

## **MEMORIU TEHNIC**

### **a) DATE GENERALE**

Denumirea obiectivului de investitie :

**PLAN URBANISTIC ZONAL  
DEPOZIT, BIROURI, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITATI  
Str. Ecologistilor, nr. cad 116075 mun. Sacele, judetul Brasov**

a1) Localizarea obiectivului :

Bazin hidrografic **Raul Olt**

Cursul de apa : paraul **Timis**

Judetul **Brasov**

Localitatea: **intravilan mun. Sacele, Str. Ecologistilor, nr. cad 116075,  
judetul Brasov**

a2) Titular si beneficiar al investitiei: **S.C. "FÖRCH" S.R.L.**

Proiectant general:

**S.C. TUMAX S.R.L.**

Str. Avram Iancu, Nr. 50, jud. Brasov

Tel 0724751051

Proiectant de specialitate:

**S.C. SANITERM S.R.L.**

Brasov, str. Nisipului de Jos, Nr. 20

tel 0747.884.982

Certificat de atestare MMP nr. 89/16.10.2015

a3) Datele complete ale beneficiarului:

**S.C. "FÖRCH" S.R.L.**

Forma de proprietate: privata

Profilul de activitate: comerț cu ridicata al masinilor unelte

CUI: 22816329

J08/3234/26.11.2007

Adresa: Str. Zizinului, Nr. 110, et. 1, Brasov

## **b) CARACTERIZAREA ZONEI DE AMPLASARE**

Amplasamentul se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Sacele, jud. Brasov, cu acces direct din strada Ecologiştilor. Terenul este proprietatea privata a S.C. FÖRCH SRL, conform extrasului de carte funciară anexat, e înscris în CF 116075 , nr. Cad. 116075 și are suprafața totală de 11 913 mp.

Terenul este situat in extravilanul localitatii Sacele, conform extrasului CF, este neconstruit si are folosința actuala de teren arabil și drum. Terenul nu dispune de drumuri amenajate si dotari edilitare.

Zona în care se află terenul studiat a fost reglementată prin Planul Urbanistic Zonal „ZONA LÂNGĂ C.E.T.”

Prin acest PUZ director a fost conformată trama stradală și s-au stabilit: zona funcțională, zonele de protecție, interdicțiile de construire și alinierea construcțiilor față de străzi.

Nu au fost stabiliți indici de construibilitate, regim de înălțime, retrageri laterale și posterioare, urmând ca acestea să fie tratate ulterior prin proiecte urbanistice de detaliu.

### *b1) Date hidrologice de baza*

Zona studiata apartine bazinului hidrografic Olt, cel mai apropiat curs de apa fiind paraul Timis, aflat la limita vestica a amplasamentului studiat.

Apele meteorice se infiltreaza in cea mai mare parte in sol sau ajung in zonele de santuri si rigole ale localitatii, prin care sunt dirijate in vaile nepermanente din zona sau catre paraul Timis.

### *b2) Date hidrogeologice si hidrochimice*

Zona amplasamentului in studiu face parte din Depresiunea Brasov. Se afla pe treapta superioara a R. Timisul Sec.

In această zonă cu caracter de câmpie fluvio-lacustră acumulativă, depozitele geologice cuaternare dominante sunt constituite din pietrișuri, bolovănișuri și nisipuri, în masa acestor terenuri grosiere apar intercalate, la diferite nivele, lentile de materiale coezive (prafuri argiloasae și nisipoase, nisipuri prăfoase etc.).

### **Adancimea de inghet**

Conform STAS 6054-77 adancimea maxima de inghet este de -1,00 m, (C.T.N.).

### **Intensitatea seismica**

Constructia este amplasata in zona seismica cu  $a_g = 0,2g$  si  $T_c = 0,7sec$ .

## **CONDITII TEHNICE DE FUNDARE, CONCLUZII**

Tinand cont de conditiile naturale la proiectarea si executia fundatiilor se vor respecta urmatoarele: 1. Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m in jos. 2. Stratul de fundare este: - nisip fin compact. 3. Presiunea conventionala de calcul, conform NP 112 – 2014 Anexa A, pentru  $B = 1,00m$  si  $D_f = -2,00m$  C.T.N. este –  $p_{conv} = kPa$ ;

Nu se cunosc in zona situatii de ape subterane agresive pentru betoane sau armaturi.

*b3) Analiza, din punct de vedere al gospodării apelor, a influenței lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane*

Evacuarea apelor pluviale din zonele parcarilor, platformelor de depozitare și a căilor de acces vor fi descarcate în colectoarele de canalizare pluvială, propuse, trecute prin separatoare de hidrocarburi și ulterior deversate în râul Timis, aflat la limita vestică a amplasamentului studiat.

