calcul („cutremur de proiectare”).

Clădirea edificată în anii 1960-1963 se încadrează în clasa **RsII**, corespunzător construcțiilor la care probabilitatea de prăbușire este redusă, dar la care sunt așteptate degradări structurale majore la incidența cutremurelor de proiectare.

Expertizarea clădirii realizată în 2015-2016 de către SC Edit Structural SRL a confirmat clasa **RsI** la clădirea edificată în 1938-1940 și a descoperit că și clădirea edificată în 1960-1963 prezintă același risc, **RsI**.

Având în vedere această situație, aceste clădiri necesită lucrări imediate și ample de consolidare în vederea punerii în siguranță a lor și a zonelor cu care se învecinează, pentru ca se încadrează în categoria clădirilor **PERICOL PUBLIC**, datorită amplasării sale și a vecinătăților.

Fără această punere în siguranță ar fi puse în pericol imobilele aflate în imediata vecinătate, Muzeul de Artă, Muzeul de Etnografie, clădirea Universității, precum și integritatea infrastructurii și a elementelor care traversează această infrastructură: alimentarea cu medie tensiune a clădirilor învecinate și a părții de nord a locuințelor din perimetrul cetății, toate conexiunile de telecomunicații (cabluri și fibră optică) a S.C. Telekom România S.A., S.C. Orange S.A., S.C. RCS/RDS S.R.L., S.C. ATLAS S.R.L.

O prăbușire în caz de cutremur a acestor imobile ar incapacita o parte a orașului vechi și ar duce la pierderea unor imobile de o valoare istorică certă și mai ales a unor bunuri de o valoare inestimabilă aflate în muzeele din vecinătate.

Una dintre misiunile principale ale investitorului este punerea în siguranță a clădirilor și implicit a celor din imediata vecinătate.

Aceste clădiri se aflau în proprietatea S.C. Telekom România S.A. (fosta Romtelecom S.A.) având o vechime de peste 75 de ani clădirea cu frontonul aliniat la Bd. Eroilor și peste 50 de ani clădirea aliniată cu frontonul pe str. Mihail Sadoveanu.

Cele două clădiri au fost edificate în perioade istorice diferite având un stil arhitectonic aparte, în raport cu clădirile învecinate.

Clădirea edificată în anii 1938-1940 de către Societatea Anonimă Româna de Telefoane (S.A.R.T.) fiind proiectată de arhitectul Constantin Nănescu, un arhitect cunoscut în perioada interbelică care împreună cu arh. Moritz Wagner a realizat și clădirea Bibliotecii județene, Ghe. Barițiu.

Această clădire a fost proiectată cu un subsol tehnic, parter și două etaje, având ca destinație sediul S.A.R.T., Oficiul Telefonic Automat Brașov. Clădirea a fost extinsă în anii 1960-1963 prin adăugarea unui etaj (etajul 3) și a șarpantei, având configurația de azi.

În 1960-1963, necesitățile de dezvoltare ale orașului au impus și extinderea centralei telefonice realizate de S.A.R.T. în anul 1940, prin construirea unui corp de clădire în spatele celei existente, în lungul străzii Mihail Sadoveanu. Această clădire are o porțiune identică cu cea veche având configurația de subsol tehnic, parter și trei etaje, iar porțiunea finală, are o configurație de subsol tehnic, parter și patru etaje.

Începând din anul finalizării în această clădire au funcționat birourile P.T.T.R. până în anul 1990.

În anul 1991 Romtelecom devine operator de stat în domeniul telecomunicațiilor, cu monopol în domeniul serviciilor de bază, devenind astfel proprietarul clădirii.

Din anul 1998 clădirea este din ce în ce mai puțin folosită în scopul destinației inițiale, din cauza faptului că tehnologia a dus la restrângerea nevoii de spații tehnice, astfel încât în această clădire în afară de subsolul tehnic, utilizat parțial, și etajul 1 unde se află echipamente electronice aferente centralelor nu s-a mai păstrat destinația inițială.

Au mai fost utilizate parțial parterul, unde funcționa o bancă și se aflau birouri tehnice și ateliere, precum și câteva birouri de la etajul 1. Restul clădirii a fost nefolosit din anii 2000, fiind complet abandonată în anii 2011-2015.

Clădirea a fost propusă în nenumărate rânduri de către proprietar spre a fi consolidată și modernizată, dar probabil din rațiuni economice nu s-a ajuns la o consolidare și o reabilitare a fațadelor și a funcțiunilor interne.

