

ARHABOUT PROIECT S.R.L. BRAȘOV
J8/103/24.01.2014
C.I.F. 32702720

MEMORIU GENERAL

P.U.Z. - Bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii de firme, depozitare – DN 1A

Municipiul Săcele, str. Câmpului, nr. F.N., jud. Brașov

Beneficiar: S.C. CIBIN S.R.L., Bija Ioan, Bija Ileana, S.C. AUTOKRONFAST S.R.L.-D, S.C. CAUCAZUL MARE COMAL S.R.L., Ivan Bogdan-Marius

Colectiv elaborare:

Șef proiect: arh. Sebastian Alexa

Desenat: urb. Ștefania Irimiea

Ridicare topografică: Bata-Iakab Ana, S.C. EltaTopo S.R.L.

Studiul geotehnic: ing.geolog Crăciun Ioan Petru, S.C. GEO-HIDRO MARGARIT S.R.L.

Proiectant de specialitate – Drumuri: ing. A. Fodor, S.C. MULTIMAL-SERV S.R.L.

Proiectant de specialitate - Documentația tehnică de fundamentare pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor - ing. Halmaghi T. Zsolt, S.C. VIS PROIECT S.R.L.

Proiectant de specialitate – Rețele electrice – S.C. APEX ELECTRIC V.D. S.R.L.

Brașov, august 2017

CUPRINS

Capitolul 1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

Capitolul 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluție
- 2.2. Relații în teritoriu
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

Capitolul 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Valorificarea cadrului natural
- 3.2. Modernizarea circulației
- 3.3. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici
- 3.4. Posibilități de mobilare urbanistică
- 3.5. Echipare edilitară
- 3.6. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor
- 3.7. Protecția mediului

Capitolul 4. CONCLUZII

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: „**P.U.Z.– Bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii firme, depozitare – DN1A**”

Amplasament: STR. CÂMPULUI, NR.FN, MUN. SĂCELE , JUD. BRAȘOV

Beneficiari : S.C. CIBIN S.R.L., Bija Ioan, Bija Ileana, S.C. Autokronfast S.R.L.-D, S.C. Caucazul Mare Comal S.R.L., Ivan Bogdan-Marius.

Proiectant: S.C. ARHABOUT PROIECT S.R.L.
arh. ALEXA SEBASTIAN

Nr. proiect: 11/03.2015

Data întocmirii documentației: august 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul Plan Urbanistic Zonal definește normele ce vor sta la baza întocmirii documentației pentru obținerea autorizației de construire pentru : bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii firme, depozitare – DN1A, pe care beneficiarul intenționează să le construiască în jud. Brașov, mun. Săcele, str. Câmpului, nr. FN.

Lucrarea se elaborează pentru a raspunde prevederilor Legii 350/2001 modificată și completată, privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

Obiectivele lucrării sunt:

- stabilirea modului de utilizare a terenului;
- precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite și amenajate;
- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor;
- integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural și cu cel construit existent;
- echiparea cu utilități edilitare;
- evidențierea posibilităților de dezvoltare a municipiului.

1.3. Surse documentare

P.U.G. Municipiul Săcele nr. 36060/2000, aprobat prin H.C.L. nr. 23 din 22.02.2001, respectiv H.C.L. nr 4 din 23.01.2014 de prelungire a termenului de valabilitate a P.U.G;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Ridicarea topografică, executată de Bata-Iakab Ana, S.C. EltaTopo S.R.L., avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov;
- Studiul geotehnic, întocmit de ing.geolog Crăciun Ioan Petru, S.C. GEO-HIDRO MARGARIT S.R.L., proiect nr. 16-003/11.01.2016;
- Proiect de specialitate – DRUMURI, întocmit de S.C. MULTIVAL-SERV S.R.L. – Drumuri și Poduri, Sistematizare Verticală, Verificare proiecte și Consulting, ing. Fodor A., februarie 2016;
- Documentația tehnică de fundamentare pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor, întocmită de S.C. VIS PROIECT S.R.L., ing. Halmaghi T. Zsolt, noiembrie 2016.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluție

Municipiul Săcele este un oraș organizat de-a lungul unui drum principal iar în timp s-a extins mult în lateralul acestui drum.

Intrarea în Municipiul Săcele se face din DN1.

