

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII

1. INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea obiectului de investitie:

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII

Amplasament: jud. Brasov, Municipiul Sacele, str. Parcului, nr. 18

Beneficiar: ELECTROPRECIZIA S.A.

Proiectant arhitectura/urbanism: S.C. PROARH S.R.L.

Numar proiect arhitectura: 01.11/2018

Data elaborarii: 11/2018

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Obiectul principal de activitate al societatii ELECTROPRECIZIA SA este de administrare a "Parcului Industrial Electroprecizia" (titlu acordat in anul 2016) si de coordonare a activitatii societatilor membre in holding.

Societatile membre in holding: Electroprecizia Electrical Motors SRL, Electroprecizia Automotive Equipment SRL, Electroprecizia A.G. SRL, Electroprecizia Electrical Equipment SRL, Electroprecizia Cast Production SRL, Electroprecizia Security & Protection SRL și Electroprecizia Logistics Park SRL, firma Tramar SA.

Solicitări ale temei program

Se solicita reglementarea urbanistica a zonei studiate, a Parcului Industrial existent, propunandu-se reorganizarea/reconfigurarea functionala care consta din completarea cu noi constructii industriale si din dezafectarea partiala sau totala a constructiilor vechi, actiuni propuse in vederea satisfacerii noilor cerinte, a dezvoltarii productiei, logisticii, depozitarii, serviciilor, precum și a circulatiilor, a utilitatilor necesare functionării acestuia, cu respectarea normativelor si legiilor in vigoare.

SUPRAFATA TERENURI STUDIASTE = 198601,00 mp ~ 19,86 ha

Prin tema de proiectare s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal ce va trata următoarele probleme generale: organizarea acceselor si a rețelei stradale; zonificarea funcțională a terenurilor; organizarea urbanistic – arhitecturală; indici și indicatori urbanistici - regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; menționarea obiectivelor de utilitate publică; măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specific; reglementări detaliate – permisiuni și restricții - incluse într-un regulament local de urbanism aferent PUZ-ului clar și explicit. Planul urbanistic zonal va avea conținutul cadru prevăzut de ordinul 176/N/2000 al MLPAT – Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal".

1.3. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ANTERIOR APROBATE/ELABORATE, respectiv PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI SACELE, Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona respectivă

GENERALITĂȚI

Amplasamentul studiat se situează în **ID-Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii, UTR 23**;

ART.6 EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE

6.1. Riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezinta pericol de explozie, incendiu, radiatii, prabusiri de imobile sau alunecari de teren, poluarea aerului, apeii sau solului.

6.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscurile tehnologice, în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrice, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicații, lucrări de infrastructură este interzisă.

6.3. UTILIZARI PERMISE

Se pot autoriza lucrări de construire/amenajare care au ca scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor.

Protejarea zonelor rezidențiale de unități industriale sau agrozootehnice se va face prin: distanțe de protecție, respectarea perimetrului de exploatare, respectarea normelor sanitare, perdele de vegetație.

6.4. UTILIZARI PERMISE CU CONDITII

Toate tipurile de construcții cu condiția respectării servitutilor de utilitate publică existente.

6.5. UTILIZARI INTERZISE

Toate tipurile de construcții amplasate în zonele de protecție stabilite prin norme sanitare și de protecția mediului.

6.6. CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice se face numai în baza unui studiu de impact.

Utilizari premise: construcții/amenajări care au ca scop diminuarea/eliminarea riscurilor tehnologice.

Utilizari premise cu conditii: construcții/amenajări care îndeplinesc condițiile de realizare/functionare conform cerințelor acordului de mediu și sunt compatibile cu funcțiunea stabilită pentru zona respectivă în PUG.

Utilizari interzise: construcții/amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită pentru zona respectivă în PUG.

ART.8.1. ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

ART.14.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

În zonele reconstruite sau parțial existente regimul de aliniere se va stabili pe baza de PUZ.

ART.15 AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conform Cod Civil și distanțele minim necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

ART. 21.4. PARCELAREA

Pentru a fi construibile terenurile trebuie să îndeplinească următoarele condiții: asigurarea accesului la un drum public direct sau prin servitute; asigurarea echipării edilitare; forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții cu respectarea regurilor de amplasare și conformare din Regulamentul PUG.

ART.24.1. PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

ANEXA NR. 5 PARCAJE

5.12. CONSTRUCTII INDUSTRIALE

- Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp – 1 loc de parcare la 25mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp – 1 loc de parcare la 150mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp – 1 loc de parcare la 100mp;

ANEXA NR. 6 SPATII VERZI SI PLANTATE

6.9. CONSTRUCTII INDUSTRIALE

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de **20%** din suprafața totală a terenului reglementat.

SURSE DOCUMENTARE

- Legea 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;

- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările ulterioare;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 571/2016 privind aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Normativ P118/1999;
- Ordin 129/2016 privind aprobarea normelor metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecția civilă.

LISTĂ STUDII DE FUNDAMENTARE

Ridicare topografică, Studiul geotehnic, Avize/acorduri solicitate în **Certificatul de urbanism nr. 87/22.02.2019 Primaria Municipiului Săcele.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Municipiul Săcele este situat în partea de sud-est a județului Brașov, în imediata vecinătate a Municipiului Brașov, fiind străbătut de drumul național DN1A. Între Municipiul Brașov și Săcele există relații strânse de colaborare în diverse domenii.

ISTORIC ELECTROPRECIZIA

Societatea a fost înființată în data de 30 iunie 1936, când a fost eliberat certificatul de înființare a Societății Anonime pentru Industria Instrumentelor Mecanice de Precizie sub numele de PREROM.

Într-un timp foarte scurt, Prerom reușește fabricarea setului complet de instrumente de bord pentru avioanele românești. Instrumentele de bord fabricate la Prerom au înlocuit cu succes instrumentele de bord originale, fabricate de întreprinderile cu mare faimă internațională, pe avioanele de tip IAR, SAVOIA, MESSERSCHMIDT, etc.

Cinci ani mai târziu de la înființare, Prerom își diversifică producția prin includerea în fabricație a manometrelor. Anul 1943 este achiziționată fabrica de motoare electrice asincrone Tartler, ce a funcționat, până după naționalizare, ca secție a Prerom-ului. Activitatea ei avea să devină domeniul principal de activitate al Prerom însă, 3 ani mai târziu, când realitatea politico-economică de după al Doilea Război Mondial a impus sistarea fabricării de echipament de bord pentru avioane.

Prerom s-a adaptat rapid acestei situații și a trecut la următoarea fază a dezvoltării sale, specializându-se în producția motoarelor electrice de gabarit mic, a aparatelor de măsură pentru tractoare, locomotive cât și a altor corpuri industriale.

Instaurarea regimului comunist a adus naționalizarea Prerom-ului, devenind Electroprecizia. Urmand astfel să asigure cea mai mare parte a industriei românești atât cu motoare electrice de gabarit mic și mediu cât și cu alte produse din domeniul industriei electrotehnice.

În 1990, Electroprecizia Săcele era cea mai importantă întreprindere din industria electrotehnică românească și cel mai important producător de echipament electric auto din țară.

Anul 2008 marchează finalizarea procesului de privatizare, dar aduce și criza economico-financiară care nu ocolește deloc Electroprecizia. Conducerea societății decide, în 2009, reorganizarea societății pe o structură de tip holding, ce include societăți specializate, independente din punct de vedere juridic: Electroprecizia Electrical Motors SRL, Electroprecizia Automotive Equipment SRL, Electroprecizia A.G. SRL, Electroprecizia Electrical Equipment SRL, Electroprecizia Cast Production SRL. Ulterior se înființează Electroprecizia Security & Protection SRL și Electroprecizia Hydro Energy SRL, firma Tramar SA fiind membră a grupului din anul 2004.

Fiecare societate preia câte un domeniu din activitatea specifică a societății mamă beneficiind de suportul și experiența Electropreciziei.

Electroprecizia a devenit o societate de investiții, care administrează participațiunile deținute, asigurând un climat propice desfășurării și dezvoltării activității firmelor, participând împreună cu acestea la dezvoltarea de noi proiecte.

În anul 2016, Electropreciziei i se acorda titlul de Parc Industrial Electroprecizia.

SOCIETATI REZIDENTE:

ELECTRICAL MOTORS

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev.CAEN (2)- 2711 – Fabricarea motoarelor, generatoarelor si transformatoarelor electrice.

Electroprecizia Electrical Motors SRL a luat ființă în anul 2009, prin preluarea activității de producție motoare electrice din Electroprecizia SA.

Societatea este specializată în producția de motoare electrice, activitate ce a reprezentat cartea de vizită a fabricii Electroprecizia din Săcele.

Societatea, chiar dacă este nouă ca formă juridică, are peste 70 de ani de experiență în proiectarea și fabricarea motoarelor electrice asincrone monofazate și trifazate.

În decursul anilor, Electroprecizia Electrical Motors SRL a trecut prin diverse stadii de dezvoltare, ajungând astăzi să aibă un sistem de management integrat, certificat pentru calitate, mediu, sănătate și securitate în muncă. Pe lângă tehnologiile tradiționale de producție a motoarelor (turnare, ștanțare, prelucrări prin așchiere, bobinare, vopsire), investițiile au fost direcționate către tehnologiile de ultimă generație: turnare colivii rotoare, turnare aluminiu, strunguri CNC, stație de impregnare, mașini ecologice de spălare repere și echipamente pentru încercarea motoarelor electrice.

AUTOMOTIVE EQUIPMENT

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev.CAEN (2)- 2931 – Fabricarea de echipamente electrice si electronice pentru autovehicule si pentru motoare de autovehicule

Electroprecizia Automotive Equipment SRL a luat ființă în anul 2009, prin preluarea activităților și tehnologiilor de producție a echipamentului electric auto din cadrul Electroprecizia SA.

TOOLS PRODUCTION

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev.CAEN (2)- 2562 – Operatiuni de mecanica generalaAnul 2009 este anul în care se naște Electroprecizia Tools Production SRL.

Activitatea de productie actuala consta in execuția de matrițe de turnare sub presiune, ștanțe, matrițe de injectat masă plastică și SDV-uri.

ELECTRICAL EQUIPMENT

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev.CAEN (2)-2611- Fabricarea subansamblurilor electronice (module).

Electroprecizia Electrical Equipment SRL a fost creată în anul 2009, prin preluarea, de la Electroprecizia SA, a fabricației de echipament electric auto ca piese de schimb în termen de garanție sau post garanție.

Activitatea de producție actuală a companiei consta în producerea, montarea si asamblarea de echipament electrice si electronice prin injectare mase plastice si presare materiale plastice termorigide , montaj subansamble electrice , realizare componente pentru intrerupatoare automate de joasa tensiune, asamblare mecanica fina.

ELECTROPRECIZIA A.G.

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev.CAEN (2)-4222 – Lucrari de constructii a proiectelor utilitare pentru electricitate si telecomunicatii

Electroprecizia A.G. SRL este compania membră a holdingului Electroprecizia specializată în proiecte de infrastructură a utilităților energetice cu tensiuni cuprinse între 0,4 – 400 kV.

CAST PRODUCTION

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev.CAEN (2)- 2453 – Turnarea metalelor neferoase usoare

Electroprecizia Cast Production SRL a fost înființată în anul 2009, prin preluarea turnătoriei din cadrul Electroprecizia SA și este profilată pe turnarea sub presiune a aliajelor de aluminiu și zinc.

SECURITY & PROTECTION

Domeniul de activitate principal: conform codificarii (Ordin 337/2007) Rev.CAEN (2)-8010- Activitati de protectie si garda

Electroprecizia Security and Protection SRL este parte a grupului de firme Electroprecizia. Spre deosebire de restul companiilor din grup, provenite din părți și secții ale vechii întreprinderi Electroprecizia, Security and Protection este o companie înființată în 2010.

TRAMAR

Tramar înființată în 1994, ca societate pe acțiuni cu capital integral privat românesc și preluată de Electroprecizia în anul 2004, Tramar are ca activitate principală transportul rutier de mărfuri. Din dorința de a oferi cele mai eficiente soluții de transport, Tramar s-a alăturat rețelei PALL-EX România, prima rețea de distribuție mărfuri paletizate din Europa de Est ce oferă soluții optimizate la nivel național pentru toate tipurile de marfă paletizată.

ELECTROPRECIZIA LOGISTICS PARK SA

Activitatea principală a Electroprecizia Logistics Park SA este COD CAEN-5210 respectiv depozitare marfa, manipulare marfa, gestiune stoc.

TEXTILE BLUE WASH SRL

Principalul obiect de activitate al acesteia este COD CAEN-1330 respectiv spalarea, vopsirea, aplicarea de efecte speciale, finisarea materialelor textile în special a articolelor de vestimentație. SC Textile Blue Wash SRL este o societate cu capital privat 100%.

R.ELASTEC RO SRL

R.ELASTEC RO SRL este o societate românească cu capital german, acționarul principal fiind R.E.T. REIFF Elastomertechnik GmbH cu sediul în Reutlingen Germania.

Obiectul principal de activitate este producția de articole din elastomeri. Activitatea de producție constă în producerea de garnituri din silicon pentru diverse carcase de subansamble electrice.

YURTA PROD SRL

Activitatea principală Yurta Prod SRL este COD CAEN-130 respectiv cultivarea plantelor pentru înmulțire.

DORA PAN SRL

DORA AN SRL are ca obiect de activitate: fabricarea pâinii, fabricarea produselor proaspete de patiserie.

Din edificatiile industriale aflate în incinta Parcului industrial doar o parte mai sunt funcționale. Datorită reducerii producției multe dintre edificatiile construite pe amplasament au rămas neutilizate. Unele dintre ele au fost închiriate altor unități industriale schimbându-se aria de producție. De asemenea amplasamentul fostei fabrici a stârnit interes și în rândul beneficiarilor depozitelor logistice.

Zona studiată este amplasată în zona propice dezvoltării de activități industriale, depozitari și de prestări servicii a Municipiului Sacele. Dezvoltarea acestei zone înseamnă continuarea dezvoltării urbane.

2.2. INCADREAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile din cadrul zonei studiate, aflate în proprietatea societății ELECTROPRECIZIA S.A., în **suprafața totală de 198601,00 mp (inclusiv terenul cu CF nr. 114482, S=6600mp, drumul de acces din și înspre Ocolitoarea Sacele)**, se află situate în intravilanul Municipiului Sacele (zona nordică), conform PUG Municipiul Sacele : zona unități industriale, mica industrie, depozite, prestări servicii, **UTR 23**.

Zona studiată este cuprinsă între:

- la **Sud** "**L**: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele marginită la sud de str. Tarlungului,
- la **Vest** parțial "**L**: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele marginită la vest de str. Aleea Episcop Popeea, parțial de "**IPS**: Zona de Institutii Publice, Servicii" și parțial de "**S**: Zona Plantată, Sport și Recreere",
- la **Est** drumul de exploatare **DE 135** marginit de "**ID**: Zona Unități Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestări Servicii".
- la **Nord** drumul de exploatare **DE 135** marginit parțial de "**ID**: Zona Unități Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestări Servicii" și parțial de "**L**: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele, ambele zone marginite la nord de Ocolitoarea Sacele.

În imediata apropiere a amplasamentului se află, dispensarul medical, mici magazine alimentare și comerț, grădiniță, școală gimnazială și liceul tehnologic „Victor Jinga” .

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Localitatea Săcele este situată în extremitatea sudică a văii Bârsei, la poalele muntelui Piatra Mare. Râul Târlung izvorând din masivul Ciucaș trece prin localitate în partea sudică, lângă Gârcini. În dreptul localității Brădet (parte din Săcele) există un lac de acumulare artificial, creat în anul 1975, care este în prezent principala sursă de apă potabilă a Brașovului.

Circa 10% din suprafața municipiului Săcele se caracterizează printr-un relief plan sau ușor ondulat, cu soluri fertile, favorabile culturii plantelor agricole.

Terenul studiat se afla într-o zonă relativ plană, având ușoare diferențe de nivel.

Pentru stabilirea condițiilor geomorfologice, hidrogeologice și a condițiilor de fundare se va realiza un studiu geotehnic.

2.4. CAI DE COMUNICATIE

Accesul principal la amplasamentul studiat se face din str. Aleea Episcop Popeea, prin 2 intrari (pietonale si carosabile) existente.

Accesele secundare (3 intrari pietonale si carosabile), pentru autocamioane se face de pe str. Târlungului. Accesul pe aceste două străzi se face de pe artera principală a localității DN 1A.

Acestea au câte 2 benzi de circulație asfaltate și trotuare aferente. Pe aceste străzi există rețele de utilități, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unităților industriale ale incintei ELECTROPRECIZIA.

Deasemenea (inclusiv pentru TIR-uri) exista si **un acces din si in Ocolitoarea Sacele DN1A spre terenurile studiate, autorizat cu AUTORIZATIE DE AMPLASARE SI ACCES nr. 132/21.05/2018 eliberata de CNAIR/DRDP Brasov**, pe partea stanga, la distanta de 2226m de la sensul giratoriu zona Garcini, cu benzi de decelerare/accelerare (cu l=3.50m, L=35m) cu buzunar de stocaj 35m, cu raze de racordare de 12m, acces cu deservire doar de relatie dreapta pe sensul de circulatie Brasov-Valenii de Munte; prin intermediul unui teren intabulat drum (CF nr. 114482) aflat in proprietatea ELECTROPRECIZIA cu destinatia drum de acces cu dublu sens (l=7m) si de-alungul caruia exista parcare pentru 15 TIR-uri; drum care se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 135 ce marginesc partea nordica a zonei studiate. In acest sens exista si un **„Contract de utilizare si acces in zona drumului public nr.86/21.05.2018”** incheiat intre Electroprecizia SA si CNAIR SA, pe o suprafata de 477,36 mp teren cu drept de utilizare zona drum national.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR, SITUATIA EXISTENTA

2.5.1. REGIMUL JURIDIC

Nr. crt	Extras CF nr.	Suprafata totala teren in mp
1	114482 Sacele	6600 mp – drum Se noteaza: interdictie de dezmembrare in favoarea RAIFFEISEN BANK SA. Se noteaza promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere pt. acces cu piciorul si cu masina, in favoarea imobilului dominant cu nr. Cad. 115746, 115746-C1,115746-C2, 115746-C3,115746-C4,115746-C5,115746-C6,115746-C7, 115746-C8,115746-C9,115746-C10,115746-C11,115746-C12, 115746-C13, din CF nr. 115746/UAT Sacele, asupra imobilului aservit cu nr. Cad. 114482 de la A1 din CF. Se noteaza promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere pt. acces cu piciorul si cu masina, in favoarea imobilului dominant cu nr. Cad. 115747, 115747-C1,115747-C2, din CF nr. 115747/UAT Sacele, asupra imobilului aservit cu nr. Cad. 114482 din CF nr. 114482/UAT Sacele.
2	115148 Sacele 115146+115147	132784 mp – constructii industriale, edilitare

		Se noteaza: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, Drept de ipoteca, in favoarea RAIFFEISEN BANK SA
3	108004 Sacele	4138 mp – constructii industrial, edilitare
4	109961 Sacele	12504 mp – constructii industriale, edilitare
5	109962 Sacele	1963 mp – constructii industriale, edilitare
6	109963 Sacele	1340 mp – constructii industriale, edilitare
7	109996 Sacele	4350 mp – constructii industriale, edilitare
8	109987 Sacele	1711 mp – constructii industriale, edilitare
9	109988 Sacele	1353 mp – constructii industriale, edilitare
10	109991 Sacele	2183 mp – constructii industriale, edilitare
11	109992 Sacele	563 mp – constructii industriale, edilitare Se noteaza: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, Drept de ipoteca, in favoarea RAIFFEISEN BANK SA
12	109993 Sacele	702 mp – constructii industriale, edilitare
13	109997 Sacele	722 mp – constructie Se noteaza: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, Drept de ipoteca, in favoarea RAIFFEISEN BANK SA - Contract de inchiriere pe 5 ani incepand cu 15.05.2002 in favoarea SC TELEMobil SA, - Contract de inchiriere pe 5 ani incepand cu 13.04.2006 in favoarea SC COSMOTE ROMANIAN MOBILE TELECOMMUNICATIONS SA BUCURESTI,
14	110002 Sacele	312 mp – constructii industriale, edilitare
15	110107 Sacele	1393 mp – constructii industriale, edilitare Se noteaza Contract de inchiriere pe 5 ani incepand cu 21.10.2016 in favoarea SC R ELASTEC RO SRL
16	110108 Sacele	4847 mp – constructii industriale, edilitare Se noteaza Contract de inchiriere pe 10 ani incepand cu 01.06.2016 in favoarea SC TEXTILE BLUE WASH SRL
17	110109 Sacele	92 mp – constructii industriale, edilitare
18	110113 Sacele	16462 mp – constructii industriale, edilitare Se noteaza: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, Drept de ipoteca, in favoarea RAIFFEISEN BANK SA
19	110114 Sacele	86 mp – constructii industriale, edilitare
20	112832 Sacele	1740 mp – constructii industriale, edilitare
21	102937 Sacele	2756 mp – constructii anexa
	TOTAL	198601,00 mp ~ 19,86 ha

2.5.2. DESCRIEREA SITUATIEI EXISTENTE

INDICI DE TEREN conform P.U.G. Municipiul Sacele: NU este prevazut P.O.T. si C.U.T.