Odată cu utilizarea din ce în ce mai redusă a clădirii, întreținerea ei a încetat, fiind practic în starea în care a fost construită aripa nouă în anii 1960-1963, atât în ceea ce privește fațadele, tâmplăria de lemn și șarpanta. Practic această clădire care a fost creată într-un stil particular în anii 30, și-a păstrat acel stil, dar din ce în ce mai mohorât și degradat, din cauza lipsei lucrărilor de întreținere sau modernizare.

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 centrul istoric al Brașovului reprezintă un atu important pentru atragerea unui operator hotelier internațional. În plus, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării vis-a vis de parcul central și cu acces direct la zona pietonală din centul istoric.

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 464.200 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. Nu în ultimul rând, comparativ cu Sibiu, deși orașul nostru are de de două ori mai mulți turiști care ne vizitează, Brașovul are de șase (6) ori mai puține camere afiliate unui brand hotelier național sau internațional.

Orașe	Populație	Branduri Hoteliere prezente în orașe	Numar camere	Sosiri turisti în hoteluri în 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

Operatorul propus, un lanț hotelier internațional (adică Accor - Mercure, Marriott - AC Hotels, Hyatt-Park Hyatt, Intercontinental - Holliday Inn, Carlson Rezidor - Radisson Blu, etc), va maximiza randamentul investițiilor prin numărul de turiști români și străini care vor veni în

această locație prin intermediul sistemului de rezervări globale și a birourilor de rezervări europene.

Această clădire este situată în vechiul centru al Brașovului.

Toate aceste considerente descrise mai sus vor permite operatorului hotelier internațional 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 hotelului.

Cererea pentru turiștii din acest segment este mai mare în serile 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 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 chirieș, operator în industria hotelieră.

Acest proiect va fi francizat de Carlson Rezidor, un lanț internațional de hoteluri sub francize Radisson Blu și va fi coordonat și operat de proprietari (investitori).

Sistemul acesta este relativ simplu și constă în faptul că proprietarul plătește o taxă de franciză, în scopul de a utiliza marca companiei hoteliere, mărcile comerciale, experiența și expertiza.

Avantajele potențiale ale proprietarului sunt:

- Recunoașterea imediată a mărcii;
- Marketingul lanțului hotelier;
- Accesul la sistemul central de rezervări al francizorului;
- Pregătirea și trainingul personalului care va fi angajat permanent în hotel
- Asistență la managementul și operarea hotelului;
- Expertiză în ceea ce privește procedurile, sistemele și standardele;
- Rezervări și achiziții de volum prin sistemul de achiziții și baza de date a francizorului.

Cerințe din partea operatorilor hotelieri pentru locația propusă:

- Proprietatea să aibă peste 100 de camere. Acest nivel propus este dat atât de numărul de grupuri/evenimente care pot fi atrase de către hotel, dar și de o cerință minimală a profitabilității proprietății. Cu cât proprietatea are mai multe camere cu atât pot fi atrase mai multe evenimente și grupuri de vacanțieri
- Respectarea unor cerințe internaționale referitoare la siguranță și securitate atât pentru personalul de deservire cât și pentru oaspeții din hotel
- Respectarea fluxurilor în alimentație și aprovizionare pentru a preveni eventuale situații de risc pentru preparatele alimentare și igiena oaspeților/personalului hotelului

Analiză beneficii

Zona în care se află amplasată clădirea care urmează să fie convertită dintr-un spațiu industrial (clădire centrală telefonică) într-unul de servicii supramunicipale (hotel de cinci (5) stele), 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 asigura zona, eliminând riscurile generate de încadrarea acestor clădiri în clădirile cu risc seismic major, și de a revitaliza zona, plasând în centrul unei zone cu funcțiuni eminent tehnice, ca să nu spunem industriale (clădirea telefoanelor din 1938, clădirea telefoanelor din 1960 și 1970 și sediul actual al Telekom România edificat în anii 1995-1997), un obiectiv contemporan, care readuce la viață o clădire de marcă realizată într-un stil neo-modernist de arhitectul Nănescu.

Angajând o echipă de arhitecți locali și francezi, vrem să păstrăm identitatea locului, plasând-o într-un context modern, reconvertind spațiile și funcțiunile, aducând-o la viață, fără

să distrugem 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.