Accesul în localitate se face prin drumul principal ce strabate municipiul – bulevardul Brașovului – bulevardul George Moroianu, iar traficul de tranzit este preluat de DN1A ce mărginește municipiul.

Terenul studiat este amplasat în nordul municipiului Săcele, în vecinătatea ocolitoarei Săcele – DN1A.

Zona analizată are potențial de dezvoltare spre zona serviciilor și a industriei mici nepoluante date fiind apropierea față de Municipiul Brașov și de centrul Municipiului Săcele și poziționarea cu acces facil către un drum național.

Accesul la terenul studiat se face din strada Câmpului (DN 1A).

Folosința actuală a terenului este cea de fâneață.

2.2. Relații în teritoriu

Încadrarea în rețeaua de localități

Terenul studiat are o formă regulată în plan, fără denivelări importante, este situat în nordul municipiului Săcele, jud. Brașov, în vecinătatea ocolitoarei Săcele – DN1A.

Accesul la amplasament se face din str. Câmpului (DN 1A).

Terenul este în proprietatea persoanelor juridice S.C. CIBIN S.R.L., S.C. Autokronfast S.R.L.-D, S.C. Caucazul Mare Comal S.R.L. și a persoanelor fizice Bija Ioan, Bija Ileana și Ivan Bogdan-Marius, conform C.F. 103747, C.F. 107856, C.F. 108100 și C.F. 108101.

Terenul se învecinează pe laturile de nord și de est cu drumul de exploatare DE 196/1, pe laturile de nord și de vest cu o serie de proprietăți private iar pe latura de sud cu strada Câmpului – DN1A.

Pentru o identificare mai bună a terenului și a vecinătăților care sunt proprietăți private s-a realizat o documentație topografică, avizată de Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov.

Încadrarea în teritoriul administrativ

Conform P.U.G. Municipiul Săcele nr. 36060/2000, aprobat prin H.C.L. nr. 23 din 22.02.2001, respectiv H.C.L. nr 4 DIN 23.01.2014 de prelungire a termenului de valabilitate a P.U.G., zona studiată este amplasată în intravilanul localității, în cadrul U.T.R. 5 – zona unităților industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geologice – geomorfologice. Date geotehnice

Amplasamentul studiat se încadrează în partea de nord-est a unității morfostructurale cunoscute sub numele de Culoarul Timișului.

Culoarul Timișului reprezintă o arie sinclinală care face legătura între Depresiune Brașovului și Platforma Predealului, flancată fiind de versanții Postăvarul și Piatra Mare.

Fundamental geologic este constituit din calcare și conglomerate cretacic superior, aceleași pe care le găsim și în osatura masivelor mai sus menționate.

Suprapus fundamentului geologic, pe culoarul Timișului se găsesc depozite coluvial deluviale și în principal aluvii transportate de pârâul cu același nume.

Cercetările geologice și geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, cărbuni, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor (mâl, turbă).

Date hidrologice – hidrogeologice

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluvial nu băltesc iar pânza freatică se întâlnește sub cota de -3,00m adâncime (de la cota terenului natural), înregistrând tendințe ascensionale în timpul precipitațiilor abundente.

Date geotehnice. Recomandări

Stratificația terenului. Prospekțiunile executate în perimetrul analizat, coraborate cu altele efectuate în zonă au stabilit o stratificație simplă și uniformă.

La suprafață se găsește o pătură de umplutură cu grosime variabilă cuprinsă între 1,00m și 2,50m, așezată peste solul vegetal a cărui grosime de strat variază între 0,30m și 0,50m, sub care urmează un strat subțire de praf nisipos argilos cu elemente de pietriș, care se extinde până în jurul cotei de -2,80 – 3,00m, unde se face trecerea spre un masiv orizont de pietriș cu nisip saturat.

Adâncimea de îngheț. Potrivit STAS 6054/77, în zona studiată adâncimea de îngheț măsoară 1,00m, raportată de la cota terenului amenajat exterior.

Zonarea seismică. Conform „Cod de proiectare seismic – Partea I – Prevederi pentru clădiri”, Indicativ P100-1/2006, pentru perimetrul studiat se va lua în considerație:

- valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$, pentru cutremure de pământ având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani,
- perioada de control (colț) $T_c = 0,7s$.