REGIM DE INALTIME maxim existent pe terenurile studiate:

- **PRODUCTIE si ATELIERE : P+2E, H maxim = 15,50 m**
- **LOGISTICA si DEPOZITARE : P+1E, H maxim = 14,80 m**
- **INSTITUTII si SERVICII : P+6E, H maxim = 30 m**

Descrierea situatiei existente este conform urmatorului **TABEL, cu descrierea constructiilor:**

2.6. DISFUNCTIONALITATI

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	- accesibilitate greoaie cu tiruri in incinta	- restricționarea auto în diferite zone ale Parcului industrial funcție de solicitările chiriașilor.
FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	- construcții vechi care nu mai respectă normativele in vigoare; - clădiri nefuncționale, care nu își mai au rol în incintă; - reziduri de construcții rămase după demolarea unor clădiri.	- curățarea terenului, propuneri urbanistice coerente și atractive; - propuneri de demolare a corpurilor care nu mai satisfac cerintele actuale; - propuneri de construcții noi; - propuneri de reabilitare a clădirilor funcționale.
SPAȚII PLANTATE	- zone neamenajate	- propuneri urbanistice de refacere a neamenajate și păstrarea zonelor verzi, într-un număr cât mai mare a arborilor existenți
PROBLEME DE MEDIU	- reziduri de construcții; - rețele edilitare nefuncționale, rețeaua de gaz supraterană	- eliberarea amplasamentului de reziduri de constructii; - refacerea rețelelor edilitare; - demolarea estacadelor și refacerea rețelelor edilitare.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa se realizeaza prin bransamentul existent, conf.

Contract apa-canal nr. 5243/01.01.2014 Compania Apa Brasov SA.

Parcul industrial detine **AUTORIZATIE DE GOSPODARIRE A APELOR nr. 144/10.11.2016 valabila pana la 10.11.2019**, emisa de S.G.A. Brasov si **Aviz SGA nr. 253/04.09.2019**.

Rețeaua de distribuție apă

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se face din rețeaua publică a Municipiului Săcele. Debitul de apă prelevat din sistem variază între limite largi.

Apa potabilă se utilizează cu scopuri sanitare, scopuri tehnologice și pentru alimentarea instalațiilor P.S.I. Obiectivul nu dispune de sursa de apă industrială.

Din punctul de contorizare situat în Hala de Fabricație 70, pornesc două conducte de aducțiune din oțel cu Dn 200 mm către Gospodăria de Apă formată din două rezervoare de stocare și o stație de pompare. Rezervoarele cu structură din beton armat, realizate semiîngropat, au capacitatea utilă: $V = 2 \times 500 \text{mc}$. Un rezervor de 500mc se utilizează pentru păstrarea rezervei de apă intangibile pentru intervenția cu instalații automate de stingere (sprinklere), iar al doilea rezervor se utilizează pentru a păstra rezerva intangibilă pentru intervenție în caz de incendiu cu hidranți și rezerva de apă pentru consum igienico-sanitar și tehnologic.

În camera de vane au fost prevăzute: un bransament de alimentare cu apă potabilă din rețeaua exterioară, conducte de golire pentru fiecare rezervor, conducte de racordare la rezervoare și la rețeaua exterioară de canalizare, conducte de aspirație pentru modul de pompare apă potabilă.

În rezervorul de 500mc pentru rezerva de apă a instalației de sprinklere sunt prevăzute: două conducte cu sorb de aspirație a pompelor pentru intervenția cu sprinklere, palnie conductă preaplin și conductă pentru returnarea apei în rezervor la probarea electropompelor de incendiu pentru sprinklere sau pentru evitarea înghețului.

În rezervorul de 500mc pentru rezerva de apă a instalației de hidranți, consum igienico-sanitar și tehnologic sunt prevăzute: o conductă de aspirație apă potabilă cu sorb Dn100, două conducte cu sorb de aspirație a pompelor pentru intervenția cu hidranți, palnie conductă preaplin și conductă pentru returnarea apei în rezervor la probarea electropompelor de incendiu pentru sprinklere sau pentru evitarea înghețului.

În stația de pompare pentru sprinklere au fost prevăzute: un modul de pompare pentru asigurarea debitului de incendiu pentru sprinklere, 3+1 pompe pentru asigurarea debitului de incendiu, o electropompa cu rol de pompa pilot, un recipient hidrofor pentru automatizarea pornirii electropompelor de incendiu.

Asigurarea presiunii în rețeaua de distribuție se face cu ajutorul unei stații compacte de ridicare a presiunii având un număr de 4 pompe în componentă. Cele 4 pompe legate în paralel, montate pe un cadru comun, cu țevi comune de aspirație și refulare, au toate piesele hidraulice necesare, panoul de protecție și automatizare, central și senzor de presiune. Controlul debitului pompat la presiune constantă se face prin variația turației pompei curente de bază cu ajutorul unui convertizor de frecvență.

Pentru asigurarea celei de a doua surse de energie electrică în exteriorul gospodăriei de apă este instalat un grup electrogen 450kw la care sunt bransate electropompele pentru incendiu. Rețeaua de distribuție în structură mixtă inelar-ramificată asigură distribuția apei la unitățile de producție, și depozitare cât și la obiectele social-administrative aparținând Parcului Industrial. Alimentarea instalațiilor de intervenții în caz de incendiu (hidranții interiori și exteriori, instalațiile de șprinklere) la halele de depozitare C1 și C2 se realizează prin rețea separată de distribuție realizată din țevi PEHD DN180 și Dn225. Celelalte imobile sunt alimentate printr-o rețea de PEHD DN100.

Rețeaua de distribuție executată din țevi PEHD Dn 100 asigură debitele de apă și presiunea pentru consumuri igienico-sanitare și tehnologice pentru consumatorii existenți în incintă și debitele de intervenție în caz de incendiu cu hidranți interiori și exteriori.

Beneficiarul nu are evidența lucrărilor de mentenanță executate pe parcursul anilor de existență a rețelei.

Instalații de tratare: instalații de dedurizare pentru apă folosită la turnătorie, compuse din filtre pe baza de schimbatori de ioni. Regenerarea ionilor se realizează cu soluție de clorură de sodiu, preparată în bazine în cadrul instalațiilor de tratare.

Rețeaua de canalizare a apelor fecaloid menajere și tehnologice uzate

Canalizarea Parcului Industrial este în sistem divizor. Colectarea apelor fecaloid menajere de la grupurile sanitare și a apelor tehnologice uzate se face în rețeaua de canalizare menajeră.

Rețeaua de canalizare menajeră are în componentă canale colectoare gravitaționale și racorduri canal executate cu tuburi din beton cu profil circular având Dn 200, Dn 300 și Dn 400 mm.

Apele tehnologice uzate sunt preluate de canalizarea menajeră, după trecerea acestora prin instalații de preepurare. Pentru preepurarea apelor tehnologice uzate există o serie de dotări precum:

- o stație de neutralizare pentru tratarea apelor uzate de la instalația de galvanizare;
- un bazin de neutralizare (6 mc) pentru tratarea apelor uzate de la linia de degresare-fosfatizare suprafețe metalice;
- instalația de preepurare ape uzate provenite din activitatea de spălare de produse textile;
- un separator tricompartmentat de produse petroliere având volumul util 32 mc;
- un separator de grăsimi pentru tratarea apelor uzate provenite de la bucătăria cantinei, având volumul util 2,5 mc.

Apă în scop tehnologic este folosită la:

AUTOMOTIVE EQUIPMENT - operații de degresare piese metalice

ELECTRICAL MOTORS

- prepararea soluțiilor pentru operația de degresare-fosfatizare și la spălarea pieselor, în vederea vopsirii în câmp electrostatic;

- ca agent de răcire a grupurilor hidraulice ale instalațiilor: turnare aluminiu, mașini de calitate CIF, instalația de impregnare;

- prepararea soluțiilor utilizate în operațiile de acoperiri galvanice și la spălarea pieselor între diferitele operații din fluxul de galvanizare;

- prepararea soluțiilor de neutralizare utilizate în instalația de preepurare aferentă atelierului de galvanizare;

CAST PRODUCTION

- agent de răcire a grupurilor hidraulice ale instalațiilor de turnare aluminiu;

TEXTILE BLUE WASH

- în procesul de spălare, vopsire a produselor textile și la centrala termică.

S-a emis **Autorizatia de mediu nr. 77/25.09.2017** de catre ANPM Brasov pentru **SC TEXTILE BLUE WASH SRL**, cu obiectul de activitate: finisarea obiectelor textile, **valabila 5 ani**.

Debitul mediu de ape uzate evacuate în rețeaua de canalizare municipală, prin căminul de racord CR = Cm 103, este de 4,13 l/s, 5158,58 mc/lună, respectiv 61903 mc/an (conf. Acordului de Preluare nr. 1119/2017 a Apelor Reziduale, Menajere și Industriale la Canalizarea Publică, emis de SC Compania Apa SA Brașov).

Rețeaua de canalizare menajeră executată din tuburi de beton cu profilul circular are o vechime apreciată, de asemenea, la cca. 40...45 ani. Beneficiarul nu are evidența lucrărilor de mentenanță executate pe parcursul anilor de existență a rețelei.

Rețeaua de canalizare a apelor pluviale

Parcul industrial dispune de rețea de canalizare pluvială executată din tuburi de beton cu profil circular și ovoid.

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe platforme se realizează: o parte, direct într-un afluent necadastrat al paraului Durbav; o parte într-un bazin de retenție cu dimensiunile baza mică 20x11m, baza mare 26x17m, h = 2m, de unde prin intermediul unei stații de pompare se descarcă în același afluent necadastrat al paraului Durbav.

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor Nr. 144 din 10 noiembrie 2016, debitul zilnic maxim de ape pluviale evacuate în pârâul Durbav este de 2253 l/s.

Parcul industrial nu dispune de instalație de epurare a apei pluviale.

Bazinul de retenție ape pluviale este taluzat, placat cu plăci de beton. Are o capacitate utilă de cca. 710 mc. Evacuarea forțată a apelor acumulate în bazin se face, de asemenea, în pârâul Durbav, prin intermediul unei stații de pompare. Capacitatea stației de pompare: Q = 200 mc/h (55,55 l/s) și H = 10 m C.A.

Beneficiarul nu are evidența lucrărilor de mentenanță executate pe parcursul anilor de existență a rețelei.

Incadrarea în clasa de importanță: conf. STAS4273/83, investiția se încadrează în clasa IV de importanță, construcții permanente principale, a căror avariere determină o influență scăzută și categoria 4 - lucrări de interes public.

Obiectivul se încadrează în schema directoare/de management al bazinului Hidrografic OLT și nu influențează negativ regimul de scurgere a apelor subterane și de suprafață.

Depozitarea deșeurilor

Colectarea deșeurilor tehnologice se realizează pe tipuri și sortimente în containere și recipiente speciali, etichetați cu codul de deșeu conf. HG856/2002, în locuri special amenajate. Depozitarea temporară se face la nivelul secțiilor de fabricație, până la valorificare sau eliminare.

Deșeurile de namol galvanic sunt preluate de SC RIAN CONSULT SRL Zarnesti.

Deșeurile de namol provenit de la instalația de preepurare ape uzate tehnologice provenite din activitatea de spalare produse textile, sunt predate în vederea eliminării la SC WASTE PROFESSIONAL SRL.

Rețeaua de distribuție gaze naturale

Capacitățile de producție și de depozitare din Parcul Industrial Electroprecizia sunt consumatoare de gaze naturale, cu utilizarea combustibilului gazos în scopuri tehnologice și pentru producerea energiei termice.

Alimentarea cu gaze naturale se face prin stația de reglare amplasată în zona intrării principale în Parcul industrial. Punctul de măsurare a consumului de gaze naturale este amplasat în casa de reglare.

Distribuția la capacitățile de producție și de depozitare se face, în general la redusă presiune, prin conducte de oțel montate aerian (pe stâlpi de beton armat). Alimentarea consumatorilor se face la joasă presiune.

Conform planului original de echipare utilitară, alimentare cu energie termică și apă caldă menajeră a obiectelor s-a făcut din centrala termică de pe platforma industrială. Recent s-a

renunțat la aceasta centrala termică în favoarea sistemelor locale de producere a energiei termice (microcentrale, elemente radiante, convectoare).

Rețeaua de alimentare cu energie electrică

Se instituie **zona de protecție și siguranță a liniei de LEA 20kV cu lățimea de 24m** (12 m stanga-dreapta de axul liniei), cu restricții și interdicții pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică se poate face pe baza unei **analize de risc**. **Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.**

Conform aviz tehnic de racordare nr.70101462608 din 16.12.2014, emis de Electrica Distribuție Transilvania Sud SA, Electroprecizia SA dispune de o putere maximă simultan absorbită de 7,43 MW / 8,08 MVA.

Racordarea la SEN este realizată în stația de transformare 110/20/6 kV Săcele, pe medie tensiune, prin patru feederi LES 20 kV, cu delimitarea instalațiilor între furnizor și consumator în stația de transformare Săcele, la bornele de plecare ale celulelor de medie tensiune respective. Măsură energiei se realizează în celulele de plecare din stație.

Există două distribuții de energie electrică pe medie tensiune, respectiv 6 kV și 20 kV, realizate prin LES, din două puncte de alimentare, în care sosesc feederii din stație. Schema de distribuție, la ambele nivele de medie tensiune, este radială.

În urma lucrărilor de demolare clădiri s-a renunțat la alimentarea de 6kV.

2.8. Opțiuni ale populației

Pentru populația Municipiului Săcele dezvoltarea parcului industrial reprezintă o oportunitate d.p.d.v. al creării unor noi locuri de muncă.

De asemenea investitorii din industrie pot fi interesați de locație pentru o viitoare dezvoltare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Au fost întocmite studii topografice pentru determinarea limitelor și nivelmetriei amplasamentului.

În faza de construire va fi comandat Studiu geotehnic pentru determinarea condițiilor de fundare și a componenței solului pentru fiecare zonă care va fi supusă modificărilor.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Proiectul de restructurare și refuncționalizare a incintei propune soluții care să protejeze într-o proporție cât mai mare vegetația existentă și încurajează crearea de noi zone verzi amenajate și întreținute corespunzător.

Zonele verzi vor însuma o suprafață de minim 20% din suprafața totală a terenului conform prevederilor H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și PUG Săcele.

Se vor executa spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în interiorul incintei studiate în suprafața minimă de 20% din suprafața, prin plantatii (iarbă, flori, arbuști, arbori), în special:

- perimetral spre zona de locuințe;
- de-alungul laturii estice a drumului de legătură dintre Ocolitoarea Municipiului Săcele și zona studiată;

3.2. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Se vor menține toate accesele existente.

Trama stradală propusă se va subordona rețelei existente și direcțiilor date de acestea.

Incinta va avea o tramă stradală ordonată, cu străzi cu 2 benzi de circulație 3,5m x 2 = 7,0 m și trotuare cu lățimea de 1-1,50m, pe o parte sau pe ambele părți ale carosabilului.

Razele propuse pentru intersecțiile străzilor vor fi dimensionate conform normativelor pentru a facilita accesul cu autocamioane.

Numărul de parcuri se vor asigura în incinta, dimensionarea numărului de locuri se va stabili în

conformitate cu prevederile cuprinse in "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" indicativ GM 007 – 2000 conform Anexei 5:

Numarul de parcarri aferente personalului tehnic si muncitor se vor asigura in incinte, dimensionarea numarului de locuri se va stabili in conformitate cu prevederile cuprinse in "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" indicativ GM 007 – 2000 conform Anexei 5:

- **Activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp – 1 loc de parcare la 25mp;**
- **Activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp – 1 loc de parcare la 150mp;**
- **Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp – 1 loc de parcare la 100mp;**
- **Pentru constructii administrative/servicii – câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.**

Accesul in hale se va face de la nivelul drumului, intrarile fiind racordate cu raze de giratie corespunzatoare mijloacelor de transport.

De jur imprejurul constructiilor se propun trotuare de garda si zone verzi.

Suprafetele pentru circulatiile carosabile vor fi asfaltate, iar cele pietonale vor fi pavate cu dale sau asfaltate.

La proiectarea drumurilor de incinta, parcajelor, platformelor și acceselor pietonale se vor regla cotele carosabilului din arterele existente cu cele din incintă, pentru rezolvarea corespunzătoare a scurgerii apelor pluviale.

Vor fi respectate prevederile legale pentru circulatia persoanelor cu handicap.

3.3. REGIM DE ALINIERE

ALINIAREA constructiilor fata de limita terenurilor cu DE 135 se va realiza la:

- **minim 5m pe portiunea cu vecinatatea cu destinatia "L-locuinte";**
- **minim 9m pe portiunea cu vecinatatea cu destinatia "ID-unitati industriale";**

3.4. UTILIZARI, ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGIM DE CONSTRUIRE, INDICI URBANISTICI

Utilizări generale premise:

- constructii cu functiuni industrial, de productie, administrative, de depozitare (cu exceptia unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014, Norme de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, respective fara unitati industrial cu caracter poluant), servicii, logistica, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- Unitati cu capacitate mică de: producție, comerciale și prestări servicii;
- spații de depozitare materiale de construcții (cu exceptia unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014);
- spații destinate activităților conexe activităților industrial;
- constructii administrative/servicii destinate personalului/locuinte de serviciu;
- constructii tip showroom pentru prezentare;
- constructii tehnico edilitare si retele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- orice alte constructii/ instalatii/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deservesc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. rezervor propriu de carburanți, bazin de incendiu, foraj etc).
- activități specifice pentru zone de unități industriale, producție, logistica și depozitare (cu exceptia unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014);
- constructii cu caracter provizoriu;
- căi de acces carosabile și pietonale, rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente

Pentru toate subzonele sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități.

- funcțiuni dominante – unități industriale, ateliere, depozitare-logistica, baze de transport si servicii industriale;
- funcțiuni complementare – circulații auto, infrastructură tehnico-edilitară, zone verzi;
- funcțiuni colaterale și tolerate – sedii administrative, servicii, locuinte de serviciu.

- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto, stații de alimentare cu carburanți;

Utilizări permise cu condiții

- locuințele de serviciu/de intervenție/de protocol și/sau structuri turistice de cazare (de tip pensiune/hostel/vila/camere sau apartamente de închiriat, se vor amplasa doar în zona sudică, în frontul stradal al str. Tarlungului, în vecinătatea "L: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele marginită la sud de str. Tarlungului.