Această investiție se dorește a fi una de marcă, de aceea se discută cu francizorii reprezentativi, dorind să fie primul hotel cu o franciză internațională din centrul Brașovului.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea a cel puțin 70 de locuri de muncă noi pe piața locală și posibilitatea colilor de profil din zonă (ex.: American Hotel Academy, Universitatea Transilvania, Școala profesională de pe lângă Colegiul Băulescu etc.) de a trimite în practică elevii și studenții într-un hotel operat sub un brand hotelier internațional cu proceduri și know-how recunoscute. Prin această investiție vom contribui atât la ridicarea standardelor hoteliere cât și la pregătirea personalului la cel mai înalt nivel conform standardelor operatorului hotelier internațional
- Posibilitatea dezvoltării unei proprietăți cu mai mult de 100 de camere va însemna mai mulți oaspeți cazați, mai multe conferințe regionale și implicit o creștere a traficului și a business-ului micilor întreprinderi 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 unui hotel de lanț internațional în aria lui
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Proximitatea cu zone istorice, de recreere, mâncare și cumpărături.
- Potențial de a atrage clienți de afaceri (grupuri organizate) datorită locației de top.
- Dezvoltarea zonelor pietonale din vecinătate.
- Renovarea centrului vechi al orașului.
- Primul hotel cu o franciză internațională din centrul vechi al Brașovului aflat în proximitatea instituțiilor publice ale orașului.
- Francizarea va atrage clienți la această locație și va reprezenta un vector de marketing pentru destinația Brașov prin publicitatea acestei destinații pe toate portalurile de vânzări de camere de hotel.
- Camerele vor fi realizate în proporție de peste 50% ca unicat, datorită configurației clădirii.
- În zonă sunt disponibile multe locuri de parcare, care vor fi adăugate celor pe care investitorul le va realiza.
- Acces ușor la mijloace de transport în comun pentru oaspeții hotelului și localnicii care doresc să folosească serviciile hotelului (ex. restaurant, spa, cafenea, săli de 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 internațional (adică un acord de franciză).

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 acestui hotel.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona în care se află amplasată clădirea care urmează să fie convertită dintr-un spațiu industrial într-unul de servicii supramunicipale, 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.

Amplasamentul se află pe limita nordică a cetății, fiind și acum componentă 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.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII URBANISTICE DEJA ELABORATE

PREVEDERI ALE P.U.G. MUNICIPIUL BRAȘOV

-pentru această zonă, PUG-ul Municipiului Brașov a preluat reglementările din Planul Urbanistic Zonal - Zona de rezervație de arhitectură "Cetate" și P.U.Z. – Zona istorică "Brașovul Vechi", aprobat cu HCL 797/ 2009 și prelungit cu HCL 656/2014.

PREVEDERI ALE P.U.Z. - Zona de rezervație de arhitectură "Cetate" și P.U.Z. – Zona istorică "Brașovul Vechi", aprobat cu HCL 797/ 2009 și prelungit cu HCL 656/2014

Destinația terenului studiat prin PUZ este: zona centrală ocupată de clădiri ale instituțiilor publice de importanță municipală și supramunicipală și spații publice de interes zonal și municipal – ZIR3.

Caracteristica esențială a zonei ZIR 3 este indusă de ocuparea 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 (piața, spații verzi publice). Zona se află la confluența dintre cele două areale cu țesut tradițional : Cetate și Brașovul Vechi. Țesutul urban păstrează amprente ce denotă succesiuni de operațiuni urbanistice de trasare a tramei stradale și reconstrucții bazate pe proiecte și reglementări urbanistice ; aceasta transpare ca diversitate și eterogenitate a zonei, imprimând o oarecare incoerență. Se impune investigarea posibilităților de revizuire a volumetriilor sau fațadelor construcțiilor existente în vederea coerentizării zonei, a susținerii reprezentativității pentru municipiu și a racordării mai logice cu zonele de țesut „tradițional”.

2.1.1. Reglementări conform documentațiilor de urbanism menționate mai sus:

Procentul de ocupare a terenului (POT)

POT max. = 60%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim = 2,5 - cererile de eliberare a autorizării de construire pentru situații în care este permisă depășirea CUT vor fi însoțite, în mod obligatoriu de o ilustrare de arhitectură.

Înălțimea construcțiilor

11.2. Construcții noi

Când nu este posibilă comparația cu clădiri alăturate, înălțimea absolută se limitează la 14,0 m măsurați de la terenul natural la coama acoperișului. Se recomandă luarea în considerare acolo unde este cazul, ca termen de referință, media înălțimilor clădirilor existente.