Condiții de fundare. Obiectivele proiectate se pot amplasa în oricare zonă a perimetrului studiat, existând două variante de fundare:

- în cazul în care fundarea se face în stratul de praf argilos nisipos plastic consistent, luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv.} = 220-280$ kPa,
- în cazul în care fundarea se realizează în orizontul de pietriș cu nisip, se va lua în considerație presiunea convențională $P_{conv.} = 350-420$ kPa.

Conform STAS 3300/85, valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde fundațiilor având lățimea tălpii $B=1,00m$ și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00m$.

Încadrarea terenului conform TS 988. Începând de la suprafață, terenul care urmează a fi excavat se încadrează în categoria „teren moale” pentru săpăturile manual și în categoria a II-a, în cazul utilizării de mijloace mecanizate.

Orizontul de pietriș cu nisip se încadrează în categoria „teren tare” pentru săpăturile realizate manual și în categoria a IV-a, în cazul efectuării acestora cu mijloace mecanizate.

2.4. Circulație

Circulații rutiere

Municipiul Săcele este situat în partea de sud-est a județului Brașov, fiind accesibil din DN1-drum ce face legătura cu capitala României, din Ocolitoarea Brașovului și din DN 1A.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul studiat însumează o suprafață de 30.400,00 mp, conform extraselor: C.F. 103747, C.F. 107856, C.F. 108100 și C.F. 108101 și este folosit în prezent ca fâneată.

Este alcătuit din următoarele suprafețe:

- teren cu nr. cad. 107856, cu o suprafață de 7.200,00 mp,
- teren cu nr. cad. 103747, cu o suprafață de 21.600,00 mp,
- teren cu nr.cad. 1251, top. 3332/2/2, cu o suprafață de 600,00 mp,
- teren cu nr.cad. 1252, top. 3332/2/3, cu o suprafață de 1.000,00 mp.

Conform P.U.G. Municipiul Săcele, zona studiată este amplasată în intravilanul localității, în cadrul U.T.R. 5 – zona unităților industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

Folosința actuală a terenului este cea de fâneată.

Prin P.U.Z. se propun două subzone funcționale:

- subzona de servicii, mică industrie nepoluantă, depozitare ce cuprinde funcțiuni de tipul: service auto, bază auto de transport și întreținere, sedii firme, depozitare, spații verzi amenajate și de protecție aferente obiectivelor propuse, circulații carosabile și pietonale ce deservește funcțiunile propuse;
- subzonă circulații rutiere de interes național și local ce cuprinde suprafețele propuse pentru modernizarea drumurilor existente ce mărginesc proprietatea.

2.6. Probleme de mediu

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului de prestare servicii și al micii industrie există riscul apariției unor surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația de a lua măsuri în vederea limitării riscului apariției unor surse de poluare.

În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea.

2.7. Disfuncționalități. Necesități și opțiuni ale populației

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI :

- rețea stradală nemodernizată ;
- lipsa echipărilor edilitare.

Inițiatorii proiectului doresc reglementarea terenului în vederea construirii unei baze auto de transport și întreținere, a unui service auto și a altor spații destinate sediilor de firmă și depozitării, respectiv drumuri de acces, spații de parcare și platforme de lucru, circulații pietonale, respectând zonele verzi de protecție și extinzând utilitățile existente.

Zona studiată are o poziție avantajoasă în ceea ce privește vecinătatea Municipiului Brașov și căile de circulație – DN1, DN1A.

Prin Planul Urbanistic Zonal se urmărește rezolvarea următoarelor categorii de probleme:

- Stabilirea de reglementări clare pentru subzona de servicii, mică industrie, depozitari și pentru cea de circulații rutiere de importanță națională și locală;
- Corelarea cu documentații de urbanism aprobate anterior;
- Organizarea rețelei stradale, coerent relaționată cu circulațiile existente și luând în considerare posibilele proiecte dezvoltate în zonă;
- Rezolvarea cât mai eficientă a zonelor de parcaje și a circulațiilor pietonale;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Respectarea suprafeței minime de spații verzi;
- Protecția mediului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat este un teren relativ plan, în prezent are destinație de fâneță dar este propice construirii.

Având în vedere funcțiunile propuse, viitorii investitori au obligația de a lua măsuri în vederea minimizării impactului asupra mediului înconjurător.

Este necesar ca noile construcții să se înscrie în peisajul existent, prin volum și tratare arhitecturală. Viitoarele construcții vor urmări regimul de înălțime impus de vecinătăți.