Utilizări interzise

- locuințe individuale sau colective;
- depozite de deșeuri;
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul zonei;
- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită prin PUZ;
- orice funcțiuni care contravin normelor de protecție sanitară și distanțelor minime față de zonele locuite – conform Ord. 119/2014 articolul 11, privind Normele de Igienă și Sănătate Publică, spre exemplu: ferme de animale, grajduri, abatoare, târguri de animale, adăposturi animale, stații mari de epurare, depozite produse origine animală, depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor), bazine fermentare nămol, depozite deșeuri, incineratoare, crematorii umane, autobaze servicii de salubritate, stații de preparare, mixturi asfaltice, cimitire umane sau de animale, rampe transfer deșeuri.

Nu se admit:

- unități ale căror zone de poluare depășesc limitele spre zonele protejate sanitar ale parcelelor;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport ;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico-edilitară corespunzătoare.

Se pastrează încadrarea zonei studiate, conform PUG Sacele, respectiv

ID-Zona Unitati Industriale/Productie, Depozite/Distributie, Birouri si Prestari Servicii

Zona studiată este cuprinsă între:

- la **Sud** "L: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele marginită la sud de str. Tarlungului,
- la **Vest** parțial "L: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele marginită la vest de str. Aleea Episcop Popeea, parțial de "IPS: Zona de Institutii Publice, Servicii" și parțial de "S: Zona Plantată, Sport și Recreere",
- la **Est** drumul de exploatare **DE 135** marginit de "ID: Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii".
- la **Nord** drumul de exploatare **DE 135** marginit parțial de "ID: Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii" și parțial de "L: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele, ambele zone marginite la nord de Ocolitoarea Sacele.

În cadrul zonei studiate se propun **subzone funcționale**: Zona construită (Logistică/Depozitare, Industrie și Ateliere industriale, Sedii administrative și servicii), Zona Tehnico- edilitare, Zona circulației/parcări, Zona verde.

INDICI URBANISTICI propuși, pentru:

- **PRODUCTIE și ATELIERE, LOGISTICA și DEPOZITARE - P+2E, H maxim = 20 m,**
- **INSTITUTII și SERVICII - P+6E, H maxim = 30 m,**

P.O.T. = 60 % C.U.T.= 1,3

BILANT TERITORIAL PROPUȘ pt. TERENURILE STUDIATE (SC ELECTROPRECIZIA SA)					
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT ha	EXISTENT %	PROPUȘ ha	PROPUȘ %
1	ZONA CONSTRUCTII	8,89 ha	44,8 %	9,24 ha	46,5 %
2	ZONA CIRCULATIE, PARCARI	5,26 ha	26,5 %	6,67 ha	33,5 %
3	ZONA VERDE	2,96 ha	14,9 %	3,98 ha	20,0 %
4	ZONA NEAMENAJATA / NECONSTRUITA	2,75 ha	13,8 %	0,00 ha	0 %
SUPRAFATA TOTALA		19,86	100,00	19,86	100,00

3.5. PROPUNERI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARA

Rețeaua de distribuție apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransamentul existent, conf.

Contract apa-canal nr. 5243/01.01.2014 Compania Apa Brasov SA.

Se menține actualul punct de măsurare a consumului de apă, amplasat în Hala de Fabricație 70.

Se propune dezafectarea celor două conducte de aducțiune Ol-Dn 200 la Gospodăria de Apă, conducte montate pe trasee diferite, în favoarea unei conducte principale PEID-De 250 montată subteran în aleea principală.

Se menține în continuare principiul de distribuție a apei potabile prin intermediul stației de pompare amplasată în Gospodăria de Apă.

Se propune realizarea a două rețele distincte pentru distribuția apei, și anume:

- o rețea în structură mixtă, inelară cu ramificații pentru alimentarea cu apă potabilă a capacităților de producție și de depozitare respectiv a clădirilor social-administrative;
- o altă rețea, de asemenea în structură mixtă, inelară cu ramificații pentru alimentarea cu apă a hidranților interiori, exteriori și a instalațiilor speciale de intervenție în caz de incendiu.
- se va menține în continuare în funcțiune stația compactă pentru ridicarea presiunii apei, montată relativ recent. Controlul debitului pompat la presiune constantă se face prin variația turației pompei curente de bază cu ajutorul unui convertizor de frecvență. Stația de pompare va asigura presiunea în rețeaua de distribuție a apei potabile utilizată în scopuri sanitare cât și în scopuri tehnologice;

Noile conducte de distribuție se vor monta în trama stradală a Parcului Industrial.

Se propune utilizarea tevilor de polietilena de înaltă densitate PEID, clasa de rigiditate PE 100, seria SDR 17 corespunzând clasei de presiune PN 10 bar.

Rețeaua de canalizare a apelor fecaloid menajere și tehnologice uzate

Debitul mediu de ape uzate evacuate în rețeaua de canalizare municipală, prin căminul de racord CR = Cm 103, este de 4,13 l/s.

Acordul de Preluare nr. 1119/2017 a Apelor Reziduale, Menajere și Industriale la Canalizarea Publică s-a eliberat cu condiția respectării prevederilor NTPA-002 din H.G. nr. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare și a condițiilor impuse de Compania APA Brașov S.A.

privind încărcarea apelor uzate (reziduale) evacuate. Se interzice evacuarea la canalizare a substanțelor care prezintă toxicitate pentru organismele acvatice, acestea creând perturbații în procesele de epurare biologică. Beneficiarul va asigura condiții pentru recoltarea probelor de apă uzată reprezentative din căminul de control stabilit.

Respectarea acestor condiții din partea Proprietarului Parcului Industrial (Titular de Contract) presupune:

- respectarea interdicției de evacuare a apelor tehnologice în canalizarea menajeră înainte de a fi preepurate;
- întreținerea permanentă a Stației de neutralizare, pentru a funcționa la nivelul parametrilor proiectați;
- curățirea separatorului de produse petroliere și a separatorului de grăsimi ori de câte ori este nevoie;
- ținerea evidenței cantitatii de produse petroliere recuperate din separator și a modului de utilizare sau valorificare a acestora.

Contorizarea debitelor de ape uzate evacuate în rețeaua publică se poate realiza la nivel de racord sau racorduri canal.

Premergător stabilirii gradului de reabilitare a rețelei de canalizare menajeră existentă se propune supunerea acesteia unei expertize tehnice sau videoscopie (se pun în evidență eventualele surpări, crăpături în pereții tuburilor de beton, apariția rosturilor între tuburi sau pătrunderile de rădăcini. În funcție de concluzii se pot lua deciziile privind gradul de reabilitare a rețelei de canalizare.

Extinderea rețelei se va face în funcție de trama stradala propusa.

Se recomandă utilizarea tuburilor din PVC-KG sau PVC100, clasa de rigiditate SN4 și SN8 (în funcție de adâncimea de pozare). Căminele de vizitare vor fi cele standardizate (STAS 2448), asamblate din elemente de beton prefabricate.

Rețeaua de canalizare a apelor pluviale

Terenul Parcului Industrial este străbătut de un curs de apă tip parau / torent canalizat care, conform informațiilor din zonă ar fi un afluent necadastrat al paraului Durbav. La părăsirea incintei canalul se transformă într-o albie deschisă, cu urme de amenajări.

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe platforme se vor realiza: o parte, direct într-un afluent necadastrat al paraului Durbav; o parte într-un bazin de retenție cu dimensiunile baza mica 20x11m, baza mare 26x17m, h = 2m, de unde prin intermediul unei stații de pompare se descarca în același afluent necadastrat al paraului Durbav.

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor Nr. 144 din 10 noiembrie 2016, debitul zilnic maxim de ape pluviale evacuate în afluentul necadastrat al pârâului Durbav este de 2253 l/s. Parcul industrial nu dispune de instalație de epurare a apei pluviale.

Bazinul de retenție ape pluviale este taluzat, placat cu plăci de beton. Are o capacitate utilă de cca. 710 mc. Evacuarea forțată a apelor acumulate în bazin se face, de asemenea, în afluentul necadastrat al pârâului Durbav, prin intermediul unei stații de pompare.

Capacitatea stației de pompare: $Q = 200 \text{ mc/h}$ (55,55 l/s) și $H = 10 \text{ m C.A.}$

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi/burlane și se vor descarca: partial liber în spațiul verde și partial dirijate în bazinul de retenție, care și va mări capacitatea de la **V existent = 710mc la V propus = 900mc.**

Apele pluviale de pe platformele carosabile/parcari sunt preluate prin rigole stradale, trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi petroliere și descarcate în bazinul de retenție

Incadrarea în clasa de importanță: conf. STAS4273/83, investiția se încadrează în clasa IV de importanță, construcții permanente principale, a caror avariere determină o influență scăzută și categoria 4 - lucrări de interes public.

Obiectivul se încadrează în schema directoare/de management al bazinului Hidrografic OLT și nu influențează negativ regimul de scurgere a apelor subterane și de suprafață.

Contorizarea debitelor de ape pluviale evacuate în emisar se poate realiza la nivel de racord sau racorduri canal.

Premergător stabilirii gradului de reabilitare a rețelei de canalizare menajeră existentă se propune supunerea acesteia unei expertize tehnice sau videoscopie (se pun în evidență eventualele surpări, crăpături în pereții tuburilor de beton, apariția rosturilor între tuburi sau pătrunderile de rădăcini. În funcție de concluzii se pot lua deciziile privind gradul de reabilitare a rețelei de canalizare.

Extinderea rețelei se va face în funcție de trama stradala propusa.

Se recomandă utilizarea tuburilor din PVC-KG sau PVC100, clasa de rigiditate SN4 și SN8 (în funcție de adâncimea de pozare). Căminele de vizitare vor fi cele standardizate (STAS 2448), asamblate din elemente de beton prefabricate.

Rețeaua de distribuție gaze naturale

Parcul Industrial Electroprecizia dispune de un contract de furnizare gaze naturale, cu un debit fundamentat în funcție de necesarul tehnologic și pentru producerea energiei termice pentru încălzirea încăperilor de producție, birouri și construcții anexe (cantina, locuințe serviciu, etc.).

În condițiile reorganizării activitatilor de producție, coroborat cu modificarea sistemului de încălzire a încăperilor, necesarul de gaze naturale va trebui reevaluat.

În mod normal, nu se va renunța la debitul actual aprobat, în caz de necesitate se va solicita mărirea acestuia.

Se va proiecta o rețea de distribuție ramificată de redusă presiune. Principalele conducte de distribuție se vor monta subteran, pe trasee paralele cu rețeaua de drumuri uzinale.

Contorizarea consumului de gaze naturale se va face în casa de reglare existentă.

Departajarea consumurilor parțiale la nivel de subunități de producție, de depozitare sau grupuri social administrative se face prin puncte de măsurare secundare.

Noile conducte de distribuție se vor monta în trama stradală a Parcului Industrial, conform planului de mobilare teren. Se propune utilizarea tevilor de polietilena de înaltă densitate PEID, clasa de rigiditate PE 100, seria SDR 11 corespunzând clasei de presiune PN 16 bar.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică

Recomandare generală:

a. Varianta 1, cea mai economică, păstrarea alimentării existente pe 20 kV. Aici trebuie luate în considerare două subvariante, decizia urmând a se lua pe baza necesarului de putere în urma investițiilor preconizate. Astfel:

I. Păstrarea nemodificată a racordului pe 20 kV prin doi feederi din stația Săcele și limitarea puterii maxime simultan absorbite la capacitatea feederilor existenți

II. Amplificarea racordului de 20 kV în conformitate cu puterea necesară rezultată din necesitățile viitorilor consumatori.

b. Varianta 2, în cazul în care viitorii consumatori vor necesita o putere mai mare de 7,5 MW, realizarea unui SRA 110/20 kV 1x10(16)MVA, din stația Săcele, prin LES 110 kV, cu rezervare pe 20 kV pe racordul existent (eventual amplificat), ceea ce ar asigura și o rezervă adecvată de putere pentru dezvoltări sau extinderi ulterioare.

c. Varianta 3, este o combinație între primele două, echilibrat atât tehnic cât și economic, creând posibilitatea unor amplificări ulterioare rapide și ușor de realizat, dar cu costuri mai moderate în prima etapă. Soluția ar fi crearea fizică a infrastructurii SRA 110/20 kV, dar echiparea numai a conexiunii de 20 kV, cu introducerea celor doi feederi existenți în conexiunea nouă și realizarea distribuției interne de 20 kV din această conexiune nouă. Ulterior, dacă cererea de putere o va impune, se va echipa și partea de 110 kV și se va realiza LES 110 kV din stația Săcele, racordul de 20 kV rămânând cu rol de rezervă. Toate aceste lucrări ulterioare se vor putea realiza fără a afecta alimentarea și fără a necesita lucrări de construcții.

Soluții propuse pentru distribuția de energie pe platforma Parcului industrial

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din posturile de transformare proprii și existente pe platforma Parcului industrial, conform Aviz CTA nr. 138/27.03.2019 SDEE TRANSILVANIA SUD SA și Aviz de amplasament favorabil nr. 70101929984/03.04.2019.

Se proiectează 2 linii de distribuție energie electrică noi LES 0.4kV cu Tablou de distribuție în Hala 3 propusă (102kW) și Extindere Hala 2 depozitare (125kW).

Se instituie **zona de protecție și siguranță a liniei de LEA 20kV cu lățimea de 24m** (12 m stânga-dreapta de axul liniei), cu restricții și interdicții pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică se poate face pe baza unei **analize de risc**. **Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.**

3.6. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI

Conform prezentării de la **pct. 2.7. ; pct. 3.5.** și conform **AUTORIZATIE DE GOSPODARIRE A APELOR nr. 144/10.11.2016 valabila pana la 10.11.2019**, emisa de S.G.A. Brasov.

Municipiul Sacele are aprobat cu HCL nr. 134/22.06.2017, Planul de analiza si acoperirea riscurilor (PAAR) cu rolul de a asigura cunoasterea de catre factorii implicate a sarcinilor si atributilor ce le revin pe timpul si dupa aparitia unei situatii de urgenta.

Din Harta de inundabilitate a Bazinului Hidrografic Raul Negru (B.H. OLT) rezulta ca terenurile studiate nu sunt in pericol de inundabilitate.

3.7. CONCLUZII din documentatia "IDENTIFICAREA, EVALUAREA și CONTROLUL RISCURILOR DE INCENDIU" (mai/2019), intocmita de ing. Vasilica Veltan, evaluator risc incendiu autorizat IGSU 0086/28.03.2013

Prezenta analiză de risc de incendiu s-a efectuat în baza prevederilor art. 19 lit. b) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

3.7.1. In incinta exista 19 de hale de productie care formeaza 19 compartimente de incendiu si un corp administrativ care formeaza al 20-lea compartiment de incendiu.

Repartizarea lor pe compartimente de incendiu si IDENTIFICAREA RISCULUI DE INCENDIU (dupa densitatea sarcinii termice, destinatie), sunt :

COMPARTIMENTUL 1 DE INCENDIU - HALA 70 ELECTRICAL MOTORS S.R.L.

- Tipul clădirii: producție, depozitare, birouri si turnatorie carcase motoare
 - Regimul de înălțime - P + E1p + E2p
 - Aria construită – 17028 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 2 DE INCENDIU - LABORATORUL DE INCERCARI (fosta REMIZA PSI) (apartine de ELECTRICAL MOTORS S.R.L)

- Tipul clădirii: productie - laborator tehnic
 - Regimul de înălțime - P + Ep
 - Aria construită – 1188 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 3 DE INCENDIU - HALA 82 - IN CONSERVARE (Alipit de hala exista o magazie din tabla)

- Tipul clădirii: productie
 - Regimul de înălțime - Parter
 - Aria construită – 1353m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 4 DE INCENDIU - HALA 6 - DEZAFECTATA (demolata partial)

- Tipul clădirii: productie
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 5 DE INCENDIU - MAGAZIA PE VERTICALA/DEPOZIT MATERIALE - IN CURS DE DEMOLARE

- Tipul clădirii: depozitare

- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "C" pericol de incendiu
- **RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 6 DE INCENDIU - MAGAZIA CENTRALA - DEZAFECTATA propusa demolarii

- Tipul clădirii: depozitare
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "C" pericol de incendiu
- **RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 7 DE INCENDIU - HALA 4 - ATELIER INJECTIE MASE PLASTICE

- Regimul de înălțime - Parter + Ep
- Aria construită – 4138 m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 8 DE INCENDIU - HALA 86 - ELECTROPRECIZIA AG

- Regimul de înălțime - Parter + 2 E partial birouri
- Aria construită – 2183 m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 9 DE INCENDIU - TURNATORIA MICA - HALA DEBITARE propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter
- Aria construită – 702 m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "D" pericol de incendiu (se utilizeaza focul deschis) - **RISC MEDIU DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 10 DE INCENDIU - HALA 1 - TBW TEXTILE BLUE WASH

- Regimul de înălțime - Parter + Ep
- Aria construită – 4847 m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 11 DE INCENDIU - HALA 2 - ELECTRICAL EQUIPMENT SRL propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter + 2 E
- Aria construită – 1711 m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 12 DE INCENDIU - HALA 3 - IN CONSERVARE

- Regimul de înălțime – Parter + Ep
- Aria construită – 12504m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 13 DE INCENDIU - HALA YURTA (fostul C.T. si P.T.1) propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter
- Aria construită – 438 m²

- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "C" pericol de incendiu
- **RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 14 DE INCENDIU - HALA 76 RET

- Regimul de înălțime - Parter + E
- Aria construită – 1393 m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
- **RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 15 DE INCENDIU - DEPOZIT URSUS (HALA DEPOZITARE)

- Regimul de înălțime - Parter + Ep
- Aria construită – 11631 m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "C" pericol de incendiu
- **RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 16 DE INCENDIU - ATELIER DEPOZITARE DISPOZITIVE MEDICALE (fosta STATIE ELECTROCARE)

- Regimul de înălțime - Parter
- Aria construită – 138 m²
- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "C" pericol de incendiu
- **RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 17 DE INCENDIU - PAVILION TA ADMINISTRATIV

- Regimul de înălțime - Parter + 5 E
- Aria construită – 563m²
- după destinație conform art.2.1.3 din normativul P 118/1999, - **RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 18 DE INCENDIU - CABINA POARTA propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter
- Aria construită – 92 m²
- după destinație conform art.2.1.3 din normativul P 118/1999, - **RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 19 DE INCENDIU - CLADIRE SEF PAZA (fosta HALA 7 PIR) propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter + E
- Aria construită – 92 m²
- după destinație conform art.2.1.3 din normativul P 118/1999, - **RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

Potrivit condițiilor minime stabilite în tabelul 2.1.9. din P118-99, construcțiile (compartimentele de incendiu) se încadrează în **gradul II de rezistență la foc**

Sunt respectate distanțele de siguranță stabilite prin normativul P118/ 1999, tabelul 2.2.2, vizand propagarea incendiului prin radiație sau convecție atât de la construcțiile învecinate cât și spre acestea, corespunzător **gradului II de rezistență la foc.**

Avand in vedere faptul ca halele sunt constructii industriale de productie, de prelucrari mecanice, incadrate la **categoria E pericol de incendiu, gradul II de rezistenta la foc**, materialele folosite in procesul de fabricatie sunt metale, respectiv cupru, aluminiu si otel, densitatea sarcinii

termice o dau doar materialele folosite pentru ambalare, respectiv hartie/carton si paletii de lemn pentru depozitare, care ne conduc la o sarcina termica sub 105 Mj/mp.

Singura hala care se încadrează în **categoria D pericol de incendiu si gradul II de rezistenta la foc**, este turnatoria mica, iar depozitele se încadrează în **categoria C pericol de incendiu, gradul II de rezistenta la foc**.

În cadrul compartimentelor de incendiu analizate nu se depozitează substanțe periculoase, potrivit clasificării din Hotărârea Guvernului nr. 804/2007 privind controlul activităților care prezintă pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 539 din 08.08.2007.

NOTĂ:

- Orice modificare a cantităților depozitate, sau depozitarea substanțelor periculoase, potrivit clasificării din Hotărârea Guvernului nr. 804/2007 privind controlul activităților care prezintă pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 539 din 08.08.2007, care să conducă la o mărire a valorilor densității sarcinii termice revine exclusiv în sarcina beneficiarului.
- Incadrarea în niveluri de riscuri de incendiu menționate mai sus s-a efectuat, în principal, pe baza valorilor densității sarcinii termice, determinate conform notei transmise de beneficiar.
- Orice modificare a cantităților de materiale combustibile utilizate, care să ducă la creșterea densității sarcinii termice peste valoarea din documentație, va presupune creșterea riscului de incendiu, cu implicații asupra soluțiilor constructive și echiparea cu instalații de stingere.