### **c) SCOPUL INVESTITIEI ȘI ELEMENTE DE COORDONARE**

#### *c1) Elemente privind profilul și capacitățile investiției*

Situat în extravilanul localității, terenul studiat are perspective de dezvoltare prin extinderea rețelei stradale și a rețelelor edilitare din zonă. Terenul studiat este liber de construcții și are front la strada Ecologiștilor, la cca. 450 m de intersecția cu DJ103A (Brașov – Tarlungeni).

Datorită apariției și dezvoltării unor companii de producție și depozitare localizate cu sediile în Săcele și Brașov aflate în căutare de terenuri pentru dezvoltarea de unități productive, a proximității DJ 103A (un traseu important la nivelul zonei periurbane a Brașovului) și a proiectului pentru realizarea ocolitoarei semiînclădire industriale (al cărei traseu este adiacent zonei) zona a fost considerată ca având un mare potențial de dezvoltare pentru unități industriale.

Existența în imediată apropiere a unor obiective industriale și de gospodărie comunală (CET, rampa ecologică, zona industrială de est a municipiului Brașov – la capătul str. Zizinului), crea și premisa de compatibilitate, de coerență a repartizării zonelor funcționale la nivelul UAT Săcele și Brașov.

Pentru a valorifica aceste oportunități de dezvoltare, în anul 2002 Primăria Municipiului Săcele a comandat PUZ „Zona lângă C.E.T.”, pe o zonă de studiu de 72 hectare. În urma aprobării PUZ, suprafața a fost introdusă în intravilan ca trup de sine stătător, având funcțiunile principale de prestări servicii, industrie și gospodărie comunală.

O suprafață de 0,91 ha (1,25% din total) este zonă de locuințe, care fusese anterior înființată fără reglementări urbanistice, într-o perioadă când zona aprătinuse de Municipiul Brașov.

Ulterior, începând cu anul 2006, pentru mai multe terenuri arabile extravilane din apropiere au fost realizate și aprobate încă o serie de PUZ-uri, prin care s-au mai introdus în intravilan încă cca 20 hectare de teren, rezultând un trup cu contur neregulat și o alternanță neordonată, fărămișcată de terenuri agricole și construibile.

În prezenta documentație principalele elemente de corelare se vor prelua, pe lângă PUZ-ul director, din cel vis-a-vis față de str. Ecologiștilor (P.U.Z. - Construire baza producție, depozite, sediu administrativ și anexe - H.C.L. 130/29.06.2006 - S.C. EUROSTRADA S.R.L.)

#### *c2) Necesitatea investiției și impactul ei major asupra comunității din zonă*

Prin documentația P.U.Z. se propune construirea unui ansamblu de clădiri pentru depozitare, birouri, spații sociale și alte anexe.

Se propune modernizarea strazii Ecologiștilor pe tronsonul adiacent amplasamentului studiat.

Se propune crearea unor drumuri interioare ce vor asigura circulația auto și pietonală în incintă.

De asemenea se propune amenajarea unei zone verzi amenajate pe minimum 10% din teren.

*c3) Precizari referitoare la alte documente si avize emise anterior*

➤ Studii și documentații elaborate anterior P.U.Z.-ului:

1. P.A.T.J Brașov -PROIECT NR.: 14/2002, elaborat de UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" BUCUREȘTI
2. Planul Urbanistic General al Municipiului Săcele (proiect nr. 36060/2000), aprobat prin HCL23 din 22.02.2001, cu valabilitatea prelungită prin HCL 176/ 23.08.2018;
3. Plan Urbanistic Zonal director „ZONA LÂNGĂ C.E.T.” - aprobat prin HCL 134 din 29.11.2002;
4. Planuri urbanistice zonale adiacente:
  - P.U.Z. - Construire baza productie, depozite, sediu administrativ si anexe - H.C.L. 130/29.06.2006 - S.C. EUROSTRADA S.R.L.
  - P.U.Z. - Construire hale industriale si birouri - H.C.L. 19/29.02.2012 - S.C. ZACARELI INVEST S.R.L., STANISLAV GHE. MARIAN
  - P.U.Z. - Construire statie betoane, sedii firma, hale productie - H.C.L. 175/27.09.2007 - MEZEI DOREL LIVIU, VOINEA ION
  - P.U.Z. - Construire hale depozitare - H.C.L. 42/08.04.2013 - GANEA MARCEL
  - P.U.Z. - Construire Ecoparc Urban compus din sediu firma autobaza, depozite, hala statie sortare deseuri, spalatorie auto - H.C.L. 77/25.09.2008 - S.C. URBAN S.A.
  - P.U.Z. - Construire statie betoane si constructie anexa tehnico-administrativa - H.C.L. 138/30.11.2011 - S.C. CLAUBI TRANSPORT S.R.L.