Un rol important este jucat de plantațiile de protecție și de spațiile verzi amenajate a căror suprafață nu va fi mai mică de 30% din suprafața totală a terenului.

Stratul de sol fertil de la suprafață se va decoperta și depozita în vederea folosirii acestuia, conform prevederilor art. 100 din legea nr. 18 din 1991, republicată.

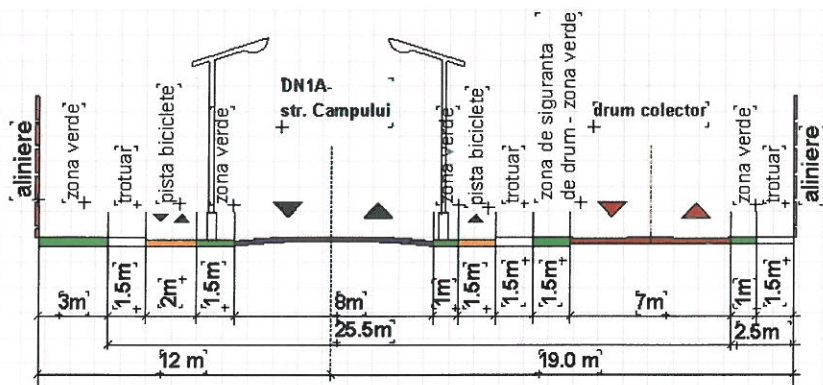
Beneficiarii investiției vor lua măsurile corespunzătoare pentru a nu degrada sau ocupa terenul din zona limitrofă.

3.2. Modernizarea circulației

Accesul la amplasament se face din strada Câmpului – DN 1A.

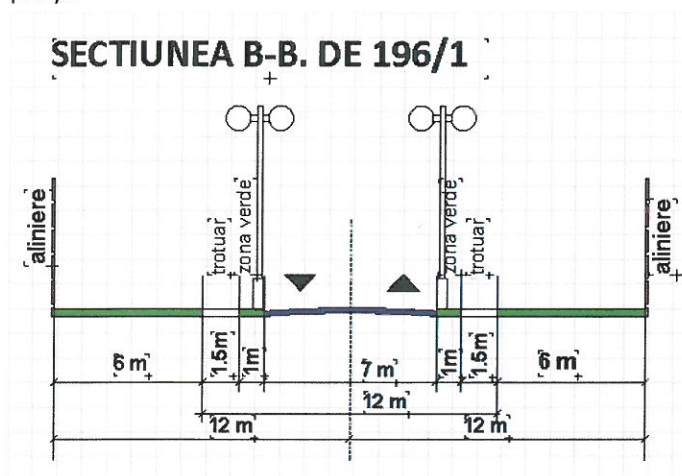
Pentru accesul din DN1A la construcțiile propuse se va realiza lărgirea acestei străzi cu o bandă colectoare paralelă. Drumul colector va avea rol de preluare a traficului generat de investiții viitoare dezvoltate la nord de str. Câmpului și debușarea lui în două intersecții amenajate conform normativelor tehnice în vigoare.

Strada Câmpului -DN1A va avea un carosabil de 8 m, iar între acesta și drumul colector, pe o distanță de 5,5m se vor desfășura: o zonă verde- 1m, o pista de biciclete pe un sens-1.5 m, un trotuar-1.5 m și o zonă verde/zonă de siguranță drum- 1.5m. Pe cealaltă latură a carosabilului DN1A se vor afla: o zonă verde-1m, o pistă pentru biciclete cu două sensuri-2m și un trotuar-1.5m.



Profil stradal propus pentru str. Câmpului – DN1A
Secțiune A-A.

Drumul existent DE 196/1 care mărginește terenul studiat pe laturile de est și de nord se va moderniza și va avea un carosabil de 7 m , zona verde de 1 m si un trotuar de 1.5 m pe ambele părți.



*Profil stradal propus pentru DE196/1
Secțiune B-B.*

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și în perspectivă.

Alcătuirea poșilor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 (Elemente geometrice ale străzilor), STAS 10.144/5 (calculul capacității de circulație al străzilor), STAS 10.14416 (Calculul capacității de circulație a intersecțiilor de străzi), Ordonanța Guvernului nr. 43/1997.