Sistemul de evacuare a fumului și după caz a gazelor fierbinți:

În conformitate cu prevederile normativului P118/99 art. 5.5.3, pentru compartimentele de incendiu încadrate în categoria "E" pericol de incendiu, nu este obligatorie asigurarea evacuării fumului la construcțiile de depozitare, dispozitivele pentru evacuarea fumului prin tiraj natural fiind suficiente.

Pentru spațiile încadrate în categoria "C" pericol de incendiu, respectiv la spațiile de depozitare există trape de fum acționate atât manual cât și mecanic.

Potrivit Codului de proiectare seismic, indicativ P100-1/2006, prevederi de proiectare pentru clădiri, tabelul 4.3, construcțiile se încadrează în **Clasa de importanță: „III”**.

Echiparea cu instalații de semnalizare și stingere a incendiilor

În conformitate cu prevederile art. 3.3.1. din normativul P118/3-2015 actualizat în 2018, este obligatorie echiparea cu instalații de detecție și semnalizare a incendiilor, iar conform art. 4.1 din normativul P118/2/2013 actualizat în 2018, clădirile trebuie echipate și cu instalație de hidranți interiori.

Toate halele studiate sunt dotate cu hidranți interiori, mai puțin HALA 1 la (ELECTROPRECIZIA TOOLS PRODUCTION S.R.L.) unde nu există această dotare și unde va trebui realizată.

În incinta există o rețea de hidranți exteriori, există o rezervă de apă, există instalații de sprinklere la obiectivele noi, toate halele sunt dotate cu stingătoare și cu pichete de incendiu dotate conform legislației în vigoare.

Mijloace inițiale de intervenție

Din punctul de vedere al dotării cu mijloace inițiale de stingere a incendiilor, este asigurată dotarea corespunzătoare în conformitate cu prevederile Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, spațiile sunt dotate cu mijloace de primă intervenție, respectiv stingătoare.

Căi de acces, evacuare și intervenție

Accesul autospecialelor de intervenție la obiectivul analizat se poate face din strada Electroprecizia care are lățimea mai mare de 6 m.

Prin modul de amplasare al construcției, accesul autospecialelor de intervenție în cazul apariției unor situații de urgență este asigurat de pe cel puțin 2 laturi, pentru fiecare construcție, prin accese carosabile de circulație.

Accesul personalului de intervenție în interiorul spațiului analizat se poate face prin intermediul ușilor care comunica cu exteriorul.

DESCRIEREA ACTIVITATILOR:

HALA 70 ELECTRICAL MOTORS

Procesul tehnologic consta din prelucrarea mecanica a reperelor utilizate in montarea motoarelor si polizoarelor, se debiteaza barele de otel, se prelucreaza mecanic, se toarna coliviile, se stanteaza tabla, se prelucreaza carcusele turnate atat la exterior cat si la interior, se vopsesc rebele prelucrate, se bobineaza statoarele, apoi toate subansamblurile sunt aduse in atelierul de montaj pentru asamblarea generala.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

Deseurile periculoase sunt stocate temporar in zone delimitate (magazii inchise) cu platforme betonate. Principalele deseuri periculoase sunt zgura de aluminiu care este depozitata in container, deseul de vopsea depozitat in bidoane de plastic, uleiurile si emulsiile uzate depozitate in butoai metalice. Toate deseurile sunt depozitate pe o platforma betonata intr-o magazie inchisa, si periodic sunt predate firmelor specializate.

TURNATORIA MICA - DEBITARE

Activitatea generala o reprezinta turnarea sub presiune a aluminiului.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

Deseurile periculoase sunt stocate temporar in zone delimitate (magazii inchise) cu platforme betonate. Toate deseurile sunt depozitate pe o platforma betonata intr-o magazie inchisa, si periodic sunt predate firmelor specializate.

Conform declaratiei beneficiarului deseurile periculoase sunt urmatoarele: deseu ulei solubil, deseu ulei tratament termic, deseu ulei dielectric, deseu ambalaje cu urme de substante periculoase.

HALA 2 + HALA 4

Activitatea generala o reprezinta montarea repelor finite pentru obtinerea subansamblurilor electronice, a aparatelor de distributie si control a electricitatii, a fabricarii dispozitivelor de conexiune pentru fire si cabluri electrice si electronice.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

Deseurile periculoase sunt stocate temporar in zone delimitate (magazii inchise) cu platforme betonate. Principalele deseuri periculoase sunt zgura de aluminiu care este depozitata in container, deseul de vopsea depozitat in bidoane de plastic, uleiurile si emulsiile uzate depozitate in butoai metalice. Toate deseurile sunt depozitate pe o platforma betonata intr-o magazie inchisa, si periodic sunt predate firmelor specializate.

HALA 1

Activitatea generala o reprezinta prelucrarea mecanica prin aschiere a produselor din otel, fonta, aluminiu, cupru, alama, bronz, textolit, lemn, wolfram.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

Deseurile periculoase sunt stocate temporar in zone delimitate (magazii inchise) cu platforme betonate. Deseurile periculoase sunt urmatoarele: deseu ulei solubil, deseu ulei tratament termic, deseu ulei dielectric, deseu ambalaje cu urme de substante periculoase. Toate

deseurile sunt depozitate pe o platforma betonata intr-o magazie inchisa, si periodic sunt predate firmelor specializate.

HALA TBW

Activitatea generala o reprezinta spalarea si uscarea blugilor.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

HALA YURTA

Activitatea generala o reprezinta depozitarea puietilor si florilor pentru plantare.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

HALA RUBITECH

Activitatea generala o reprezinta depozitarea dispozitivelor medicale .

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

DEPOZIT URSUS

Activitatea generala o reprezinta depozitarea dozelor si sticlelor de bere.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

PAVILIONUL ADMINISTRATIV

Nu exista un proces tehnologic.

In spatiile de depozitare nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

3.7.2. EVALUAREA RISCURILOR DE INCENDIU

Pentru estimarea riscului de incendiu existent la construcțiile compartimentele de incendiu analizate s-au avut în vedere următoarele:

- factorii care pot genera, contribui și/sau favoriza producerea, dezvoltarea și/sau propagarea unui incendiu (clasele de combustibilitate-reacție la foc- și de pericolozitate ale materialelor și elementelor de construcții, respectiv ale materialelor, produselor și substanțelor depozitate sau prelucrate, sursele de aprindere existente, condițiile preliminate care pot determina sau favoriza aprinderea, măsurile stabilite pentru reducerea sau eliminarea factorilor menționați anterior);
- agenții termici, chimici și electromagnetici care pot interveni în caz de incendiu și efectele negative ale acestora asupra construcțiilor, instalațiilor și a utilizatorilor;
- nivelurile criteriilor de performanță ale construcțiilor privind cerința de calitate **securitate la incendiu** (comportare, rezistență și stabilitate la foc, limitarea propagării incendiilor, căi de acces, evacuare și intervenție);
- nivelul de echipare și dotare cu mijloace tehnice de prevenire și stingere a incendiilor, starea de funcționare și performanțele acestora;
- factorul uman (numărul de persoane, vârsta și starea fizică a acestora, nivelul de instruire).

3.7.3. CONCLUZII. CORELAREA MĂSURILOR DE PROTECȚIE CU NATURA SI NIVELUL RISCURILOR

Având în vedere, pe de o parte factorii de determinare a riscului de incendiu (valorile densității sarcinii termice, clasele de combustibilitate și pericolozitate ale materialelor și produselor existente, sursele posibile de aprindere și condițiile/ împrejurările preliminate care pot determina sau favoriza aprinderea), iar pe de altă parte măsurile existente, **se apreciaza ca** acestea

din urmă **sunt**, în cea mai mare parte, **corelate cu natura și nivelurile riscurilor de incendiu existente, problemele sunt semnalate în conținutul lucrării atasate.**

3.7.4. EVALUAREA RISCULUI DE INCENDIU PRIN METODA MATEMATICA

RISCUL ACCEPTAT

Se propune pentru riscul acceptat valoarea uzuala $R_a = 1,3$, $R_{efectiv} \leq R_a$

RISCUL EFECTIV DE INCENDIU

$R_{efectiv} = ((P \times G)/M) \times A$, în care:

- P** - este pericolul potential de incendiu caracterizat de factorii de risc specifici
- M** - masurile de protectie exprimate prin factorii masurilor de protectie aplicati
- A** - factorul de activare a factorilor de risc
- G** - gravitatea consecintelor posibile ale unui incendiu

$R_{efectiv} = ((1,55 \times 1)/6,10) \times 1 = 0,254$

SIGURANTA GLOBALA

Pentru aprecierea sigurantei globale se compara riscul efectiv cu cel apreciat (normat), rezultand ca:

$$R_e < R_a - 0,254 < 1,3$$

$$S_{ig} = 1,3/0,254 > 1,3$$

$$S_{ig} = 5,11$$

Aplicarea metodei matematice evidentiaza faptul ca **riscul de incendiu din societate este acoperit** dar poate fi micorat prin masuri care modifica in sens pozitiv factorii de risc si factorii masurilor de protectie.

3.7.5. PROPUNERI PENTRU ÎMBUNĂȚĂȚIREA NIVELULUI DE PROTECȚIE ÎMPOTRIVA INCENDIILOR

Măsurile propuse:

- dotarea tuturor halelor cu instalatie de hidranti interiori;
- asigurarea celei de a doua cale de evacuare din sala de mese a halei 70;
- separarea centralei termice din hala 70 cu pereti rezistenti la foc 180 minute si planseu cu rezistenta la foc de 120 minute;
- montarea unui sistem de desfumare (trape de fum) la depozitele mai mari de 36 mp, sistem care va fi actionat atat manual cat si electric;
- in pavilionul administrativ geamurile nu se pot deschide de la nivelul solului ceea ce inseamna ca trebuie montata o instalatie de detectare semnalizare incendiu, la care sa fie legate si geamurile din casa scarii si care sa le actioneze in caz de incendiu;
- centralizarea si inventarierea documentatiei tehnice la nivelul societatii, care sa cuprinda in conținutul acesteia masurile de securitate la incendiu capabile sa indeplineasca nivelurile de performanta prevazute de reglementarile tehnice specifice si monitorizarea masurilor tehnice si organizatorice stabilite in domeniul securitatii la incendiu;
- montarea iluminatului contra panicii conform normativului I7-2011 art. 7.23.9, in toate spatiile mai mari de 60 mp ;
- analizarea posibilitatilor ca materialele si produsele combustibile sa fie depozitate in conditii de siguranta;
- analizarea posibilitatilor ca materialele si substantele periculoase sa fie depozitate in conditii de siguranta, respectand normele de securitatea muncii si asigurandu-se ca exista tot timpul stocul de agenti de stingere, neutralizare si decontaminare;
- conductele de gaze, apa, canal etc. vor fi vopsite conform STAS 297-2;
- instalatiile electrice vor fi exploatate fara defectiuni si improvizatii, corpurile de iluminat vor fi prevazute cu globuri de protectie;
- asigurarea desfumarii corespunzatoare la depozite ;
- in centrala termica, nu se vor depozita , chiar si temporar, alte materiale si produse care nu au

incidenta cu functionarea acestor spatii;

- asigurarea fluxului de aer in incaperea centralei termice prin realizarea unor geamuri rabatabile sau montarea unor table perforate in nivelul superior ;
- toate vanele, de apa, gaze etc. vor fi marcate si inscriptionate cu sensul de inchidere/deschidere, utilitatea (ce deserveste), pozitia normala (inchis sau deschis);
- caile de acces, evacuare si interventie vor fi pastrate libere in permanenta, la gabaritele proiectate, evitandu-se blocarea acestora cu mobilier, ambalaje si diferite materiale;
- ambalajele si reziduurile combustibile se vor evacua ritmic evitandu-se depozitarea acestora pe casele de scari, culoare etc.;
- se vor respecta cu strictete procedura de lucru cu foc si regulile privind fumatul;
- instruirea periodica a personalului, in conformitate cu legislatia in vigoare, executarea periodica a exercitiilor practice de alarmare, evacuare si stingerea incendiilor;
- organizarea si desfasurarea pe baza de grafice a exercitiilor de interventie si evacuare programate de regula si pe timpul noptii. Ipotezele de lucru si concluziile rezultate se vor consemna in documente scrise;
- interzicerea realizarii de amenajari in cladirile existente fara documentatii sau la care sa se foloseasca materiale de constructii combustibile in mod deosebit lemn de brad.

Prin modul de realizare a constructiilor echiparilor si dotarilor existente si cel de organizare a activitatii de productie si depozitare se considera ca riscul de incendiu specific este acoperit. Pot insa sa apara si situatii anormale a caror cauze si imprejurari trebuie sa fie analizate cu toata obiectivitatea specifica evenimentului respectiv pentru a desprinde concluzii eficiente.

Alte masuri/specifictii prezentate/detaliate in documentatie:

- Masuri pentru exploatare;
 - Emiterea actelor de autoritate pentru stabilirea responsabilitatilor si a modului de organizare a activitatii de aparare impotriva incendiilor ;
 - Stabilirea atributiilor cadrului ethnic;
 - Reglementarea lucrarilor cu foc deschis sau cu pericol de incendiu;
 - Stabilirea punctelor vitale vulnerabile la incendiu si/sau explozie si a instructiunilor de aparare impotriva incendiilor ;
 - Masurile generate de prevenire a incendiilor la exploatarea constructiilor, instalatiilor.
- Asigurarea conditiilor de evacuare si salvare a utilizatorilor in siguranta in caz de incendiu;
- Planificarea si executarea exercitiilor privind modul de actiune in caz de incendiu ;
 - Analizarea concluziilor mentionate in cuprinsul documentatiei;
 - Controlul propriu al respectarii normelor, dispozitiilor si masurilor de aparare impotriva incendiilor;

4. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

Compatibilitatea teritoriala este stabilita prin PUG Municipiul Sacele prin care zona studiata este incadrata in **U.T.R. 23, ID-Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii**; fiind cuprinsa intre:

- la **Sud** "**L**: Zona de locuinte si functiuni complementare" PUG Sacele marginita la sud de str. Tarlungului,
- la **Vest** partial "**L**: Zona de locuinte si functiuni complementare" PUG Sacele marginita la vest de str. Aleea Episcop Popeea, partial de "**IPS**: Zona de Institutii Publice, Servicii" si partial de "**S**: Zona Plantata, Sport si Recreere",
- la **Est** drumul de exploatare **DE 135** marginit de "**ID**: Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii".
- la **Nord** drumul de exploatare **DE 135** marginit partial de "**ID**: Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii" si partial de "**L**: Zona de locuinte si functiuni complementare" PUG Sacele, ambele zone marginite la nord de Ocolitoarea Sacele.

Deasemenea se vor executa **spatii verzi si aliniamente cu rol de protectie** în interiorul incintei studiate in **suprafata minima de 20%** din suprafata, prin plantatii (iarbă, flori, arbuști, arbori):

- perimetral spre zona de locuinte (sud);
- de-alungul laturii estice a drumului de acces/legatura dintre Ocolitoarea Municipiului Sacele si zona studiată;

5. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Propunerea prezentata va contribui la revitalizarea dezvoltarii urbane a zonei prin rezolvarea coroborata a problemelor urbanistice, rutiere, edilitare, de mediu.

Oportunitatea realizarii proiectului propus este data de o serie de aspecte si anume:

- o forta de munca disponibila;
- o investitia este amplasata intr-o zona cu potential ridicat pentru activitatea industrială.

Se poate concluziona ca realizarea proiectului va insemna valorificarea unor oportunitati de ordin economic si social, cu efecte favorabile in dezvoltarea economiei locale, precum si in cresterea veniturilor la bugetul local.

7. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costuri suportate de investitor:

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie toate costurile de proiectare, cadastru, avizare, bransamente/echipare, amenajarea terenului, racorduri la strazi, edificarea constructiilor vor fi suportate de investitorul privat.

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună.

Costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale - nu este cazul.

Intocmit, Arh. Iulia Laura Bogdan



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent P.U.Z. – PLAN URBANISTIC ZONAL **ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII**

Denumirea obiectului de investitie:

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII

Amplasament: **jud. Brasov, Municipiul Sacele, str. Parcului, nr. 18**

Beneficiar: **ELECTROPRECIZIA S.A.**

Proiectant arhitectura/urbanism: **S.C. PROARH S.R.L.**

Numar proiect arhitectura: **01.11/2018**

Data elaborarii: **11/2018**

Certificatul de urbanism nr. 87/22.02.2019 Primaria Municipiului Sacele.

Suprafata terenurilor studiate in P.U.Z.: **198601,00 mp ~ 19,86 ha**

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenurilor studiate.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată prin Ordinul nr. 223/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001.
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată 1998;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);
- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului nr.195/2005 actualizată prin OUG 146/2008, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național
- Codul civil;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011.

De asemenea a fost consultat Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010-2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000.

În cadrul Regulamentului Local de Urbanism al zonei studiate se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului elaborate anterior și aprobate conform Legii:

- PUG Plan Urbanistic General Municipiul Sacele, aprobat în anul 2000.

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul general de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan, cât și în extravilan.

În conformitate cu **P.U.G. al Municipiului Sacele**, zona studiată se situează în:

ID-Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii, UTR 23;

3.2. Zona studiata este cuprinsa intre:

- la **Sud** "L: Zona de locuinte si functiuni complementare" PUG Sacele marginita la sud de str. Tarlungului,
- la **Vest** partial "L: Zona de locuinte si functiuni complementare" PUG Sacele marginita la vest de str. Aleea Episcop Popeea, partial de "IPS: Zona de Institutii Publice, Servicii" si partial de "S: Zona Plantata, Sport si Recreere",
- la **Est** drumul de exploatare **DE 135** marginit de "ID: Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii".
- la **Nord** drumul de exploatare **DE 135** marginit partial de "ID: Zona Unitati Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestari Servicii" si partial de "L: Zona de locuinte si functiuni complementare" PUG Sacele, ambele zone marginite la nord de Ocolitoarea Sacele.

3.3. Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal și s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

3.4. Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare, fiind delimitată prin limite fizice pe teren.

Zona studiata prin prezentul P.U.Z este cuprinsă, conf. PUG, în **UTR 23**.

3.5. La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- amplasarea construcțiilor față de drumuri – conform profilurilor transversale stabilite prin PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prin PUZ se solicita reglementarea urbanistica a zonei studiate, a Parcului Industrial existent, propunandu-se reorganizarea/reconfigurarea functionala care consta din completarea cu noi constructii industriale si din dezafectarea partiala sau totala a constructiilor vechi, actiuni propuse in vederea satisfacerii noilor cerinte, a dezvoltarii productiei, logisticii, depozitarii, serviciilor, precum și a circulatiilor, a utilităților necesare funcționării acestuia, cu respectarea normativelor si legiilor in vigoare.