11.2.1. Depășirile de înălțimi sunt posibile dacă prin acestea nu se realizează calcane spre clădiri protejate sau cu valoare ambientală. Ele se admit mai ales când avem de a face cu un amplasament care necesită a fi subliniat (ex.:intersecții de străzi).

2.2. REGIMUL JURIDIC

Terenul care va fi inclus în P.U.Z. este delimitat de:

- Bulevardul Eroilor la Nord;
- Strada Mihail Sadoveanu la Sud-Vest;
- Strada Republicii la Sud-Est
- Strada de legătură între str. Mihail Sadoveanu (limita opusă străzii Republicii) și Bulevardul Eroilor (Hotel Aro).

TOTAL SUPRAFAȚĂ STUDIATĂ ÎN P.U.Z. = **21.940,00** mp – terenuri+clădiri aparținând persoanelor fizice și/ sau juridice

TOTAL SUPRAFAȚĂ CE A INIȚIAT P.U.Z. = **1.443,00** mp – teren+clădire ce aparține societății Tresor Com S.R.L..

2.3.ANALIZA GEOTEHNICĂ.

Conform studiului geotehnic anexat documentației.

3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT; Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în diverse domenii

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

La est, se află două muzee importante pentru Brașov:

Muzeul de Etnografie P+1, h_{cornișă} = 11.00m

În anul 1908, la inițiativa a cinci colecționari sași brașoveni, se constituie patrimoniul Muzeului Asociației Colecționarilor Brașoveni, al cărui fondator a fost Iulius Teutsch. Muzeul se va dezvolta și, începând din 1912, se va numi Muzeul Săsesc al Țării Bârsei, acesta încheindu-și activitatea la sfârșitul celui de-al doilea război mondial, o parte din colecțiile sale ajungând la

Universitatea Brașov, iar altă parte la Muzeul Regional Brașov, înființat în 1950. În anul 1967, în cadrul Muzeului Județean Brașov, ia ființă Secția de etnografie care, din 1990, devine instituție autonomă cu statut juridic (Decizia nr. 227 din 11.06.1990).

Clădirea în care funcționează muzeul a fost construită în 1902 și restaurată în 1979. A avut de-a lungul timpului diverse destinații: sală de dans, casă de cultură a studenților, tipografie și ulterior muzeu. Colecțiile cuprind ceramică, sticlărie din secolele XVIII - XIX, o bogată colecție de port popular și textile, ouă încondeiate, icoane pe sticlă, metal, piele, os, un fond documentar. Patrimoniul cuprinde peste 13.600 de obiecte, datate între secolele XVII - XX, reprezentând următoarele zone etnografice: Țara Bârsei, Bran, Rupea, Țara Făgărașului, Valea Hârtibaciului. În pavilionul central din Brașov este organizată expoziția din viața orașelor transilvănene - secolele XVII - XIX, fiind ilustrat universul urban, cel al orașelor și târgurilor transilvănene de acum două secole.

Această clădire aparține azi Bisericii Evanghelice din Brașov, care închiriază acest spațiu muzeului.

Clădirea se află într-o stare avansată de degradare și necesită lucrări ample de consolidare și renovare.

(Sursa: www.etnobrasov.ro)

Muzeul de Artă P+1 , h_{cornișă} = 11.00m

Clădirea care adăpostește Muzeul de Artă Brașov a fost ridicată în anul 1902 după planurile arhitectului brașovean Moritz Wagner, în stilul neobaroc, pentru Asociația Meseriașilor din Brașov (Kronstadt Gewerbeverein). Muzeul de Artă Brașov s-a constituit ca instituție de sine stătătoare la 1 iunie 1990, în baza Deciziei nr. 227 din 11 iunie 1990, prin desprinderea din Muzeul Județean Brașov a Secției de Artă.

Sediul Muzeului de Artă Brașov se află în Bulevardul Eroilor nr. 21 (lângă Hotel Capitol). În sălile de la parter sunt organizate expoziții temporare și o gamă variată de manifestări culturale (concerte, lansări de carte, mese rotunde, conferințe etc.). Expoziția permanentă a Muzeului de Artă Brașov, Galeria Națională, reunește o selecție de lucrări reprezentative pentru arta plastică modernă din spațiul românesc (pictură și sculptură). În cadrul expoziției sunt incluse piese care ilustrează evoluția picturii transilvănene din secolele XVIII-XIX și a artei românești din intervalul cuprins între prima jumătate a secolului XIX și perioada postbelică. Alături de operele măestrilor artei românești figurează în expunere și creațiile artiștilor activi la Brașov, de la portretele patriciatului sășesc la lucrările artiștilor contemporani brașoveni.