Intersecțiile între străzi vor fi amenajate corespunzător.

În incintă vor fi amenajate parcaje, conform H.G.R. nr 525 Republicată din 27 iunie 1996 și a Normativului pentru Proiectarea Parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P132-93.

Posibilele fluxuri pietonale – dinspre circulațiile majore, zonele de parcaje sau zonele verzi amenajate și zonele de lucru – au desemnat spații special amenajate.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Lucrările care urmează să se efectueze trebuie să asigure:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse;
- o bună scurgere a apelor de suprafață;
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică.

3.3. Zonificare funcțională

Conform temei de proiectare, beneficiarul propune întocmire „P.U.Z. - Bază auto de transport și întreținere, service auto, sedii firme, depozitare”.

Proiectul a luat în considerare modernizarea drumurilor de acces, asigurarea de spații pietonale și pentru parcare și spații verzi pentru realizarea zonelor de protecție.

Investiția va cuprinde următoarele obiective:

- hale/birouri;
- birouri / garaj,
- service auto,
- sedii firme,
- depozitare.

Aceste obiective se vor grupa în două subzone funcționale astfel:

- **subzona de servicii, mică industrie nepoluantă, depozitare** ce va cuprinde funcțiuni de tipul: service auto, bază auto de transport și întreținere, sedii firme, depozitare, spații verzi amenajate și de protecție aferente obiectivelor propuse, circulații carosabile și pietonale ce deservește funcțiunile propuse;

- **subzona circulațiilor rutiere de interes național și local** ce va cuprinde suprafețele propuse pentru modernizarea drumurilor existente ce mărginesc proprietatea.

Bilanț teritorial subzone funcționale :

| BILANT TERITORIAL | | zone functionale | | | |
|-------------------|------------------|------------------|-------------|------------------|-----------------|
| | | EXISTENT | | PROPUȘ | |
| | suprafata (mp) | ID | Circulații | servicii | Circulații |
| TEREN | 30.400,00 | 30.400,00 | 0,00 | 26.435,60 | 3.964,40 |
| nr.cad. 107856 | 7.200,00 | 7.200,00 | 0,00 | 6.476,20 | 723,80 |
| nr.cad. 1250 | 21.600,00 | 21.600,00 | 0,00 | 19.150,00 | 2.450,00 |
| nr.cad. 1251 | 600,00 | 600,00 | 0,00 | 398,00 | 202,00 |
| nr.cad. 1252 | 1.000,00 | 1.000,00 | 0,00 | 411,40 | 588,60 |

ID - subzona de unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii

servicii - subzona de servicii, mică industrie, depozite

Circulații - subzona circulațiilor rutiere de interes național și local

suprafete
propuse
transferului
catre
domeniul public
(modernizare
drumuri)

SUBZONA DE SERVICII, MICĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ, DEPOZITARE se desfășoară pe terenurile identificate prin nr.cad. 107856, nr.cad. 1250, nr.cad. 1251 și nr.cad. 1252 și va cuprinde funcțiuni de tipul: service auto, bază auto de transport și întreținere, sedii de firme/birouri, spații pentru depozitare, spații verzi amenajate și de protecție aferente obiectivelor propuse, circulații carosabile și pietonale ce vor deservi funcțiunile propuse.

Utilizări admise:

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;

- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

- birouri;

- parcaje la sol și multietajate;

- stații de întreținere și reparații auto;

- stații de benzină;

- comerț, alimentație publică și servicii personale;

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;

- birouri: birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, instituții financiare sau bancare, poștă și telecomunicații;

- activități productive și servicii: producție manufacturieră; birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară; activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

Utilizări interzise:

- orice activități care prezintă risc tehnologic și produc poluare prin natura activității sau prin transporturile pe care le generează;

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SUBZONA CIRCULAȚIILOR RUTIERE DE INTERES NAȚIONAL ȘI LOCAL va cuprinde suprafețele propuse pentru modernizarea drumurilor existente ce mărginesc proprietatea, suprafețe care urmează a fi trecute în domeniul de proprietate publică și care însumează o suprafață de cca. 3.964,40 mp.

Suprafețele sunt necesare asigurării profilelor modernizate pentru strada Câmpului – DN1A și pentru drumul de exploatare DE 196/1 și pentru realizarea drumului colector, paralel cu DN1A.