Suprafața terenurilor studiate în P.U.Z.: **198601,00 mp ~ 19,86 ha**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Nr. crt	Extras CF nr.	Suprafata totala teren in mp
1	114482 Sacele	6600 mp – drum Se noteaza: interdictie de dezmembrare in favoarea RAFFEISEN BANK SA. Se noteaza promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere pt. acces cu piciorul si cu masina, in favoarea imobilului dominant cu nr. Cad. 115746, 115746-C1,115746-C2, 115746-C3,115746-C4,115746-C5,115746-C6,115746-C7, 115746-C8,115746-C9,115746-C10,115746-C11,115746-C12, 115746-C13, din CF nr. 115746/UAT Sacele, asupra imobilului aservit cu nr. Cad. 114482 de la A1 din CF. Se noteaza promisiunea de a constitui un drept de servitute de trecere pt. acces cu piciorul si cu masina, in favoarea imobilului dominant cu nr. Cad. 115747, 115747-C1,115747-C2, din CF nr. 115747/UAT Sacele, asupra imobilului aservit cu nr. Cad. 114482 din CF nr. 114482/UAT Sacele.
2	115148 Sacele 115146+115147	132784 mp – constructii industriale, edilitare Se noteaza: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, Drept de ipoteca, in favoarea RAFFEISEN BANK SA
3	108004 Sacele	4138 mp – constructii industrial, edilitare
4	109961 Sacele	12504 mp – constructii industriale, edilitare
5	109962 Sacele	1963 mp – constructii industriale, edilitare
6	109963 Sacele	1340 mp – constructii industriale, edilitare
7	109996 Sacele	4350 mp – constructii industriale, edilitare
8	109987 Sacele	1711 mp – constructii industriale, edilitare
9	109988 Sacele	1353 mp – constructii industriale, edilitare
10	109991 Sacele	2183 mp – constructii industriale, edilitare
11	109992 Sacele	563 mp – constructii industriale, edilitare Se noteaza: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, Drept de ipoteca, in favoarea RAFFEISEN BANK SA
12	109993 Sacele	702 mp – constructii industriale, edilitare
13	109997 Sacele	722 mp – constructie Se noteaza: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, Drept de ipoteca, in favoarea RAFFEISEN BANK SA - Contract de inchiriere pe 5 ani incepand cu 15.05.2002 in favoarea SC TELEMobil SA, - Contract de inchiriere pe 5 ani incepand cu 13.04.2006 in favoarea SC COSMOTE ROMANIAN MOBILE TELECOMMUNICATIONS SA BUCURESTI,
14	110002 Sacele	312 mp – constructii industriale, edilitare
15	110107 Sacele	1393 mp – constructii industriale, edilitare Se noteaza Contract de inchiriere pe 5 ani incepand cu 21.10.2016 in favoarea SC R ELASTEC RO SRL
16	110108 Sacele	4847 mp – constructii industriale, edilitare

		Se noteaza Contract de inchiriere pe 10 ani incepand cu 01.06.2016 in favoarea SC TEXTILE BLUE WASH SRL
17	110109 Sacele	92 mp – constructii industriale, edilitare
18	110113 Sacele	16462 mp – constructii industriale, edilitare Se noteaza: interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare, Drept de ipoteca, in favoarea RAIFFEISEN BANK SA
19	110114 Sacele	86 mp – constructii industriale, edilitare
20	112832 Sacele	1740 mp – constructii industriale, edilitare
21	102937 Sacele	2756 mp – constructii anexa
	TOTAL	198601,00 mp ~ 19,86 ha

4.1. (Art.1) Terenuri agricole in intravilan

Conform tabel, nu exista terenuri agricole in zona studiata.

4.2. (Art.2) Suprafete împădurite

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avuție națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora. Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

4.3. (Art.3) Resursele subsolului

Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.4. (Art.4) Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene și a municipiului București, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe platforme se vor realiza: o parte, direct într-un afluent necadastrat al paraului Durbav; o parte într-un bazin de retenție cu dimensiunile baza mica 20x11m, baza mare 26x17m, h = 2m, de unde prin intermediul unei stații de pompare se descarca în același afluent necadastrat al paraului Durbav.

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor Nr. 144 din 10 noiembrie 2016, debitul zilnic maxim de ape pluviale evacuate în afluentul necadastrat al pârâului Durbav este de 2253 l/s.

Parcul industrial nu dispune de instalatie de epurare a apei pluviale.

Bazinul de retenție ape pluviale este taluzat, placat cu plăci de beton. Are o capacitate utila de cca. 710 mc. Evacuarea forțată a apelor acumulate în bazin se face, de asemenea, în afluentul necadastrat al pârâului Durbav, prin intermediul unei stații de pompare.

Capacitatea stației de pompare: $Q = 200 \text{ mc/h}$ (55,55 l/s) și $H = 10 \text{ m C.A.}$

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi/burlane si se vor descarca: partial liber in spatiul verde si partial dirijate in bazinul de retenție, care-si va mari capacitatea de la **V existent = 710mc la V propus = 900mc.**

Apele pluviale de pe platformele carosabile/parcari sunt preluate prin rigole stradale, trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi petroliere si descarcate in bazinul de retenție

Incadrarea in clasa de importanta: conf. STAS4273/83, investitia se incadreaza in clasa IV de importanta, constructii permanente principale, a caror avariere determina o influenta scazuta si categoria 4 - lucrari de interes public.

Obiectivul se incadreaza in schema directoare/de management al bazinului Hidrografic OLT si nu influenteaza negativ regimul de scurgere a apelor subterane si de suprafata.

4.5. (Art.5) Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă. Conform PUG Municipiul Sacele și RLU aferent, nu există zone naturale protejate în zona studiată.

4.6. (Art.6) Zone construite protejate

Patrimoniul cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagistic sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

În zona studiată nu există obiective cu valoare de patrimoniu cultural.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

5.1. (Art.7) Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.

Municipiul Sacele are aprobat cu HCL nr. 134/22.06.2017, Planul de analiza și acoperirea riscurilor (PAAR) cu rolul de a asigura cunoașterea de către factorii implicați a sarcinilor și atribuțiilor ce le revin pe timpul și după apariția unei situații de urgență.

Din **Harta de inundabilitate a Bazinului Hidrografic Raul Negru** (B.H. OLT) rezulta ca **terenurile studiate nu sunt in pericol de inundabilitate.**

5.2. (Art.8) Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

5.2.1. Evacuarea apelor pluviale colectate de pe platforme se vor realiza: o parte, direct într-un afluent necadastrat al paraului Durbav; o parte într-un bazin de retenție cu dimensiunile bazei 20x11m, baza mare 26x17m, h = 2m, de unde prin intermediul unei stații de pompare se descarca în același afluent necadastrat al paraului Durbav.

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor Nr. 144 din 10 noiembrie 2016, debitul zilnic maxim de ape pluviale evacuate în afluentul necadastrat al pârâului Durbav este de 2253 l/s.

Parcul industrial nu dispune de instalație de epurare a apei pluviale.

Bazinul de retenție ape pluviale este taluzat, placat cu plăci de beton. Are o capacitate utilă de cca. 710 mc. Evacuarea forțată a apelor acumulate în bazin se face, de asemenea, în afluentul necadastrat al pârâului Durbav, prin intermediul unei stații de pompare.

Capacitatea stației de pompare: $Q = 200 \text{ mc/h}$ ($55,55 \text{ l/s}$) și $H = 10 \text{ m C.A.}$

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi/burlane și se vor descarca: parțial liber în spațiul verde și parțial dirijate în bazinul de retenție, care-și va mari capacitatea de la **V existent = 710mc la V propus = 900mc.**

Apele pluviale de pe platformele carosabile/parcări sunt preluate prin rigole stradale, trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi petroliere și descarcate în bazinul de retenție

Incadrarea în clasa de importanță: conf. STAS4273/83, investiția se încadrează în clasa IV de importanță, construcții permanente principale, a caror avariere determină o influență scăzută și categoria 4 - lucrări de interes public.

Obiectivul se încadrează în schema directoare/de management al bazinului Hidrografic OLT și nu influențează negativ regimul de scurgere a apelor subterane și de suprafață.

Contorizarea debitelor de ape pluviale evacuate în emisar se poate realiza la nivel de racord sau racorduri canal.

Premergător stabilirii gradului de reabilitare a rețelei de canalizare menajeră existentă se propune supunerea acesteia unei expertize tehnice sau videoscopie (se pun în evidență eventualele surpări, crăpături în pereții tuburilor de beton, apariția rosturilor între tuburi sau pătrunderile de rădăcini. În funcție de concluzii se pot lua deciziile privind gradul de reabilitare a rețelei de canalizare.

Extinderea rețelei se va face în funcție de trama strada propusă.

Se recomandă utilizarea tuburilor din PVC-KG sau PVC100, clasa de rigiditate SN4 și SN8 (în funcție de adâncimea de pozare). Căminele de vizitare vor fi cele standardizate (STAS 2448), asamblate din elemente de beton prefabricate.

Rețeaua de canalizare a apelor fecaloid menajere și tehnologice uzate

Canalizarea Parcului Industrial este în sistem divizor. Colectarea apelor fecaloid menajere de la grupurile sanitare și a apelor tehnologice uzate se face în rețeaua de canalizare menajeră.

Rețeaua de canalizare menajeră are în componență canale colectoare gravitaționale și racorduri canal executate cu tuburi din beton cu profil circular având Dn 200, Dn 300 și Dn 400 mm.

Apele tehnologice uzate sunt preluate de canalizarea menajeră, după trecerea acestora prin instalații de preepurare. Pentru preepurarea apelor tehnologice uzate există o serie de dotări precum:

- o stație de neutralizare pentru tratarea apelor uzate de la instalația de galvanizare;
- un bazin de neutralizare (6 mc) pentru tratarea apelor uzate de la linia de degresare-fosfatare suprafețe metalice;
- instalația de preepurare ape uzate provenite din activitatea de spalare de produse textile;
- un separator tricompartimentat de produse petroliere având volumul util 32 mc;
- un separator de grăsimi pentru tratarea apelor uzate provenite de la bucătăria cantinei, având volumul util 2,5 mc.

Apa în scop tehnologic este folosită la:

AUTOMOTIVE EQUIPMENT - operații de degresare piese metalice

ELECTRICAL MOTORS

- prepararea soluțiilor pentru operația de degresare-fosfatare și la spălarea pieselor, în vederea vopsirii în câmp electrostatic;
- ca agent de răcire a grupurilor hidraulice ale instalațiilor: turnare aluminiu, mașini de calitate CIF, instalația de impregnare;
- prepararea soluțiilor utilizate în operațiile de acoperiri galvanice și la spălarea pieselor între diferitele operații din fluxul de galvanizare;
- prepararea soluțiilor de neutralizare utilizate în instalația de preepurare aferentă atelierului de galvanizare;

CAST PRODUCTION

- agent de răcire a grupurilor hidraulice ale instalațiilor de turnare aluminiu;

TEXTILE BLUE WASH

- în procesul de spalare, vopsire a produselor textile și la centrala termică.

S-a emis **Autorizația de mediu nr. 77/25.09.2017** de către ANPM Brașov pentru **SC TEXTILE BLUE WASH SRL**, cu obiectul de activitate: finisarea obiectelor textile, **valabila 5 ani**.

Acordul de Preluare nr. 1119/2017 a Apelor Reziduale, Menajere și Industriale la Canalizarea Publică s-a eliberat cu condiția respectării prevederilor NTPA-002 din H.G. nr. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare și a condițiilor impuse de Compania APA Brașov S.A. privind încărcarea apelor uzate (reziduale) evacuate. Se interzice evacuarea la canalizare a substanțelor care prezintă toxicitate pentru organismele acvatice, acestea creând perturbații în procesele de epurare biologică. Beneficiarul va asigura condiții pentru recoltarea probelor de apă uzată reprezentative din caminul de control stabilit.

Respectarea acestor condiții din partea Proprietarului Parcului Industrial (Titular de Contract) presupune:

- respectarea interdicției de evacuare a apelor tehnologice în canalizarea menajeră înainte de a fi preepurate;
- întreținerea permanentă a Stației de neutralizare, pentru a funcționa la nivelul parametrilor proiectați;
- curățirea separatorului de produse petroliere și a separatorului de grăsimi ori de câte ori este nevoie;
- ținerea evidenței cantității de produse petroliere recuperate din separator și a modului de utilizare sau valorificare a acestora.

Contorizarea debitelor de ape uzate evacuate în rețeaua publică se poate realiza la nivel de racord sau racorduri canal.

Premergător stabilirii gradului de reabilitare a rețelei de canalizare menajeră existentă se propune supunerea acesteia unei expertize tehnice sau videoscopie (se pun în evidență eventualele surpări, crăpături în pereții tuburilor de beton, apariția rosturilor între tuburi sau pătrunderile de rădăcini. În funcție de concluzii se pot lua deciziile privind gradul de reabilitare a rețelei de canalizare.

Extinderea rețelei se va face în funcție de trama stradala propusa.

Se recomandă utilizarea tuburilor din PVC-KG sau PVC100, clasa de rigiditate SN4 și SN8 (în funcție de adâncimea de pozare). Căminele de vizitare vor fi cele standardizate (STAS 2448), asamblate din elemente de beton prefabricate.

5.2.2. Se instituie **zona de protecție și siguranță a liniei de LEA 20kV cu lățimea de 24m** (12 m stanga-dreapta de axul liniei), cu restricții și interdicții pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică se poate face pe baza unei **analize de risc**. **Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.**

5.3. (Art.9) Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact/risc elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

5.3.1. CONCLUZII din documentația "IDENTIFICAREA, EVALUAREA și CONTROLUL RISCURILOR DE INCENDIU" (mai/2019), întocmită de ing. Vasilica Veltan, evaluator risc incendiu autorizat IGSU 0086/28.03.2013

Prezenta analiză de risc de incendiu s-a efectuat în baza prevederilor art. 19 lit. b) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor.

5.3.1.1. In incinta exista 19 de hale de productie care formeaza 19 compartimente de incendiu si un corp administrativ care formeaza al 20-lea compartiment de incendiu.

Repartizarea lor pe compartimente de incendiu si IDENTIFICAREA RISCULUI DE INCENDIU (dupa densitatea sarcinii termice, destinatie), sunt :

COMPARTIMENTUL 1 DE INCENDIU - HALA 70 ELECTRICAL MOTORS S.R.L.

- Tipul clădirii: producție, depozitare, birouri si turnatorie carcase motoare
 - Regimul de înălțime - P + E1p + E2p
 - Aria construită – 17028 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria “E” pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 2 DE INCENDIU - LABORATORUL DE INCERCARI (fosta REMIZA PSI)
(apartine de ELECTRICAL MOTORS S.R.L)

- Tipul clădirii: producție - laborator tehnic
 - Regimul de înălțime - P + Ep
 - Aria construită – 1188 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria “E” pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 3 DE INCENDIU - HALA 82 - IN CONSERVARE
(Alipit de hala exista o magazie din tabla)

- Tipul clădirii: producție
 - Regimul de înălțime - Parter
 - Aria construită – 1353m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria “E” pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 4 DE INCENDIU - HALA 6 - DEZAFECTATA (demolata partial)

- Tipul clădirii: producție
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria “E” pericol de incendiu -
- RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 5 DE INCENDIU - MAGAZIA PE VERTICALA/DEPOZIT MATERIALE - IN CURS DE DEMOLARE

- Tipul clădirii: depozitare
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria “C” pericol de incendiu -
- RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 6 DE INCENDIU - MAGAZIA CENTRALA - DEZAFECTATA propusa demolarii

- Tipul clădirii: depozitare
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria “C” pericol de incendiu -
- RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 7 DE INCENDIU - HALA 4 - ATELIER INJECTIE MASE PLASTICE

- Regimul de înălțime - Parter + Ep
- Aria construită – 4138 m²

- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF

COMPARTIMENTUL 8 DE INCENDIU - HALA 86 - ELECTROPRECIZIA AG

- Regimul de înălțime - Parter + 2 E partial birouri
 - Aria construită – 2183 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF

COMPARTIMENTUL 9 DE INCENDIU - TURNATORIA MICA - HALA DEBITARE propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter
 - Aria construită – 702 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "D" pericol de incendiu (se utilizeaza focul deschis) - **RISC MEDIU DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 10 DE INCENDIU - HALA 1 - TBW TEXTILE BLUE WASH

- Regimul de înălțime - Parter + Ep
 - Aria construită – 4847 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF

COMPARTIMENTUL 11 DE INCENDIU - HALA 2 - ELECTRICAL EQUIPMENT SRL propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter + 2 E
 - Aria construită – 1711 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF

COMPARTIMENTUL 12 DE INCENDIU - HALA 3 - IN CONSERVARE

- Regimul de înălțime – Parter + Ep
 - Aria construită – 12504m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF

COMPARTIMENTUL 13 DE INCENDIU - HALA YURTA (fostul C.T. si P.T.1) propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter
 - Aria construită – 438 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "C" pericol de incendiu -
RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF

COMPARTIMENTUL 14 DE INCENDIU - HALA 76 RET

- Regimul de înălțime - Parter + E
 - Aria construită – 1393 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "E" pericol de incendiu -
RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF

COMPARTIMENTUL 15 DE INCENDIU - DEPOZIT URSUS (HALA DEPOZITARE)

- Regimul de înălțime - Parter + Ep
 - Aria construită – 11631 m²

- după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "C" pericol de incendiu - **RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 16 DE INCENDIU - ATELIER DEPOZITARE DISPOZITIVE MEDICALE (fosta STATIE ELECTROCARE)

- Regimul de înălțime - Parter
 - Aria construită – 138 m²
 - după destinație conform art.2.1.4 din normativul P 118/1999, categoria "C" pericol de incendiu - **RISC MARE DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 17 DE INCENDIU - PAVILION TA ADMINISTRATIV

- Regimul de înălțime - Parter + 5 E
 - Aria construită – 563m²
 - după destinație conform art.2.1.3 din normativul P 118/1999, - **RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 18 DE INCENDIU - CABINA POARTA propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter
 - Aria construită – 92 m²
 - după destinație conform art.2.1.3 din normativul P 118/1999, - **RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

COMPARTIMENTUL 19 DE INCENDIU - CLADIRE SEF PAZA (fosta HALA 7 PIR) propusa demolarii

- Regimul de înălțime - Parter + E
 - Aria construită – 92 m²
 - după destinație conform art.2.1.3 din normativul P 118/1999, - **RISC MIC DE INCENDIU, gradul II RF**

Potrivit condițiilor minime stabilite în tabelul 2.1.9. din P118-99, construcțiile (compartimentele de incendiu) se încadrează în **gradul II de rezistență la foc**

Sunt respectate distanțele de siguranță stabilite prin normativul P118/ 1999, tabelul 2.2.2, vizand propagarea incendiului prin radiație sau convecție atât de la construcțiile învecinate cât și spre acestea, corespunzător **gradului II de rezistență la foc.**

Avand in vedere faptul ca halele sunt constructii industriale de productie, de prelucrari mecanice, incadrate la **categoria E pericol de incendiu, gradul II de rezistenta la foc**, materialele folosite in procesul de fabricatie sunt metale, respectiv cupru, aluminiu si otel, densitatea sarcinii termice o dau doar materialele folosite pentru ambalare, respectiv hartie/carton si paletii de lemn pentru depozitare, care ne conduc la o sarcina termica sub 105 Mj/mp.

Singura hala care se incadreaza in **categoria D pericol de incendiu si gradul II de rezistenta la foc**, este turnatoria mica, iar depozitele se incadreaza in **categoria C pericol de incendiu, gradul II de rezistenta la foc.**

În cadrul compartimentelor de incendiu analizate nu se depozitează substanțe periculoase, potrivit clasificării din Hotărârea Guvernului nr. 804/2007 privind controlul activităților care prezintă pericole de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 539 din 08.08.2007.

NOTĂ:

- Orice modificare a cantităților depozitate, sau depozitarea substanțelor periculoase, potrivit clasificării din Hotărârea Guvernului nr. 804/2007 privind controlul activităților care prezintă pericole

de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 539 din 08.08.2007, care să conducă la o mărire a valorilor densității sarcinii termice revine exclusiv în sarcina beneficiarului.

- Incadrarea în niveluri de riscuri de incendiu menționate mai sus s-a efectuat, în principal, pe baza valorilor densității sarcinii termice, determinate conform notei transmise de beneficiar.

- Orice modificare a cantităților de materiale combustibile utilizate, care să ducă la creșterea densității sarcinii termice peste valoarea din documentație, va presupune creșterea riscului de incendiu, cu implicații asupra soluțiilor constructive și echiparea cu instalații de stingere.

Sistemul de evacuare a fumului și după caz a gazelor fierbinți:

În conformitate cu prevederile normativului P118/99 art. 5.5.3, pentru compartimentele de incendiu încadrate în categoria "E" pericol de incendiu, nu este obligatorie asigurarea evacuării fumului la construcțiile de depozitare, dispozitivele pentru evacuarea fumului prin tiraj natural fiind suficiente.