(Sursa: www.muzeulartabv.ro)

Hotelul Capitol P+M+6, h_{cornișă} = 30.80m

A fost relizat în anul 1973 pe fosta locație a vilei Kertsch (construită în 1886/1887).

Clădirea Modarom P+M+4 h_{cornișă} = 28.09m

Clădirea a fost realizată în anii 1967-1968 pe fosta locație a vilei Kertsch (construită în 1886/1887). În turnul Modarom a funcționat Casa de modă din Brașov. Aici erau bijuterie, atelier de croitorie, tricotaje și atelierelor de producție aferente.

La vest se află:

Clădirea Universității Brașov, Facultatea de drept și sociologie și Facultatea de litere, corpul T. – P+2, h_{cornișă} = 15.55m

Această clădire a fost construită în 1888/1889 și a fost Școala Reală de Stat.

Clădirea Telekom România S.A., centrala telefonică și sediul Telekom România din Brașov – P+3, $h_{\text{cornișă}}=18.85\text{m}$

Hotel ARO (Asigurarea Românească)-P+8, $h_{\text{cornișă}}=32.16\text{m}$

Hotelul a fost inaugurat în 1939, iar în 1963 a fost extins prin construcția unui nou corp de clădire.

Corpul de clădire realizat în 1939 a fost proiectat de arh. Horia Creangă. Clădirea nouă a fost realizată în anul 1963, după demolarea Bisericii Reformate ce se afla pe acel loc, construită în anul 1890/1891.

- La nord se află parcul Nicolae Titulescu.
- La sud se află 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).

Această limită de nord 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 și alte câteva dezvoltări noi cum ar fi Hotel Armati, Casa Prato, Casa Wagner, Bella musica, Aparthotel Vlad Țepeș, considerăm că acest bulevard se va dezvolta pe această secțiune situată între Livada Poștei și str. Vlad Țepeș 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.

3.1. CĂI DE CIRCULAȚIE

Terenul în cauză are acces la străzile:

- Bulevardul Eroilor
- Mihail Sadoveanu

3.2. ECHIPAREA EDILITARĂ

Clădirea existentă este bransată la utilitățile din zonă.

4. PROPUNERI URBANISTICE ; BILANTURI TERITORIALE

- Pentru zona studiata impusa prin certificatul de urbanism, propunerile sunt:**
- modificarea destinatiilor imobilelor din zona studiata din spatii locative in functiuni mixte locative, hoteliere si comerciale
 - dezvoltarea arealului strazii Mihail Sadoveanu din alee pietonala cu acces auto restrictionat, in alee comerciala
 - reabilitarea arhitecturala, termica si cromatica a fatadelor din arealul studiat, partea a ansamblului arhitectural al "Cetatiei Brasovului" si punerea lor in valoare
 - dezvoltarea parcelelor si introducerea fluxului pietonal in interiorul parcelelor;
 - dezvoltarea interiorului parcelelor cu zone verzi combinate cu introducerea fluxului pietonal
 - desfiintarea corpurilor parazitare de cladiri din zona studiata

Pe terenul în suprafața de 1443.00 mp - teren ce a inițiat documentația PUZ, pe care se află o clădire în care și-a desfășurat cândva activitatea societatea de telefonie Telekom, se dorește conversia funcțională a acestei clădiri, propunându-se funcțiunea de hotel/unitate turistică, cu o capacitate de minim 100 de camere și relaționarea noii funcțiuni cu vecinătățile, studiindu-se astfel o suprafață de 21940.00 mp.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT - ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z.