Indicatori urbanistici propuși

P.O.T. max. propus = 40 %

C.U.T. max. propus = 1,2.

Supraf. min. Spații verzi = 30% din suprafața totală a terenului.

Regimul maxim de înălțime propus:

- **(S) + P, (D) +P – pentru hale;**
- **(S) + P + 4E, (S) + P + 3E + R, D + P + 3E + R.**
- **H.max. propus hale – 12 m;**
- **H.max. propus birouri – 16 m.**

Se va respecta H.G.R. nr. 525 din 27.06.1996 în ce privește corelarea distanței dintre clădiri și înălțimea acestora.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția subsolurilor, împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,60 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Regimul de aliniere față de strada Câmpului/DN1A coincide cu aliniamentul propus, respectiv la 19 m față de axul străzii.

Limita de aliniere propusă față de DE 196/1, drum de pe latura nord-vestică a terenului, este la 12 m din axul străzii, respectiv 6 m față de aliniamentul propus. Suprafața rămasă între aliniamentul și alinierea propuse este recomandat a fi utilizată pentru realizarea unei plantații de protecție.

Retragerea construcțiilor față de limita alinierii este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

Față de drumurile interioare, viitoarele clădiri vor fi poziționate pe aliniamentul acestora sau retrase, în funcție de natura funcțiunii propuse.

Amplasarea în interiorul parcelei se va face respectând distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare conform Codului Civil, a normelor de prevenire a incendiilor și intervenția la incendiu, a normelor sanitare privind distanțele între funcțiuni protejate și funcțiuni generatoare de noxe, a normelor de asigurare a iluminatului natural precum și a normele speciale de proiectare (protecție, tehnologii).

Pentru limitele laterale și limita posterioară se vor respecta distanțe egale cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirilor dar nu cu mai puțin de 6m.

Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic).

În cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone.

Se vor respecta culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse.

Spații verzi

Suprafața spațiilor verzi nu va fi mai mică de 30% din suprafața parcelei și se va găsi sub formă de plantații de aliniament, scuaruri, parcuri și poate fi suplimentată prin inițiative de amenajare a teraselor clădirilor.

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi și de aliniament cu rol de protecție. Plantațiile de aliniament se vor asigura perimetral și cu specii de arbori destinate protejării împotriva poluării.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp .

Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate.

3.4. Posibilități de mobilare urbanistică

Urmărind tema de proiectare, a fost analizată posibilitatea amplasării pe teren a unei serii de construcții cu următoarele destinații:

- hale/birouri;
- birouri / garaj,
- service auto și bază auto de transport și întreținere.

Accesul spre obiectivele propuse se va face prin intermediul:

- unui drum propus cu profil C-C, pentru parcela cu nr.cad. 107856, care pornește din drumul colector și se finalizează cu un spațiu amenajat pentru parcaje;
- unui drum propus cu profil D-D, pentru parcela cu nr.cad. 1250, care pornește din DE 196/1 modernizat și se desfășoară circular în interiorul parcelei, având amenajate parcaje perimetral;
- unui drum propus cu profil E-E, care pornește din DE 196/1 modernizat și deservește cele două construcții propuse pe parcelele identificate cu nr.cad. 1251 și 1252.

Numărul locurilor de parcare va fi calculat conform H.G.R. nr 525 Republicată din 27 iunie 1996.

Bilanț teritorial aferent soluției urbanistice propuse

| TEREN | TOTAL | | suprat. propuse transferului spre domeniul public (modernizare drumuri) |
|---|------------------|---------------|---|
| | 30.400,00 | 100,00% | |
| construcții | 5.095,00 | 16,76% | 0,00 |
| circulații din care: | 9.620,40 | 31,65% | 3.269,20 |
| carsabil-drumuri de importanta locala | 2.413,90 | 7,94% | 2.413,90 |
| carsabil-incinta | 4.543,70 | 14,95% | 0,00 |
| trotuare-drumuri de importanta locala | 838,60 | 2,76% | 838,60 |
| trotuare -incinta | 1.807,50 | 5,95% | 0,00 |
| piste pentru biciclete | 16,70 | 0,05% | 16,70 |
| spatii verzi din care: | 15.684,60 | 51,59% | 695,20 |
| plantatii aliniament drumuri de importanta locala | 695,20 | 2,29% | 695,20 |
| spatii verzi amenajate în incintă | 14.989,40 | 49,30% | 0,00 |

Regimul maxim de înălțime propus:

- (S) + P, (D) +P – pentru hale;
- (S) + P + 4E, (S) + P + 3E + R, D + P + 3E + R.
- H.max. propus hale – 12 m;
- H.max. propus birouri – 16 m.