Pentru spațiile încadrate în categoria "C" pericol de incendiu, respectiv la spațiile de depozitare există trape de fum acționate atât manual cât și mecanic.

Potrivit Codului de proiectare seismic, indicativ P100-1/2006, prevederi de proiectare pentru clădiri, tabelul 4.3, construcțiile se încadrează în **Clasa de importanță: „III”**.

Echiparea cu instalații de semnalizare și stingere a incendiilor

În conformitate cu prevederile art. 3.3.1. din normativul P118/3-2015 actualizat în 2018, este obligatorie echiparea cu instalații de detecție și semnalizare a incendiilor, iar conform art. 4.1 din normativul P118/2/2013 actualizat în 2018, clădirile trebuie echipate și cu instalație de hidranți interiori.

Toate halele studiate sunt dotate cu hidranți interiori, mai puțin HALA 1 Ia (ELECTROPRECIZIA TOOLS PRODUCTION S.R.L.) unde nu există această dotare și unde va trebui realizată.

În incinta există o rețea de hidranți exteriori, există o rezervă de apă, există instalații de sprinklere la obiectivele noi, toate halele sunt dotate cu stingătoare și cu pichete de incendiu dotate conform legislației în vigoare.

Mijloace inițiale de intervenție

Din punctul de vedere al dotării cu mijloace inițiale de stingere a incendiilor, este asigurată dotarea corespunzătoare în conformitate cu prevederile Normelor generale de apărare împotriva incendiilor, spațiile sunt dotate cu mijloace de primă intervenție, respectiv stingătoare.

Căi de acces, evacuare și intervenție

Accesul autospecialelor de intervenție la obiectivul analizat se poate face din strada Electroprecizia care are lățimea mai mare de 6 m.

Prin modul de amplasare al construcției, accesul autospecialelor de intervenție în cazul apariției unor situații de urgență este asigurat de pe cel puțin 2 laturi, pentru fiecare construcție, prin accese carosabile de circulație.

Accesul personalului de intervenție în interiorul spațiului analizat se poate face prin intermediul ușilor care comunică cu exteriorul.

DESCRIEREA ACTIVITĂȚILOR:

HALA 70 ELECTRICAL MOTORS

Procesul tehnologic constă din prelucrarea mecanică a reperelor utilizate în montarea motoarelor și polizoarelor, se debitează barele de oțel, se prelucrează mecanic, se toarnă colivile, se

stanteaza tabla, se prelucreaza carcasele turnate atat la exterior cat si la interior, se vopsesc repele prelucrate, se bobineaza statoarele, apoi toate subansamblurile sunt aduse in atelierul de montaj pentru asamblarea generala.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

Deseurile periculoase sunt stocate temporar in zone delimitate (magazii inchise) cu platforme betonate. Principalele deseuri periculoase sunt zgura de aluminiu care este depozitata in container, deseul de vopsea depozitat in bidoane de plastic, uleiurile si emulsiile uzate depozitate in butoaie metalice. Toate deseurile sunt depozitate pe o platforma betonata intr-o magazie inchisa, si periodic sunt predate firmelor specializate.

TURNATORIA MICA - DEBITARE

Activitatea generala o reprezinta turnarea sub presiune a aluminiului.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

Deseurile periculoase sunt stocate temporar in zone delimitate (magazii inchise) cu platforme betonate. Toate deseurile sunt depozitate pe o platforma betonata intr-o magazie inchisa, si periodic sunt predate firmelor specializate.

Conform declaratiiei beneficiarului deseurile periculoase sunt urmatoarele: deseul ulei solubil, deseul ulei tratament termic, deseul ulei dielectric, deseul ambalaje cu urme de substante periculoase.

HALA 2 + HALA 4

Activitatea generala o reprezinta montarea repelor finite pentru obtinerea subansamblurilor electronice, a aparatelor de distributie si control a electricitatii, a fabricarii dispozitivelor de conexiune pentru fire si cabluri electrice si electronice.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

Deseurile periculoase sunt stocate temporar in zone delimitate (magazii inchise) cu platforme betonate. Principalele deseuri periculoase sunt zgura de aluminiu care este depozitata in container, deseul de vopsea depozitat in bidoane de plastic, uleiurile si emulsiile uzate depozitate in butoaie metalice. Toate deseurile sunt depozitate pe o platforma betonata intr-o magazie inchisa, si periodic sunt predate firmelor specializate.

HALA 1

Activitatea generala o reprezinta prelucrarea mecanica prin aschiere a produselor din otel, fonta, aluminiu, cupru, alama, bronz, textolit, lemn, wolfram.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

Deseurile periculoase sunt stocate temporar in zone delimitate (magazii inchise) cu platforme betonate. Deseurile periculoase sunt urmatoarele: deseul ulei solubil, deseul ulei tratament termic, deseul ulei dielectric, deseul ambalaje cu urme de substante periculoase. Toate deseurile sunt depozitate pe o platforma betonata intr-o magazie inchisa, si periodic sunt predate firmelor specializate.

HALA TBW

Activitatea generala o reprezinta spalarea si uscarea blugilor.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

HALA YURTA

Activitatea generala o reprezinta depozitarea puietilor si florilor pentru plantare.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

HALA RUBITECH

Activitatea generala o reprezinta depozitarea dispozitivelor medicale .

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

DEPOZIT URSUS

Activitatea generala o reprezinta depozitarea dozelor si sticlelor de bere.

In depozite nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

PAVILIONUL ADMINISTRATIV

Nu exista un proces tehnologic.

In spatiile de depozitare nu vor fi stocate substante periculoase, clasificate prin Hotararea Guvernului nr.804/2007.

5.3.1.2. EVALUAREA RISCURILOR DE INCENDIU

Pentru estimarea riscului de incendiu existent la construcțiile compartimentele de incendiu analizate s-au avut în vedere următoarele:

- factorii care pot genera, contribui și/sau favoriza producerea, dezvoltarea și/sau propagarea unui incendiu (clasele de combustibilitate-reacție la foc- și de pericolozitate ale materialelor și elementelor de construcții, respectiv ale materialelor, produselor și substanțelor depozitate sau prelucrate, sursele de aprindere existente, condițiile preliminate care pot determina sau favoriza aprinderea, măsurile stabilite pentru reducerea sau eliminarea factorilor menționați anterior);
- agenții termici, chimici și electromagnetici care pot interveni în caz de incendiu și efectele negative ale acestora asupra construcțiilor, instalațiilor și a utilizatorilor;
- nivelurile criteriilor de performanță ale construcțiilor privind cerința de calitate **securitate la incendiu** (comportare, rezistență și stabilitate la foc, limitarea propagării incendiilor, căi de acces, evacuare și intervenție);
- nivelul de echipare și dotare cu mijloace tehnice de prevenire și stingere a incendiilor, starea de funcționare și performanțele acestora;
- factorul uman (numărul de persoane, vârsta și starea fizică a acestora, nivelul de instruire).

5.3.1.3. CONCLUZII. CORELAREA MĂSURILOR DE PROTECȚIE CU NATURA SI NIVELUL RISCURILOR

Având în vedere, pe de o parte factorii de determinare a riscului de incendiu (valorile densității sarcinii termice, clasele de combustibilitate și pericolozitate ale materialelor și produselor existente, sursele posibile de aprindere și condițiile/ împrejurările preliminate care pot determina sau favoriza aprinderea), iar pe de altă parte măsurile existente, **se apreciaza ca** acestea din urmă **sunt**, în cea mai mare parte, **corelate cu natura și nivelurile riscurilor de incendiu existente, problemele sunt semnalate în continutul lucrării atasate.**

5.3.1.4. EVALUAREA RISCULUI DE INCENDIU PRIN METODA MATEMATICA

RISCUL ACCEPTAT

Se propune pentru riscul acceptat valoarea uzuala $R_a = 1,3$, $R_{efectiv} \leq R_a$

RISCUL EFECTIV DE INCENDIU

$R_{efectiv} = ((P \times G)/M) \times A$, in care:

- P** - este pericolul potential de incendiu caracterizat de factorii de risc specifici
- M** - masurile de protectie exprimate prin factorii masurilor de protectie aplicati
- A** - factorul de activare a factorilor de risc
- G** - gravitatea consecintelor posibile ale unui incendiu

$$R_{\text{efectiv}} = ((1,55 \times 1)/6,10) \times 1 = 0,254$$

SIGURANTA GLOBALA

Pentru aprecierea sigurantei globale se compara riscul efectiv cu cel apreciat (normat), rezultand ca:

$$R_e < R_a - 0,254 < 1,3$$

$$S_{ig} = 1,3/0,254 > 1,3$$

$$S_{ig} = 5,11$$

Aplicarea metodei matematice evidentiaza faptul ca **riscul de incendiu din societate este acoperit** dar poate fi micorat prin masuri care modifica in sens pozitiv factorii de risc si factorii masurilor de protectie.

5.3.1.5. PROPUNERI PENTRU ÎMBUNĂȚĂȚIREA NIVELULUI DE PROTECȚIE ÎMPOTRIVA INCENDIILOR

Măsurile propuse:

- dotarea tuturor halelor cu instalatie de hidranti interiori;
- asigurarea celei de a doua cale de evacuare din sala de mese a halei 70;
- separarea centralei termice din hala 70 cu pereti rezistenti la foc 180 minute si planseu cu rezistenta la foc de 120 minute;
- montarea unui sistem de desfumare (trape de fum) la depozitele mai mari de 36 mp, sistem care va fi actionat atat manual cat si electric;
- in pavilionul administrativ geamurile nu se pot deschide de la nivelul solului ceea ce inseamna ca trebuie montata o instalatie de detectare semnalizare incendiu, la care sa fie legate si geamurile din casa scarii si care sa le actioneze in caz de incendiu;
- centralizarea si inventarierea documentatiei tehnice la nivelul societatii, care sa cuprinda in continutul acesteia masurile de securitate la incendiu capabile sa indeplineasca nivelurile de performanta prevazute de reglementarile tehnice specifice si monitorizarea masurilor tehnice si organizatorice stabilite in domeniul securitatii la incendiu;
- montarea iluminatului contra panicii conform normativului I7-2011 art. 7.23.9, in toate spatiile mai mari de 60 mp ;
 - analiza posibilitatilor ca materialele si produsele combustibile sa fie depozitate in conditii de siguranta;
 - analiza posibilitatilor ca materialele si substantele periculoase sa fie depozitate in conditii de siguranta, respectand normele de securitatea muncii si asigurandu-se ca exista tot timpul stocul de agenti de stingere, neutralizare si decontaminare;
 - conductele de gaze, apa, canal etc. vor fi vopsite conform STAS 297-2;
 - instalatiile electrice vor fi exploatate fara defectiuni si improvizatii, corpurile de iluminat vor fi prevazute cu globuri de protectie;
 - asigurarea desfumarii corespunzatoare la depozite ;
 - in centrala termica, nu se vor depozita , chiar si temporar, alte materiale si produse care nu au incidenta cu functionarea acestor spatii;
 - asigurarea fluxului de aer in incaperea centralei termice prin realizarea unor geamuri rabatabile sau montarea unor table perforate in nivelul superior ;
 - toate vanele, de apa, gaze etc. vor fi marcate si inscriptionate cu sensul de inchidere/deschidere, utilitatea (ce deserveste), pozitia normala (inchis sau deschis);
 - caile de acces, evacuare si interventie vor fi pastrate libere in permanenta, la gabaritele proiectate, evitandu-se blocarea acestora cu mobilier, ambalaje si diferite materiale;
- ambalajele si reziduurile combustibile se vor evacua ritmic evitandu-se depozitarea acestora pe casele de scari, culoare etc.;

- se vor respecta cu strictete procedura de lucru cu foc si regulile privind fumatul;
 - instruirea periodica a personalului, in conformitate cu legislatia in vigoare, executarea periodica a exercitiilor practice de alarmare, evacuare si stingerea incendiilor;
 - organizarea si desfasurarea pe baza de grafice a exercitiilor de interventie si evacuare programate de regula si pe timpul noptii. Ipotezele de lucru si concluziile rezultate se vor consemna in documente scrise;
 - interzicerea realizarii de amenajari in cladirile existente fara documentatii sau la care sa se foloseasca materiale de constructii combustibile in mod deosebit lemn de brad.
- Prin modul de realizare a constructiilor echiparilor si dotarilor existente si cel de organizare a activitatii de productie si depozitare se considera ca riscul de incendiu specific este acoperit. Pot insa sa apara si situatii anormale a caror cauze si imprejurari trebuie sa fie analizate cu toata obiectivitatea specifica evenimentului respectiv pentru a desprinde concluzii eficiente.

Alte masuri/specifictii prezentate/detaliatae in documentatie:

- Masuri pentru exploatare;
- Emiterea actelor de autoritate pentru stabilirea responsabilitatilor si a modului de organizare a activitatii de aparare impotriva incendiilor ;
- Stabilirea atributiilor cadrului ethnic;
- Reglementarea lucrarilor cu foc deschis sau cu pericol de incendiu;
- Stabilirea punctelor vitale vulnerabile la incendiu si/sau explozie si a instructiunilor de aparare impotriva incendiilor ;
- Masurile generate de prevenire a incendiilor la exploatarea constructiilor, instalatiilor. Asigurarea conditiilor de evacuare si salvare a utilizatorilor in siguranta in caz de incendiu;
- Planificarea si executarea exercitiilor privind modul de actiune in caz de incendiu ;
- Analizarea concluziilor mentionate in cuprinsul documentatiei;
- Controlul propriu al respectarii normelor, dispozitiilor si masurilor de aparare impotriva incendiilor;

5.3.2. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

In urma procesului tehnologic, pe langa produsele finite rezulta deseuri, ape reziduale, emisii in atmosfera, zgomot.

Deseurile vor fi colectate diferentiat pe tipuri, pentru a se putea valorifica sau elimina conform normelor de mediu, prin firme autorizate pentru aceasta.

Reziduurile solide (spanul rezultat de la utilajele de prelucrat) vor fi prelucrate si apoi depozitate in containere, pe platforme special amenajate, in vederea valorificarii prin firme specializate conform normelor de mediu.

Rezidurile lichide (emulsii si uleiuri uzate) vor fi stocate in recipienti speciali care vor fi amplasati in incinte inchise corespunzatoare tipului de deseuri. Astfel uleiurile si emulsiile uzate vor fi colectate separate in bazine cu pereti dublii prevazute cu sisteme automate de verificare a etanseitatii, de unde vor fi preluate de firme autorizate si specializate.

Colectarea deseurilor tehnologice se realizeaza pe tipuri si sortimente in containere si recipienti speciali, etichetati cu codul de deșeu conf. HG856/2002, in locuri special amenajate.

Depozitarea temporara se face la nivelul sectiilor de fabricatie, pana la valorificare sau eliminare.

Deseurile de namol galvanic sunt preluate de SC RIAN CONSULT SRL Zarnesti.

Deseurile de namol provenit de la instalatia de preepurare ape uzate tehnologice provenite din activitatea de spalare produse textile, sunt predate in vederea eliminarii la SC WASTE PROFESSIONAL SRL.

Rețeaua de canalizare a apelor fecaloid menajere și tehnologice uzate

Debitul mediu de ape uzate evacuate în rețeaua de canalizare municipală, prin căminul de racord CR = Cm 103, este de 4,13 l/s.

Acordul de Preluare nr. 1119/2017 a Apelor Reziduale, Menajere și Industriale la Canalizarea Publică s-a eliberat cu condiția respectării prevederilor NTPA-002 din H.G. nr. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare și a condițiilor impuse de Compania APA Brașov S.A. privind încărcarea apelor uzate (reziduale) evacuate. Se interzice evacuarea la canalizare a substanțelor care prezintă toxicitate pentru organismele acvatice, acestea creând perturbații în procesele de epurare biologică. Beneficiarul va asigura condiții pentru recoltarea probelor de apă uzată reprezentative din caminul de control stabilit.

Respectarea acestor condiții din partea Proprietarului Parcului Industrial (Titular de Contract) presupune:

- respectarea interdicției de evacuare a apelor tehnologice în canalizarea menajeră înainte de a fi preepurate;
- întreținerea permanentă a Stației de neutralizare, pentru a funcționa la nivelul parametrilor proiectați;
- curățirea separatorului de produse petroliere și a separatorului de grăsimi ori de câte ori este nevoie;
- ținerea evidenței cantității de produse petroliere recuperate din separator și a modului de utilizare sau valorificare a acestora.

Contorizarea debitelor de ape uzate evacuate în rețeaua publică se poate realiza la nivel de racord sau racorduri canal.

Premergător stabilirii gradului de reabilitare a rețelei de canalizare menajeră existentă se propune supunerea acesteia unei expertize tehnice sau videoscopie (se pun în evidență eventualele surpări, crăpături în pereții tuburilor de beton, apariția rosturilor între tuburi sau pătrunderile de rădăcini. În funcție de concluzii se pot lua deciziile privind gradul de reabilitare a rețelei de canalizare.

Extinderea rețelei se va face în funcție de trama stradala propusa.

Se recomandă utilizarea tuburilor din PVC-KG sau PVC100, clasa de rigiditate SN4 și SN8 (în funcție de adâncimea de pozare). Căminele de vizitare vor fi cele standardizate (STAS 2448), asamblate din elemente de beton prefabricate.

Rețeaua de canalizare a apelor pluviale

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe platforme se vor realiza: o parte, direct într-un afluent necadastrat al paraului Durbav; o parte într-un bazin de retenție cu dimensiunile baza mica 20x11m, baza mare 26x17m, h = 2m, de unde prin intermediul unei stații de pompare se descarca în același afluent necadastrat al paraului Durbav.

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor Nr. 144 din 10 noiembrie 2016, debitul zilnic maxim de ape pluviale evacuate în afluentul necadastrat al pârâului Durbav este de 2253 l/s.

Parcul industrial nu dispune de instalație de epurare a apei pluviale.

Bazinul de retenție ape pluviale este taluzat, placat cu plăci de beton. Are o capacitate utilă de cca. 710 mc. Evacuarea forțată a apelor acumulate în bazin se face, de asemenea, în afluentul necadastrat al pârâului Durbav, prin intermediul unei stații de pompare.

Capacitatea stației de pompare: $Q = 200 \text{ mc/h}$ (55,55 l/s) și $H = 10 \text{ m C.A.}$

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi/burlane și se vor descarca: partial liber în spațiul verde și partial dirijate în bazinul de retenție, care-și va mari capacitatea de la **V existent = 710mc la V propus = 900mc.**

Apele pluviale de pe platformele carosabile/parcari sunt preluate prin rigole stradale, trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi petroliere și descarcate în bazinul de retenție

Incadrarea în clasa de importanță: conf. STAS4273/83, investiția se încadrează în clasa IV de importanță, construcții permanente principale, a caror avariere determină o influență scăzută și categoria 4 - lucrări de interes public.

Obiectivul se încadrează în schema directoare/de management al bazinului Hidrografic OLT și nu influențează negativ regimul de scurgere a apelor subterane și de suprafață.

Se recomandă utilizarea tuburilor din PVC-KG sau PVC100, clasa de rigiditate SN4 și SN8 (în funcție de adâncimea de pozare). Căminele de vizitare vor fi cele standardizate (STAS 2448), asamblate din elemente de beton prefabricate.

Principalele **emisii in atmosfera** rezultate din activitatile de productie desfasurate pe platforma Parcului industrial cuprind urmatoarele substante poluante:

- **Pulberi totale** provenite de la diversele faze de prelucrare a pieselor,
- **Gaze de ardere: CO₂, CO, SO₂, NO_x**, rezultate din procesele de ardere in cuptoarele de tratament termic si la arderea combustibilului in centralele termice
- **Ceata de picaturi de emulsie** de la operatiile de slefuit, frezare, gaurire
- **COV** rezultati de baile de spalare, degresare.

Emisiile in atmosfera evacuate de la sursele mobile cuprind urmatoarele substante poluante:

- **Gaze reziduale: CO, SO₂, NO_x, COV** rezultate prin combustia motorinei utilizata de mijloacele de transport intern.