Steren	= 21.940,00 mp (100.00%)
Sconstrucții	= 11.178,90 mp (50.95%)
Scirculații carosabile	= 5886.31 mp (26.85%)
Scirculații pietonale	= 4.221,10 mp (19.23%)
Szone VERZI	= 653.69 mp (2.97%)
Sterenuri aferente	
Constructiilor	= 13.892,31 mp
Sdesfasurata	= 39.065,10 mp

POT existent zona studiata PUZ = 80,46%

CUT existent zona studiata PUZ = 2,82

BILANȚ TERITORIAL- existent pentru TERENUL CE A INIȚIAT P.U.Z.-ul

Steren	= 1.443,00 mp (100,00%)
Sconstrucții	= 926,50 mp (64,21%)
Scirculații	= 516,50 mp (35,79%)
Szone VERZI	= 0,0 mp

POT existent = 64,21%

CUT existent = 3,68

INDICATORI EXISTENTI PENTRU OBIECTIVELE IMPORTANTE AFLATE ÎN ZONA P.U.Z.-ul

CLĂDIREA « MODAROM »



POT existent =100,00%
CUT existent = 6,00

HOTEL CAPITOL

POT existent =73,41%
CUT existent = 5,87

MUZEUL DE ARTĂ

POT existent =79,51%
CUT existent = 1,60

CLĂDIREA UNIVERSITĂȚII TRANSILVANIA BRAȘOV

POT existent =66,74%
CUT existent = 2,00

TELEKOM ROMANIA– CENTRALA TELEFONICĂ

POT existent =72,80%
CUT existent = 2,91

CLĂDIREA BISERICII EVENGHELICE – vecinătate

POT existent =41,16%
CUT existent = 1,23

CLĂDIREA BISERICII EVENGHELICE – fosta agenție CFR

POT existent =75,95%
CUT existent = 2,27

Propuneri-Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

INDICATORI ADMISI CONFORM PUZ ZONA CENTRALĂ HCL 656/2014

POT_{maxconform PUZ} = **60,00%**
CUT_{maxconform PUZ} = **2,50**
(indicatori neconformi zonei centrale)

BILANT TERITORIAL REZULTAT - ZONA STUDIATĂ PRIN P.U.Z., in urma propunerii pe terenul ce a initiat PUZ-ul

S_{teren} = 21.940,00mp (100,00%)
S_{constructii} = 11.330,35mp (51,65%)
S_{circulatii carosabile} = 5886.31mp (26.85%)
S_{circulatii pietonale} = 3524.65mp (16.04%)
S_{zone VERZI} = 1.198,69mp (5.46%)
S_{desfasurata} = 39.526,74 mp

S_{terenuri aferente constructiilor} = 13.892.31 mp

POT_{existent} = 80,46% ; POT_{rezultat} = 81,55%.
CUT_{existent} = 2,82 ; CUT_{rezultat} = 2,85

BILANȚ TERITORIAL REZULTAT - pentru TERENUL CE A INIȚIAT P.U.Z.-ul, in urma propunerii

S_{teren} = 1.443,00 mp (100,00%)
 S_{construcții} = 1.015 mp (70.34%)
 S_{circulații} = 325,40 mp (22.54%)
 S_{zone VERZI} = 102,60 mp (7,12%)

POT_{existent} = 64,21% POT_{propus} = 70.34%
CUT_{existent} = 3,68 CUT_{propus} = 3.71

CONCLUZIE

Dezvoltarea investitiei are un impact minor asupra indicatorilor urbanistici existenti din zona studiată.

Nota: fata de documentatia PUZ depusa pentru obtinerea avizului de initiere, suprafetele din bilanturile teritoriale sunt modificate, in urma realizarii de relevee si masuratori topografice finale.

4.1. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Se păstrează regimul de aliniere existent.

4.2. ÎNĂLȚIMEA PROPUȘĂ MAXIMĂ LA CORNIȘA ADMISĂ A CLĂDIRILOR

S+P+5+Etaj tehnic

H_{max}=25 m

4.3. PLANTAȚII

Pe suprafata de 1443.00mp, terenul rămas liber se va amenaja ca spațiu verde, cu gazon, arbuști și arbori ornamentali si o alee pentru circulatia in curtea interioara.

Pe lângă aceste spații verzi investitorul dorește să creeze pe terasele de la etajele superioare, create prin retragerea construcției, spații inierbate și spații verzi care să suplimenteze arealul de spații verzi existent la nivelul solului și în zona studiată.

Pentru zona studita prin PUZ, se dorește ca odata cu reabilitarea fatadelor cladirilor, sa se asigure zone de terase inierbate si dezvoltarea interiorului parcelelor cu zone verzi combinate cu introducerea fluxului pietonal.

5. CĂI DE CIRCULAȚIE

5.1. Circulație carosabilă

Circulația în zonă se desfășoară pe străzile : Mihail Sadoveanu și Bulevardul Eroilor. Accesul, atât cel carosabil cât și cel pietonal, în viitoarea funcțiune se va face din ambele străzi.