Notă: Soluția urbanistică are caracter facultativ, ilustrând posibilitatea unei mobilări urbane. Detaliile privind forma sau amplasarea exactă a posibilelor construcții se vor studia în faze ulterioare, respectând reglementările aferente P.U.Z.

3.5. Echipare edilitară

Alimentarea cu apă

Conform Avizului nr. 2243/20.01.2016 eliberat de Compania Apa Brașov și prelungit până la data de 15.12.2017, în apropierea zonei studiate există rețea centralizată de alimentare cu apă potabilă, în zona străzii Câmpului, din conducta OL 300mm.

Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor propuse se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție existentă în zona str. Câmpului.

Alimentarea cu apă caldă menajeră.

Prepararea apei calde menajere se va face prin intermediul boilerelor de preparare a apei calde menajere, racordate la centrala termică aferentă fiecărui imobil.

Canalizarea menajeră

Conform Avizului nr. 2243/20.01.2016 eliberat de Compania Apa Brașov și prelungit până la data de 15.12.2017, pe terenul studiat trece o rețea de canalizare BC Dn 400 mm care are direcția de curgere spre nord.

Evacuarea apelor uzate menajere generate de noile construcții se va realiza prin racordarea la rețeaua existentă.

Se propune realizarea unei rețele de canalizare din PVC-KG De 110- 200 mm, ce se va amplasa pe drumul colector propus, care se va racorda la colectorul Bc 400 mm existent.

Edificarea de noi obiective se va realiza cu respectarea distanței de min. 2m între colectorul de canalizare și viitoarele construcții.

Canalizarea pluvială

Apele pluviale provenite de pe construcții, convențional curate, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber, la nivelul solului.

Apele pluviale scurse pe platformele auto și pe aleile de circulație auto din incintă se vor colecta prin două ramuri de canalizare ape pluviale, ambele ramuri vor fi prevăzute cu separator de nisip și produse petroliere și apoi vor fi descărcate în două bazine retentive.

Dimensionarea rețelelor de canalizare a apelor pluviale, a separatoarelor de nisip și hidrocarburi petroliere și a bazinelor de retenție se va face pe fiecare zonă în parte, la următoarea fază de proiectare.

Gaze naturale

În zona studiată există rețele de gaze naturale. Pe partea dreaptă a drumului DN 1A, în direcția Brașov-Săcele există o conductă de gaze naturale Ø 8" MP-OL de presiune medie.

Conform Avizului de Principiu nr. 311.128.561/27.12.2016, eliberat de Direcția Operațională a Distrigaz Sud Rețele, traseul exact al conductelor și branșamentelor de gaze poate fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel) sau după marcajele amplasate pe repere fixe (în cazul conductelor de polietilenă). Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zonă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin H.G. 1043/2004. Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente se realizează numai cu respectarea normelor tehnice pentru proiectarea și execuția sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, prevederilor Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012 și a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Conform Legii Energiei Electrice și a Gazelor Naturale nr. 123/2012, art. 190 – „Pentru Protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor;
- să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Alimentarea cu energie electrică

Conform adresei nr. 70101620931/25.11.2016 și planului de situație aferent, întocmit de Societatea Electrica S.A. – SDEE Brașov, în zona studiată nu există rețele de energie electrică.

Conform avizului C.T.E. nr. 737/21.11.2016 au fost aprobate propunerile proiectului nr. E264/2016 întocmit de S.C. APEX ELECTRIC V.D. S.R.L. și anume realizarea unui post de transformare PT 20/0.40 kV – 1x250 kVA ce va fi amplasat pe terenul utilizatorului S.C. CIBIN S.R.L., la limita de proprietate, cu acces direct din domeniul public care se racordează prin LES 20kV la rețeaua electrică existentă Stația Săcele – I.F. Cernatu ce se afla la o distanță de 400 m de amplasament. Din postul de transformare propus se va realiza o rețea LES 0.4 kV ce se va amplasa pe domeniul public aparținând Primăriei Municipiului Săcele, în zona drumului colector propus (teren care se cedează domeniului public). Se vor monta cutii de distribuție pe terenurile viitori consumatori, la limita de proprietate, cu acces din domeniul public.