Principala sursa de emisii in atmosfera este centrala termica. Tinand cont de agentul de incalzire de la centrala care este gazul metan si de fapt ca aceasta este dotata cu arzatoare performante, gazele arse evacuate un atmosfera nu vor contine noxe. Acestea se vor incadra sub limitele admise.

Mijloacele de transport si manevra interna sunt dotate cu motoare Diesel cu filtru pentru gazele de esapament. Marea parte a manevrelor se face insa cu mijloace de transport actionate electric.

Zgomotul datorat functionarii utilajelor se va incadra in limitele admise atat la locul de munca cat si in zonele invecinate.

Tinand cont de faptul ca majoritatea operatiilor din cadrul fluxurilor tehnologice se desfasoara, in interiorul unei platforme industriale si in hale inchise se poate aprecia ca nivelul de zgomot nu influenteaza semnificativ, receptorii din zona amplasamentului analizat.

Impactul zgomotului poate fi semnificativ la anumite operatii pentru lucratori. In aceste conditii trebuie respectate normele de protectia muncii, personalul fiind dotat cu echipament corespunzator.

Toate utilajele generatoare de zgomot sunt capsulate, amplasate in spatii inchise.

Nivelul de zgomot din afara cladirilor este redus si prin limitarea vitezei mijloacelor de transport in incinta fabricii si prin stabilirea intervalelor orare de primire respectiv livrare a marfurilor.

5.4. (Art.10) Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

5.4.1. Alimentare cu apă - EXISTENTA

Alimentarea cu apă potabilă a obiectivului se face din rețeaua publică a Municipiului Săcele. Debitul de apă prelevat din sistem variază între limite largi.

Apa potabilă se utilizează cu scopuri sanitare, scopuri tehnologice și pentru alimentarea instalațiilor P.S.I. Obiectivul nu dispune de sursa de apă industrială.

Din punctul de contorizare situat în Hala de Fabricație 70, pornesc două conducte de aducțiune din oțel cu Dn 200 mm către Gospodăria de Apă formată din două rezervoare de stocare și o stație de pompare. Rezervoarele cu structură din beton armat, realizate semiîngropat, au capacitatea utilă: $V = 2 \times 500 \text{ mc}$. Un rezervor de 500mc se utilizează pentru pastrarea rezervei de apă intangibile pentru intervenția cu instalații automate de stingere (sprinklere), iar al doilea rezervor se utilizează pentru a păstra rezerva intangibilă pentru intervenție în caz de incendiu cu hidranți și rezerva de apă pentru consum igienico sanitar și tehnologic.

In camera de vane au fost prevazute: un bransament de alimentare cu apa potabila din rețeaua exterioara, conducte de golire pentru fiecare rezervor, conducte de racordare la rezervoare si la rețeaua exterioara de canalizare, conducte de aspiratie pentru modul de pompare apa potabila.

In rezervorul de 500mc pentru rezerva de apa a instalatiei de sprinklere sunt prevazute: doua conducte cu sorb de aspiratie a pompelor pentru interventia cu sprinklere, palnie conducta preaplin si conducta pentru returnarea apei in rezervor la probarea electropompelor de incendiu pentru sprinklere sau pentru evitarea inghetului.

In rezervorul de 500mc pentru rezerva de apa a instalatiei de hidranti, consum igienico-sanitar si tehnologic sunt prevazute: o conducta de aspiratie apa potabila cu sorb Dn100, doua conducte cu sorb de aspiratie a pompelor pentru interventia cu hidranti, palnie conducta preaplin si conducta pentru returnarea apei in rezervor la probarea electropompelor de incendiu pentru sprinklere sau pentru evitarea inghetului.

In statia de pompare pentru sprinklere au fost prevazute: un modul de pompare pentru asigurarea debitului de incendiu pentru sprinklere, 3+1 pompe pentru asigurarea debitului de incendiu, o electropompa cu rol de pompa pilot, un recipient hidrofor pentru automatizarea pornirii electropompelor de incendiu.

Asigurarea presiunii în rețeaua de distribuție se face cu ajutorul unei stații compacte de ridicare a presiunii având un număr de 4 pompe în componentă. Cele 4 pompe legate în paralel, montate pe un cadru comun, cu țevi comune de aspirație și refulare, au toate piesele hidraulice necesare, panoul de protecție și automatizare, central și senzor de presiune. Controlul debitului pompat la presiune constantă se face prin variația turației pompei curențe de bază cu ajutorul unui convertizor de frecvență.

Pentru asigurarea celei de a doua surse de energie electrica in exteriorul gospodariei de apa este instalat un grup electrogen 450kw la care sunt bransate electropompele pentru incendiu.

Rețeaua de distribuție în structură mixtă inelar-ramificata asigura distributia apei la unitățile de producție, și depozitare cât și la obiectele social-administrative aparținând Parcului Industrial.

Alimentarea instalațiilor de intervenții în caz de incendiu (hidranții interiori și exteriori, instalațiile de sprinklere) la halele de depozitare C1 și C2 se realizeaza prin rețea separata de distributie realizata din țevi PEHD DN180 și Dn225. Celelalte imobile sunt alimentate printr-o rețea de PEHD DN100.

Rețeaua de distribuție executată din țevi PEHD Dn 100 asigura debitele de apa și presiunea pentru consumuri igienico-sanitare și tehnologice pentru consumatorii existenți in incinta și debitele de interventie în caz de incendiu cu hidranți interiori și exteriori.

Beneficiarul nu are evidenta lucrarilor de mentenanta executate pe parcursul anilor de existență a rețelei.

Instalatii de tratare: instalatii de dedurizare pentru apa folosita la turnatorie, compuse din filtre pe baza de schimbatori de ioni. Regenerarea ionilor se realizeaza cu solutie de clorura de sodiu, preparata in bazine in cadrul instalatiilor de tratare.

5.4.2. Rețeaua de canalizare a apelor fecaloid menajere și tehnologice uzate - EXISTENTA

Canalizarea Parcului Industrial este în sistem divizor. Colectarea apelor fecaloid menajere de la grupurile sanitare și a apelor tehnologice uzate se face în rețeaua de canalizare menajeră.

Rețeaua de canalizare menajeră are în componentă canale colectoare gravitaționale și racorduri canal executate cu tuburi din beton cu profil circular având Dn 200, Dn 300 și Dn 400 mm.

Apele tehnologice uzate sunt preluate de canalizarea menajeră, după trecerea acestora prin instalații de preepurare. Pentru preepurarea apelor tehnologice uzate există o serie de dotări precum:

- o stație de neutralizare pentru tratarea apelor uzate de la instalația de galvanizare;
- un bazin de neutralizare (6 mc) pentru tratarea apelor uzate de la linia de degresare-fosfatizare suprafețe metalice;
- instalația de preepurare ape uzate provenite din activitatea de spalare de produse textile;
- un separator tricompartmentat de produse petroliere având volumul util 32 mc;
- un separator de grăsimi pentru tratarea apelor uzate provevite de la bucătăria cantinei, având volumul util 2,5 mc.

Apa in scop tehnologic este folosita la:

AUTOMOTIVE EQUIPMENT - operatii de degresare piese metalice

ELECTRICAL MOTORS

- prepararea solutiilor pentru operatia de degresare-fosfatate si la spalarea pieselor, in vederea vopsirii in camp electrostatic;
- ca agent de racire a grupurilor hidraulice ale instalatiilor: turnare aluminiu, masini de calitate CIF, instalatia de impregnare;
- prepararea solutiilor utilizate in operatiile de acoperiri galvanice si la spalarea pieselor intre diferitele operatii din fluxul de galvanizare;
- prepararea solutiilor de neutralizare utilizate in instalatia de preepurare aferenta atelierului de galvanizare;

CAST PRODUCTION

- agent de racire a grupurilor hidraulice ale instalatiilor de turnare aluminiu;

TEXTILE BLUE WASH

- in procesul de spalare, vopsire a produselor textile si la centrala termica.

S-a emis **Autorizatia de mediu nr. 77/25.09.2017** de catre ANPM Brasov pentru **SC TEXTILE BLUE WASH SRL**, cu obiectul de activitate: finisarea obiectelor textile, **valabila 5 ani**.

Debitul mediu de ape uzate evacuate în rețeaua de canalizare municipală, prin căminul de racord CR = Cm 103, este de 4,13 l/s, 5158,58 mc/lună, respectiv 61903 mc/an (conf. Acordului de Preluire nr. 1119/2017 a Apelor Reziduale, Menajere și Industriale la Canalizarea Publică, emis de SC Compania Apa SA Brașov).

Rețeaua de canalizare menajeră executată din tuburi de beton cu profilul circular are o vechime apreciată, de asemenea, la cca. 40...45 ani. Beneficiarul nu are evidența lucrărilor de mentenanță executate pe parcursul anilor de existență a rețelei.

5.4.3. Rețeaua de canalizare a apelor pluviale - EXISTENTA

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe platforme se vor realiza: o parte, direct într-un afluent necadastrat al paraului Durbav; o parte într-un bazin de retenție cu dimensiunile baza mica 20x11m, baza mare 26x17m, h = 2m, de unde prin intermediul unei stații de pompare se descarca în acelasi afluent necadastrat al paraului Durbav.

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor Nr. 144 din 10 noiembrie 2016, debitul zilnic maxim de ape pluviale evacuate în afluentul necadastrat al pârâului Durbav este de 2253 l/s.

Parcul industrial nu dispune de instalatie de epurare a apei pluviale.

Bazinul de retenție ape pluviale este taluzat, placat cu plăci de beton. Are o capacitate utila de cca. 710 mc. Evacuarea forțată a apelor acumulate în bazin se face, de asemenea, în afluentul necadastrat al pârâului Durbav, prin intermediul unei stații de pompare.

Capacitatea stației de pompare: Q = 200 mc/h (55,55 l/s) și H = 10 m C.A.

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile constructiilor se vor colecta prin jgheaburi/burlane si se vor descarca: partial liber in spatiul verde si partial dirijate in bazinul de retenție, care-si va mari capacitatea de la **V existent = 710mc la V propus = 900mc**.

Apele pluviale de pe platformele carosabile/parcari sunt preluate prin rigole stradale, trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi petroliere si descarcate in bazinul de retenție

Incadrarea in clasa de importanta: conf. STAS4273/83, investitia se incadreaza in clasa IV de importanta, constructii permanente principale, a caror avariere determina o influenta scazuta si categoria 4 - lucrari de interes public.

Obiectivul se incadreaza in schema directoare/de management al bazinului Hidrografic OLT si nu influenteaza negativ regimul de scurgere a apelor subterane si de suprafata.

5.4.4. Alimentarea cu gaze naturale - EXISTENTA

Capacitățile de producție și de depozitare din Parcul Industrial Electroprecizia sunt consumatoare de gaze naturale, cu utilizarea combustibilului gazos in scopuri tehnologice și pentru producerea energiei termice.

Alimentarea cu gaze naturale se face prin statia de reglare amplasată în zona intrării principale în Parcul industrial. Punctul de măsurare a consumului de gaze naturale este amplasat în casa de reglare.

Distribuția la capacitățile de producție și de depozitare se face, în general la redusă presiune, prin conducte de oțel montate aerian (pe stâlpi de beton armat). Alimentarea consumatorilor se face la joasă presiune.

Conform planului original de echipare utilitară, alimentare cu energie termică și apă caldă menajeră a obiectelor s-a făcut din centrala termică de pe platforma industrială. Recent s-a renunțat la această centrală termică în favoarea sistemelor locale de producere a energiei termice (microcentrale, elemente radiante, convectoare).

5.4.5. Alimentarea cu energie electrică - EXISTENȚA

Se instituie **zona de protecție și siguranță a liniei de LEA 20kV cu lățimea de 24m** (12 m stânga-dreapta de axul liniei), cu restricții și interdicții pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică se poate face pe baza unei **analize de risc. Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.**

Conform aviz tehnic de racordare nr.70101462608 din 16.12.2014, emis de Electrica Distribuție Transilvania Sud SA, Electroprecizia SA dispune de o putere maximă simultan absorbită de 7,43 MW / 8,08 MVA.

Racordarea la SEN este realizată în stația de transformare 110/20/6 kV Săcele, pe medie tensiune, prin patru feederi LES 20 kV, cu delimitarea instalațiilor între furnizor și consumator în stația de transformare Săcele, la bornele de plecare ale celulelor de medie tensiune respective. Măsură energiei se realizează în celulele de plecare din stație.

Există două distribuții de energie electrică pe medie tensiune, respectiv 6 kV și 20 kV, realizate prin LES, din două puncte de alimentare, în care sosesc feederii din stație. Schema de distribuție, la ambele nivele de medie tensiune, este radială.

În urma lucrărilor de demolare clădiri s-a renunțat la alimentarea de 6kV.

5.4.6. Telefonie

Se propune extinderea rețelei de telefonie existentă în zona.

5.5. (Art.11) Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

Compatibilitatea teritorială este stabilită prin PUG Municipiul Săcele prin care zona studiată este încadrată în **U.T.R. 23, ID-Zona Unități Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestări Servicii**

Zona studiată nu își schimbă funcțiunea stabilită anterior în PUG Municipiul Săcele, astfel se mențin compatibilitățile funcționale între zona industrială ID studiată în prezentul PUZ și zonele L (locuințe) și IPS (Instituii Publice, Servicii) aflate în vecinătate.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

Deasemenea, se vor executa spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în interiorul incintei studiate în suprafața minimă de 20% din suprafața, prin plantații (iarbă, flori, arbuști, arbori):

- perimetral spre zona de locuințe;
- de-alungul laturii estice a drumului de legătură dintre Ocolitoarea Municipiului Săcele și zona studiată;

5.6. (Art.12) Procentul de ocupare și coeficientul de ocupare a terenului

Procentul și coeficientul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul regulament și prin Regulamentul General de Urbanism.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul și coeficientul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

POT maxim = 60 % CUT maxim = 1,3

5.7. (Art.13) Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor R.G.U.

Se instituie **zona de protecție și siguranță a liniei de LEA 20kV cu lățimea de 24m** (12 m stanga-dreapta de axul liniei), cu restricții și interdicții pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică se poate face pe baza unei **analize de risc. Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.**

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Construcțiile se vor amplasa astfel încât să respecte normele de însorire și iluminat natural și să evite amplasarea la distanțe necorespunzătoare, unele față de altele.

Igiena și confortul urban se realizează atât prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) cât și prin amplasarea construcțiilor unele în raport cu altele astfel încât să nu se umbrească reciproc.

6.1. (Art. 14) Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism. Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime. Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ - ID zona unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii, nu se pun probleme deosebite de însorire și iluminat natural.

Pentru spațiile administrative se recomandă amplasarea astfel încât spațiile de birouri și cele publice să beneficieze de însorire.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației (Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății).

6.2. (Art. 15) Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2¹) În scopul asigurării calitatii spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Accesul principal la amplasamentul studiat se face din str. Aleea Episcop Popeea, prin 2 intrari (pietonale si carosabile) existente.

Accesele secundare (3 intrari pietonale si carosabile), pentru autocamioane se face de pe str. Târlungului. Accesul pe aceste două străzi se face de pe artera principală a localității DN 1A. Acestea au cate 2 benzi de circulație asfaltate și trotuare aferente. Pe aceste străzi există rețele de utilitati, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unităților industriale ale incintei ELECTROPRECIZIA.

Deasemenea (inclusiv pentru TIR-uri) exista si **un acces din si in Ocolitoarea Sacele DN1A spre terenurile studiate, autorizat cu AUTORIZATIE DE AMPLASARE SI ACCES nr. 132/21.05/2018 eliberata de CNAIR/DRDP Brasov**, pe partea stanga, la distanta de 2226m de la sensul giratoriu zona Garcini, cu benzi de decelerare/accelerare (cu $l=3.50m$, $L=35m$) cu buzunar de stocaj 35m, cu raze de racordare de 12m, acces cu deservire doar de relatie dreapta pe sensul de circulație Brasov-Valenii de Munte; prin intermediul unui teren intabutat drum (CF nr. 114482) aflat in proprietatea ELECTROPRECIZIA cu destinatia drum de acces cu dublu sens ($l=7m$) si de-alungul caruia exista parcare pentru 15 TIR-uri; drum care se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 135 ce margineste partea nordica a zonei studiate. In acest sens exista si un „**Contract de utilizare si acces in zona drumului public nr.86/21.05.2018**” incheiat intre Electroprecizia SA si CNAIR SA, pe o suprafata de 477,36 mp teren cu drept de utilizare zona drum national.

Se vor mentine toate accesele existente.

Trama stradală propusă se va subordona rețelei existente și direcțiilor date de acestea.

Incinta va avea o tramă stradală ordonată, cu străzi cu 2 benzi de circulație $3,5m \times 2 = 7,0m$ și trotuare cu latimea de 1-1,50m, pe o parte sau pe ambele parti ale carosabilului.

Razele propuse pentru intersecțiile străzilor vor fi dimensionate conform normativelor pentru a facilita accesul cu autocamioane.

Numarul de parcară se vor asigura in incinta, dimensionarea numarului de locuri se va stabili in conformitate cu prevederile cuprinse in "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" indicativ GM 007 – 2000 conform Anexei 5:

Numarul de parcară aferente personalului tehnic si muncitor se vor asigura in incinte, dimensionarea numarului de locuri se va stabili in conformitate cu prevederile cuprinse in "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" indicativ GM 007 – 2000 conform Anexei 5:

- **Activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100mp – 1 loc de parcare la 25mp;**
- **Activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000mp – 1 loc de parcare la 150mp;**
- **Activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp – 1 loc de parcare la 100mp;**
- **Pentru construcții administrative/servicii – câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.**

Accesul in hale se va face de la nivelul drumului, intrarile fiind racordate cu raze de giratie corespunzatoare mijloacelor de transport.

De jur imprejurul constructiilor se propun trotuare de garda si zone verzi.

Suprafetele pentru circulatiile carosabile vor fi asfaltate, iar cele pietonale vor fi pavate cu dale sau asfaltate.

La proiectarea drumurilor de incinta, parcajelor, platformelor și acceselor pietonale se vor regla cotele carosabilului din arterele existente cu cele din incintă, pentru rezolvarea corespunzătoare a scurgerii apelor pluviale.

Vor fi respectate prevederile legale pentru circulatia persoanelor cu handicap.

6.3. (Art. 16) Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. (Art. 17) Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi ferate CFR - Nu este cazul.

6.5. (Art. 18) Amplasarea față de aeroporturi - Nu este cazul.

6.6. (Art. 19) Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat - Nu este cazul.

6.7. (Art. 20) Amplasarea față de aliniament , aliniere

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprațerane ale clădirilor, inclusive demisoluri și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Criterii de stabilire a regimului de aliniere:

- Necesitatea realinierii parcelelor
- Regimul de construire
- Regimul de aliniere dominant existent pe fiecare stradă
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente alte exigențe urbanistice.

Construcțiile se vor amplasa față de aliniament conform planșei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.

Retragerile față de aliniere sunt permise numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

ALINIAREA construcțiilor fata de limita terenurilor cu DE 135 se va realiza la:

- **minim 5m pe porțiunea cu vecinatatea cu destinația "L-locuințe";**
- **minim 9m pe porțiunea cu vecinatatea cu destinația "ID-unitati industriale";**

6.8. (Art. 21) Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respect următoarele criterii:

- Regimul de construire
- Reglementările de protecție la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

Reglementările de protecție la incendiu

Este obligatorie respectare reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P118-99, printre prevederile relevante fiind:

- Amplasarea construcțiilor – construcțiile se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată, respectandu-se distanțele minime de siguranță la foc.
- Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație - drumuri necesare funcțional, sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, va respecta condițiile: Cod Civil.

7. (Art. 22) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii : carosabile și pietonale

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces pietonal și carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Asigurarea acceselor pietonale și carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a construcțiilor.

Toate drumurile sunt domeniu public, cu excepția drumurilor de incintă ale agenților economici, precum în cazul de față.