5.2. 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, prin concesionarea de locuri de parcare de la administrația locală, sau operatorul desemnat de Consiliul local.

Soluția aleasă de investitor este de a crea câteva locuri de parcare în incinta curții interioare, și câteva în arealul sudic al clădirii.

Pe lângă aceste locuri de parcare investitorul a mai închiriat din fondul de parcare al municipiului Brașov, administrate de P&P SRL, 11 locuri de parcare, urmând ca pe viitor să suplimenteze aceste locuri tot prin închiriere, în funcție de necesarul generat de fluxul de clienți și gradul de ocupare al hotelului.

Menționăm că investitorul a discutat cu reprezentanții Primăriei Brașov pentru realizarea unui contract de închiriere pe termen lung, pentru un număr de 20-40 de locuri de parcare, la Parcarea realizată lângă Spitalul Militar, Regina Maria.

Pe lângă aceste locuri de parcare investitorul a rezervat locuri de parcare la parcarea privată administrată de City Parking SRL, pe str. George Barițiu, circa 20 de locuri de parcare, precum și în curtea interioară a imobilului de pe strada M. Sadoveanu nr.3, deținut de Parohia Bisericii Evanghelice Brașov, circa 20 de locuri de parcare. De îndată ce investiția este finalizată, iar hotelul este operațional, aceste locuri de parcare vor fi contractate, în funcție de necesitățile concrete.

Nu în ultimul rând investitorul dorește să realizeze în parteneriat cu Primăria Brașov, dacă acest lucru este și în interesul administrației locale, o parcare pe terenul de lângă Biblioteca Județeană Brașov (Biblioteca copiilor), de pe Bd. Iuliu Maniu nr. 2, de aproximativ 1100 m².

Regimul propus pentru această parcare este de administrare privată de către RA-RA Hotels și cu 50% din locurile de parcare amenajate, disponibile pentru orice client, contra cost, conform tarifelor stabilite de comun acord cu primăria Brașov.

5.3. CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale.

6. RESTRICȚII AERONAUTICE

Conform PUG – Brașov, Reglementări urbanistice – Restricții de înălțime, perimetrul în studiu este amplasat parțial în zona IIIb (unde cota maximă admisă este de 660,00 m).

Înălțimea maximă estimată a construcțiilor ce fac obiectul documentației este de 605,55 m.

Toate coordonatele sunt în sistem STEREO 70, cote absolute.

Înălțimile maxime ale construcțiilor sunt mult sub cota maximă admisă conform PUG – Brașov, Reglementări urbanistice – Restricții de înălțime, și ca atare avizul Autorității Aeronautice Civile, este fără obiect.

7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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, rețele de telefonie și date.

8. 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 să 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 să 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 și termosolare) pentru utilizarea la maximum a potențialului acestor terase, a solarizării specifice orașului Brașov și a potențialului adus de tehnologiile de ultimă ora și randamentele generate de aceste sisteme.

Concluzii

Odată cu punerea în siguranță a clădirii și înlăturarea riscului seismic care grevează clădirile în acest moment, consolidarea clădirii și refacerea fațadelor, va apărea o clădire solidă și modernă, cu o funcțiune integrată în zonă, dinamizând practic acest areal static și aproape industrial din acest moment, reactivând o zonă importantă a frontonului de nord al vechii cetăți.

Amplasarea hotelului 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 învecinate cum sunt Muzeul de Artă și Hotelul Capitol.

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, Stadion 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 70 de persoane și indirect, la colaboratorii, în viitor se vor crea încă 15-20 de locuri de muncă.

Beneficiul cel mai important pe care grupul de investitori dorește să-l scoată în evidență este crearea unor servicii de calitate cu ajutorul, sprijinul și certificarea unui lanț internațional de servicii hoteliere 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 și francizarea ei, 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 4-500 camere, care să permită astfel organizarea de evenimente de anvergură din zona de afaceri și evenimente culturale.

Nu în ultimul rând conversia acestei clădiri într-o clădire cu o amprentă de carbon redusă, folosindu-ne de sistemele constructive moderne, instalații și sisteme de recuperare a și producere energie regenerabilă, va fi cu siguranță un model de reabilitare a clădirilor din centrul istoric al Brașovului și din țară.

Întocmit,
Urb. Micioiu Gabriela