Sursa și soluția definitivă de alimentare cu energie electrică a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de soluție în vederea obținerii avizelor tehnice de racordare, care se va întocmi la faza D.T.A.C. în baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

Conform Ordinului ANRE nr. 4/2007 - Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, se definesc următoarele **zone de protecție și zone de siguranță** :

- pentru **LES 20 kV** - zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de **0,80 m** atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului;

- pentru **PT-uri, PA-uri, PC-uri în construcție zidită** - zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este delimitată de suprafața construită extinsă cu câte **0,20 m** pe fiecare latură;

- pentru **LES 0,40 kV** - zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de **0,80 m** atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului.

În zona de siguranță sunt restricții de amplasare a construcțiilor, acestea putându-se realiza numai cu acordul titularului de licență pe baza unei analize de risc / studiu de coexistență.

Curenți slabi

În zona în care urmează să se deruleze proiectul, TELEKOM ROMÂNIA nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate, conform avizului nr. 1180-BV din 06.01.2016, prelungit până la data de 15.12.2017.

Managementul deșeurilor. Servicii de salubritate

Colectarea deșeurilor generate din activitate se va face selectiv.

Deșeurile se vor depozita în recipiente standardizate, în funcție de natura lor, vor fi colectate și transportate de societăți specializate (ex. Remat pentru deșeurile metalice și de hârtie).

Nămolul rezultat din separatoarele de nisip și produse petroliere se vor vidanța și se transporta la rampa de gunoi.

Conform avizului nr. 719/28.09.2016 eliberat de S.C. CIBIN S.R.L. există un contract de prestare a serviciilor de salubritate pe raza Municipiului Săcele, contractul de concesiune cu nr. 92/08.12.2014.

3.6. Obiective de utilitate publică. Circulația terenurilor

Suprafața totală a zonei studiate este de 30.400,00 mp, din care:

- Terenuri proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice = 26.435,60 mp;
- Terenuri ce aparțin domeniului public = 0,00 mp;
- Terenuri private propuse a trece în domeniului public al municipiului Săcele – fâșii din parcele destinate asigurării profilului transversal definitiv propus al drumurilor etc. = 3.964,40 mp.

3.7. Protecția mediului

Prin tipul de activitate propus, direcționată spre dezvoltarea sectorului serviciilor și a micii industrii există riscul apariției unor surse de poluare.

Imobilele propuse, în cazul respectării tuturor normelor de protecție a mediului, nu se constituie într-un factor poluant.

Deșeurile menajere vor fi colectate și transportate prin intermediul societăților de salubritate.

Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură. În caz contrar vor fi obligați să-și înceteze activitatea.

Pentru a preveni asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare din zonă;
- Obligativitatea epurării apelor uzate, provenite din procese tehnologice;
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și aliniamente plantate de protecție.

Apele de suprafață vor fi colectate de rigole, apele menajere ale construcțiilor vor fi canalizate. Apele pluviale vor fi evacuate parțial liber pe teren și parțial la rigola stradală.

Pentru protecția mediului se vor respecta următoarelor aspecte:

- Relaționarea cât mai firească în cadrul localității, în concordanță cu strategia de dezvoltare durabilă a zonei;
- Crearea unui sistem eficient de circulații, care să nu afecteze traficul din zonă și să asigure spațiile necesare parcajelor și pietonilor;
- Stabilirea unor indicatori maximi de ocupare a terenului și a unor aliniamente obligatorii pentru a limita folosirea intensivă a terenului;
- Gestionarea eficientă a deșeurilor rezultate din operarea obiectivului;
- Respectarea procentului minim destinat spațiilor verzi și a amplasării de plantații de protecție.

4. CONCLUZII

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică realizate prin această documentație continuă o serie de funcțiuni existente în zonă și încearcă crearea unei unități/ omogenități funcționale și eficientizarea utilizării spațiului și a utilităților.

Pe baza documentației de față, aprobată, a avizelor de utilități obținute precum și a celorlalte aprobări și avize solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 481 din 08.12.2015, emis de Primăria Municipiului Săcele, se poate trece la elaborarea proiectului pentru obținerea autorizației de construire.