La proiectarea de drumuri se va acorda o deosebită atenție problemelor de protecția mediului privind poluarea fonică și chimică, se va asigura necesarul de spații verzi.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

Accesul principal la amplasamentul studiat se face din str. Aleea Episcop Popeea, prin 2 intrari (pietonale și carosabile) existente.

Accesele secundare (3 intrari pietonale și carosabile), pentru autocamioane se face de pe str. Târlungului. Accesul pe aceste două străzi se face de pe artera principală a localității DN 1A.

Acestea au câte 2 benzi de circulație asfaltate și trotuare aferente. Pe aceste străzi există rețele de utilități, majoritatea dimensionate pentru aprovizionarea unităților industriale ale incintei ELECTROPRECIZIA.

Deasemenea (inclusiv pentru TIR-uri) exista și **un acces din și în Ocolitoarea Sacele DN1A spre terenurile studiate, autorizat cu AUTORIZATIE DE AMPLASARE SI ACCES nr. 132/21.05/2018 eliberata de CNAIR/DRDP Brasov**, pe partea stanga, la distanta de 2226m de la sensul giratoriu zona Garcini, cu benzi de decelerare/accelerare (cu $l=3.50m$, $L=35m$) cu buzunar de stocaj 35m, cu raze de racordare de 12m, acces cu deservire doar de relatie dreapta pe sensul de circulație Brasov-Valenii de Munte; prin intermediul unui teren intabulat drum (CF nr. 114482) aflat in proprietatea ELECTROPRECIZIA cu destinatia drum de acces cu dublu sens ($l=7m$) și de-alungul caruia exista parcare pentru 15 TIR-uri; drum care se intersecteaza cu drumul de exploatare DE 135 ce margineste partea nordica a zonei studiate. In acest sens exista si un „**Contract de utilizare si acces in zona drumului public nr.86/21.05.2018**” incheiat intre Electroprecizia SA și CNAIR SA, pe o suprafata de 477,36 mp teren cu drept de utilizare zona drum national.

Se vor mentine toate accesese existente.

Trama stradală propusă se va subordona rețelei existente și direcțiilor date de acestea.

Incinta va avea o tramă stradală ordonată, cu străzi cu 2 benzi de circulație $3,5m \times 2 = 7,0m$ și trotuare cu latimea de 1-1,50m, pe o parte sau pe ambele parti ale carosabilului.

Razele propuse pentru intersecțiile străzilor vor fi dimensionate conform normativelor pentru a facilita accesul cu autocamioane.

Accesul în hale se va face de la nivelul drumului, intrarile fiind racordate cu raze de giratie corespunzătoare mijloacelor de transport.

De jur împrejurul construcțiilor se propun trotuare de garda și zone verzi.

Suprafetele pentru circulațiile carosabile vor fi asfaltate, iar cele pietonale vor fi pavate cu dale sau asfaltate.

La proiectarea drumurilor de incinta, parcajelor, platformelor și acceselor pietonale se vor regla cotele carosabilului din arterele existente cu cele din incintă, pentru rezolvarea corespunzătoare a scurgerii apelor pluviale.

Vor fi respectate prevederile legale pentru circulatia persoanelor cu handicap.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. (Art. 23) Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de prevederile art. 27 RGU, corelate cu celelalte articole ale RGU, conform cărora se vor avea în vedere posibilitățile de racordare de noi consumatori la rețelele existente.

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale în următoarele condiții:

- a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) Prevederile alin. (2) și (3) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

(5) Lucrările de extindere la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă - PROPUSA

Se menține actualul punct de măsurare a consumului de apă, amplasat în Hala de Fabricație 70. Se propune dezafectarea celor două conducte de aducțiune Ol-Dn 200 la Gospodăria de Apă, conducte montate pe trasee diferite, în favoarea unei conducte principale PEID-De 250 montată subteran în aleea principală.

Se menține în continuare principiul de distribuție a apei potabile prin intermediul stației de pompare amplasată în Gospodăria de Apă.

Se propune realizarea a două rețele distincte pentru distribuția apei, și anume:

- o rețea în structură mixtă, inelară cu ramificații pentru alimentarea cu apă potabilă a capacităților de producție și de depozitare respectiv a clădirilor social-administrative;
- o altă rețea, de asemenea în structură mixtă, inelară cu ramificații pentru alimentarea cu apă a hidranților interiori, exteriori și a instalațiilor speciale de intervenție în caz de incendiu.
- se va menține în continuare în funcțiune stația compactă pentru ridicarea presiunii apei, montată relativ recent. Controlul debitului pompat la presiune constantă se face prin variația turației pompei curente de bază cu ajutorul unui convertizor de frecvență. Stația de pompare va asigura presiunea în rețeaua de distribuție a apei potabile utilizată în scopuri sanitare cât și în scopuri tehnologice;

Noile conducte de distribuție se vor monta în trama stradală a Parcului Industrial.

Se propune utilizarea tevelor de polietilena de înaltă densitate PEID, clasa de rigiditate PE 100, seria SDR 17 corespunzând clasei de presiune PN 10 bar.

Canalizarea - PROPUSA:

Rețeaua de canalizare a apelor fecaloid menajere și tehnologice uzate

Debitul mediu de ape uzate evacuate în rețeaua de canalizare municipală, prin căminul de racord CR = Cm 103, este de 4,13 l/s.

Acordul de Preluare nr. 1119/2017 a Apelor Reziduale, Menajere și Industriale la Canalizarea Publică s-a eliberat cu condiția respectării prevederilor NTPA-002 din H.G. nr. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare și a condițiilor impuse de Compania APA Brașov S.A. privind încărcarea apelor uzate (reziduale) evacuate. Se interzice evacuarea la canalizare a substanțelor care prezintă toxicitate pentru organismele acvatice, acestea creând perturbații în procesele de epurare biologică. Beneficiarul va asigura condiții pentru recoltarea probelor de apă uzată reprezentative din căminul de control stabilit.

Respectarea acestor condiții din partea Proprietarului Parcului Industrial (Titular de Contract) presupune:

- respectarea interdicției de evacuare a apelor tehnologice în canalizarea menajeră înainte de a fi preepurate;

- întreținerea permanentă a Stației de neutralizare, pentru a funcționa la nivelul parametrilor proiectați;
- curățirea separatorului de produse petroliere și a separatorului de grăsimi ori de câte ori este nevoie;
- ținerea evidenței cantității de produse petroliere recuperate din separator și a modului de utilizare sau valorificare a acestora.

Contorizarea debitelor de ape uzate evacuate în rețeaua publică se poate realiza la nivel de racord sau racorduri canal.

Premergător stabilirii gradului de reabilitare a rețelei de canalizare menajeră existentă se propune supunerea acesteia unei expertize tehnice sau videoscopie (se pun în evidență eventualele surpări, crăpături în pereții tuburilor de beton, apariția rosturilor între tuburi sau pătrunderile de rădăcini. În funcție de concluzii se pot lua deciziile privind gradul de reabilitare a rețelei de canalizare.

Extinderea rețelei se va face în funcție de trama stradala propusa.

Se recomandă utilizarea tuburilor din PVC-KG sau PVC100, clasa de rigiditate SN4 și SN8 (în funcție de adâncimea de pozare). Căminele de vizitare vor fi cele standardizate (STAS 2448), asamblate din elemente de beton prefabricate.

Rețeaua de canalizare a apelor pluviale

Evacuarea apelor pluviale colectate de pe platforme se vor realiza: o parte, direct într-un afluent necadastrat al paraului Durbav; o parte într-un bazin de retenție cu dimensiunile baza mica 20x11m, baza mare 26x17m, h = 2m, de unde prin intermediul unei stații de pompare se descarca în același afluent necadastrat al paraului Durbav.

Conform Autorizației de Gospodărire a Apelor Nr. 144 din 10 noiembrie 2016, debitul zilnic maxim de ape pluviale evacuate în afluentul necadastrat al pârâului Durbav este de 2253 l/s.

Parcul industrial nu dispune de instalație de epurare a apei pluviale.

Bazinul de retenție ape pluviale este taluzat, placat cu plăci de beton. Are o capacitate utilă de cca. 710 mc. Evacuarea forțată a apelor acumulate în bazin se face, de asemenea, în afluentul necadastrat al pârâului Durbav, prin intermediul unei stații de pompare.

Capacitatea stației de pompare: $Q = 200 \text{ mc/h}$ (55,55 l/s) și $H = 10 \text{ m C.A.}$

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile construcțiilor se vor colecta prin jgheaburi/burlane și se vor descarca: partial liber în spațiul verde și partial dirijate în bazinul de retenție, care-și va mări capacitatea de la **V existent = 710mc la V propus = 900mc.**

Apele pluviale de pe platformele carosabile/parcari sunt preluate prin rigole stradale, trecute prin 2 separatoare de hidrocarburi petroliere și descarcate în bazinul de retenție

Incadrarea în clasa de importanță: conf. STAS4273/83, investiția se încadrează în clasa IV de importanță, construcții permanente principale, a caror avariere determină o influență scăzută și categoria 4 - lucrări de interes public.

Obiectivul se încadrează în schema directoare/de management al bazinului Hidrografic OLT și nu influențează negativ regimul de scurgere a apelor subterane și de suprafață.

Contorizarea debitelor de ape pluviale evacuate în emisar se poate realiza la nivel de racord sau racorduri canal.

Premergător stabilirii gradului de reabilitare a rețelei de canalizare menajeră existentă se propune supunerea acesteia unei expertize tehnice sau videoscopie (se pun în evidență eventualele surpări, crăpături în pereții tuburilor de beton, apariția rosturilor între tuburi sau pătrunderile de rădăcini. În funcție de concluzii se pot lua deciziile privind gradul de reabilitare a rețelei de canalizare.

Extinderea rețelei se va face în funcție de trama stradala propusa.

Se recomandă utilizarea tuburilor din PVC-KG sau PVC100, clasa de rigiditate SN4 și SN8 (în funcție de adâncimea de pozare). Căminele de vizitare vor fi cele standardizate (STAS 2448), asamblate din elemente de beton prefabricate.

Alimentarea cu gaze naturale / Instalații de încălzire - PROPUSA:

Parcul Industrial Electroprecizia dispune de un contract de furnizare gaze naturale, cu un debit fundamentat în funcție de necesarul tehnologic și pentru producerea energiei termice pentru încălzirea încăperilor de producție, birouri și construcții anexe (cantina, locuințe serviciu, etc.). În condițiile reorganizării activitatilor de producție, coroborat cu modificarea sistemului de încălzire a încăperilor, necesarul de gaze naturale va trebui reevaluat.

În mod normal, nu se va renunța la debitul actual aprobat, în caz de necesitate se va solicita mărirea acestuia.

Se va proiecta o rețea de distribuție ramificată de redusă presiune. Principalele conducte de distribuție se vor monta subteran, pe trasee paralele cu rețeaua de drumuri uzinale.

Contorizarea consumului de gaze naturale se va face în casa de reglare existentă. Departajarea consumurilor parțiale la nivel de subunități de producție, de depozitare sau grupuri social administrative se face prin puncte de măsurare secundare.

Noile conducte de distribuție se vor monta în trama stradală a Parcului Industrial, conform planului de mobilare teren. Se propune utilizarea tevelor de polietilena de înaltă densitate PEID, clasa de rigiditate PE 100, seria SDR 11 corespunzând clasei de presiune PN 16 bar.

Alimentarea cu energie electrică - PROPUSA:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza din posturile de transformare proprii și existente pe platforma Parcului industrial, conform Aviz CTA nr. 138/27.03.2019 SDEE TRANSILVANIA SUD SA și Aviz de amplasament favorabil nr. 70101929984/03.04.2019.

Se proiectează 2 linii de distribuție energie electrică noi LES 0.4kV cu Tablou de distribuție în Hala 3 propusă (102kW) și Extindere Hala 2 depozitare (125kW).

Se instituie **zona de protecție și siguranță a liniei de LEA 20kV cu lățimea de 24m** (12 m stânga-dreapta de axul liniei), cu restricții și interdicții pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică se poate face pe baza unei **analize de risc. Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.**

Telefonie - Se propune extinderea rețelei de telefonie existentă în zona.

8.3. (Art. 24) Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

8.4. (Art. 25) Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Conform legislației în vigoare, rețelele edilitare publice aparțin domeniului public, național sau local, după caz.

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. (Art. 26) Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind zonele funcționale/unitățile teritoriale de referință din cadrul prezentului regulament.

În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

La stabilirea înălțimii construcțiilor se vor avea în vedere:

- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației etc.), pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii;

- PRODUCTIE si ATELIERE, LOGISTICA si DEPOZITARE - P+2E, H maxim = 20 m,

- INSTITUTII si SERVICII - P+6E, H maxim = 30 m,

9.2. (Art. 27) Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural - conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea zonei, este interzisă.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor.

Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică, etc., precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Sunt interzise imitațiile de materiale. Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Este interzisă utilizarea materialelor destinate finisajelor interioare la exterior.

Este interzisă utilizarea elementelor decorative de proasta factura, fals artistice (exemple: balustri, colonite, turnulete, amestecuri diverse de stiluri arhitecturale, pastise) care crează o imagine inadecvata locului.

Se admit și învelitorile terasă și cele șarpantă.

10. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

10.1. (Art. 28) Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea parcajelor și a garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Terenul dintre aliniament și construcții este cu preponderență destinat zonelor de parcare-garare, fiind dimensionat astfel ca să suporte locuri de parcare-garare destinate cu preponderență traficului greu.

Este permisă prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile și numai afectând până la 20% din totalul de zonă verde.

Parcările pentru autoturisme amenajate pe spațiul public sau în zonele verzi vor fi realizate din pardoseli absorbante.

Parcările destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – vor fi realizate din beton/asfalt.

Numarul de parcareri aferente se vor asigura în incinte, dimensionarea numarului de locuri se va stabili în conformitate cu prevederile cuprinse în "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" indicativ GM 007 – 2000 conform Anexei 5:

- **Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp – 1 loc de parcare la 25mp;**
- **Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp – 1 loc de parcare la 150mp;**
- **Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp – 1 loc de parcare la 100mp;**
- **Pentru construcții administrative/servicii – câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.**

10.2. (Art. 29) Spații verzi și plantate

Autorizația de construcție va conține obligația menținerii sau realizării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Proiectul de restructurare și refuncționalizare a incintei propune soluții care să protejeze într-o proporție cât mai mare vegetația existentă și încurajează crearea de noi zone verzi amenajate și întreținute corespunzător.

Zonele verzi vor însuma o suprafață de minim 20% din suprafața totală a terenului conform prevederilor H.G.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism și PUG Sacele. Se vor executa spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în interiorul incintei studiate în suprafața minimă de 20% din suprafața, prin plantatii (iarbă, flori, arbuști, arbori), în special:

- perimetral spre zona de locuințe;
- de-alungul laturii estice a drumului de legătură dintre Ocolitoarea Municipiului Sacele și zona studiată;

10.3. (Art. 30) Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor fi în principiu transparente (traforate), cu înălțimi de minim 2,00 metri. Împrejmuirile laterale/posterioare vor fi de regulă opace, pentru asigurarea protecției vizuale și împotriva intruziunilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, BILANT TERITORIAL

(Art. 31) Se pastrează încadrarea zonei studiate, conform PUG Sacele, respectiv **ID-Zona Unități Industriale/Productie, Depozite/Distributie, Birouri și Prestări Servicii;**

Zona studiată este cuprinsă între:

- la **Sud** "L: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele marginită la sud de str. Tarlungului,
- la **Vest** parțial "L: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele marginită la vest de str. Aleea Episcop Popeea, parțial de "IPS: Zona de Instituții Publice, Servicii" și parțial de "S: Zona Plantată, Sport și Recreere",
- la **Est** drumul de exploatare **DE 135** marginit de "ID: Zona Unități Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestări Servicii".
- la **Nord** drumul de exploatare **DE 135** marginit parțial de "ID: Zona Unități Industriale, Mica Industrie, Depozite, Prestări Servicii" și parțial de "L: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele, ambele zone marginite la nord de Ocolitoarea Sacele.

In cadrul zonei studiate se propun **subzone funcționale**: Zona construita (Logistică/Depozitare, Industrie si Ateliere industriale, Sedii administrative și servicii), Zona Tehnico- edilitare, Zona circulatii/parcari, Zona verde.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ pt. TERENURILE STUDIATE (SC ELECTROPRECIZIA SA)					
Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT ha	EXISTENT %	PROPUS ha	PROPUS %
1	ZONA CONSTRUCTII	8,89 ha	44,8 %	9,24 ha	46,5 %
2	ZONA CIRCULATII, PARCARI	5,26 ha	26,5 %	6,67 ha	33,5 %
3	ZONA VERDE	2,96 ha	14,9 %	3,98 ha	20,0 %
4	ZONA NEAMENAJATA / NECONSTRUITA	2,75 ha	13,8 %	0,00 ha	0 %
SUPRAFATA TOTALA		19,86	100,00	19,86	100,00

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

(Art. 32) UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Utilizări generale premise:

- construcții cu funcțiuni industrial/de producție, administrative, de depozitare (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014, Norme de igiena și sanatare publica privind mediul de viața al populației, respective fara unitati industrial cu caracter poluant), servicii, logistica, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
 - Unitati cu capacitate mică de: producție, comerciale și prestări servicii;
 - spații de depozitare materiale de construcții (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014) (hale);
 - spații destinate activităților conexe activităților industrial;
 - construcții administrative/servicii destinate personalului/locuinte de serviciu;
 - construcții tip showroom pentru prezentare;
 - construcții tehnico edilitare și rețele;
 - parcaje, garaje, drumuri și platforme;
 - spații verzi amenajate, perdele de protecție;
 - orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deserveșc funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. rezervor propriu de carburanți, bazin de incendiu, foraj etc).
 - activități specifice pentru zone de unități industriale, producție, logistica și depozitare (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014);
 - construcții cu caracter provizoriu;
 - căi de acces carosabile și pietonale, rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente
- Pentru toate subzonele sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități.

- funcțiuni dominante – unități industriale, ateliere, depozitare-logistica, baze de transport și servicii industriale;

- funcțiuni complementare – circulații auto, infrastructură tehnico-edilitară, zone verzi;

- funcțiuni colaterale și tolerate – sedii administrative, servicii, locuințe de serviciu.
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto, stații de alimentare cu carburanți;

Utilizări permise cu condiții

- locuințele de serviciu/de intervenție/de protocol și/sau structuri turistice de cazare (de tip pensiune/hostel/vila/camere sau apartamente de închiriat), se vor amplasa doar în zona sudică, în frontul stradal al str. Tarlungului, în vecinătatea "L: Zona de locuințe și funcțiuni complementare" PUG Sacele marginita la sud de str. Tarlungului.

Utilizări interzise

- locuințe individuale sau colective;
- depozite de deșeuri;
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul zonei;
- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită prin PUZ;
- orice funcțiuni care contravin normelor de protecție sanitară și distanțelor minime față de zonele locuite – conform Ord. 119/2014 articolul 11, privind Normele de Igienă și Sănătate Publică, spre exemplu: ferme de animale, grajduri, abatoare, târguri de animale, adăposturi animale, stații mari de epurare, depozite produse origine animală, depozite pentru produse de origine vegetală (silozuri de cereale, stații de tratare a semințelor), bazine fermentare nămol, depozite deșeuri, incineratoare, crematorii umane, autobaze servicii de salubritate, stații de preparare, mixturi asfaltice, parcuri eoliene, cimitire umane sau de animale, rampe transfer deșeuri.

Nu se admit:

- unități ale căror zone de poluare depășesc limitele spre zonele protejate sanitar ale parcelor;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport ;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- unități fără echipare tehnico-edilitară corespunzătoare.

(Art. 33) Interdicții definitive de construire

Se instituie **zona de protecție și siguranță a liniei de LEA 20kV cu lățimea de 24m** (12 m stanga-dreapta de axul liniei), cu restricții și interdicții pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate. Amplasarea unor clădiri la o distanță mai mică decât distanța de siguranță reglementată față de o capacitate energetică se poate face pe baza unei **analize de risc. Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma în aer liber.**

Întocmit, Arh. Iulia Laura Bogdan