➤ Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.-ul:

- ridicare topografică la scara 1:500.
- studiu geotehnic

*c4) Incadrarea in schema directoare de amenajare si management a bazinului hidrografic*

In zona nu sunt prevazute lucrari de amenajare hidrotehnica.

*c5) Incadrarea lucrarilor in clasa si categoria de importanta conform standardelor in vigoare*

In conformitate cu STAS 4273-83, Tabelul 9, lucrarile de alimentare cu apa si de canalizare realizate in localitati rurale se includ in categoria a 4-a a constructiilor hidrotehnice, iar conform Tabelului 13 se incadreaza in clasa a IV-a de importanta, ca lucrari definitive si principale.

**d) MASURILE TEHNICO-CONSTRUCTIVE PENTRU PREVENIREA EVACUARII DIRECTE SAU INDIRECTE IN RESURSELE DE APA A SUBSTANTELOR PERICULOASE**

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinat cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in

- santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- separarea la interior a apelor menajere si a celor pluviale (conventional curate) de cele pentru preluarea apei ajunse accidental pe pardoseala parcarii;
  - evacuarea debitelor de canalizare menajera si a celor pluviale conventional curate, rezultate din cladire, in canalizarea publica;
  - evacuarea debitelor de pe caile de acces sunt dirijate catre un separator de hidrocarburi si evacuarea lor ulterioara in raul Timisul Sec.

### **PREVEDERI SPECIFICE PE CATEGORII DE LUCRARI**

(Art. 33 din Ordinul MMP nr. 799 din 06.02.2012 – Documentatii de urbanism)

a) **Destinatia terenului cu bilantul acestuia pe categorii de folosinta**

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona de depozitare, birouri și dotări auxiliare.

**Modul de utilizare a terenurilor.**

**Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:**

P.O.T. maxim =  $S \text{ construita} / S \text{ teren} \times 100$

**POT = max 70%**

C.U.T. maxim =  $S \text{ desfasurata} / S \text{ teren}$

**CUT = max 1,2**

**Regimul maxim de înălțime propus: P+2,**

**H maxim = 15 m;**

**BILANT TERITORIAL**

**Construcții \_\_\_\_\_ 8300 m2 \_\_\_ 69,6%**

**din care acoperișuri verzi 932 m2**

**rezultă S.C. 7368 m2 \_\_\_ 61,2 %**

**Drumuri și platforme \_\_\_ 2650 m2 \_\_\_ 22,2%**

**Zone verzi \_\_\_\_\_ 963 m2 \_\_\_**

**la care se adaugă acoperișuri verzi 932 m2**

**rezultă S.V. 1895 m2 \_\_\_ 15,9%**

-----

**Total teren = 11.913 m2 \_\_\_ 100%**

**Aliniamentul propus** este limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Aliniamentul este evidențiat în planul de reglementări urbanistice și în profilul stradal propus. Se va retrage aliniamentul în conformitate cu profilul străzii Ecologiștilor, prevăzut a fi de 14 metri.

### **Regimul de aliniere al construcțiilor**

Acesta este prevăzut prin PUZ director și Certificatul de Urbanism a fi de 15 m față de axul străzii Ecologiștilor.

### **Retragerile laterale și posterioare**

Față de limitele laterale, vor fi asigurate retrageri dictate de normele de siguranță și securitate la incendii : conform tabel **Tabel 2.2.2.** din P118/99 – Normativ pentru respectiv, pentru construcția gr. II RF, față de construcțiile de pe loturile vecine gr III RF , distanța de siguranță este de 10m. În situația cea mai dezavantajoasă, pentru clădiri gr. IV RF distanța de siguranță este de 12 m. Aceste distanțe se împart la 2, pentru a crea o situație de echitate între proprietățile învecinate.

Deci, o retragere minimă laterală corectă d.p.d.v. norme de siguranță la incendii ar fi de 5 m față de limita sudică și de 6 m față de limita nordică.

Retragerea față de limita posterioară este dictată de zona de protecție a LEA.

### **b) *Condiții de amplasare a obiectivelor socio-economice, cu prezentarea zonarii amplasamentelor în funcție de gradul de inundabilitate***

**Conform hartilor de inundabilitate pentru prevenirea, protecției și diminuarea efectelor în bazinul hidrografic OLT, aferenta Raului Timis, amplasamentul studiat nu intra sub incidența depășirii debitelor de inundatie, raul Timis fiind regularizat în zona.**

Canalizarea menajera, se va realiza în sistem separativ, și va fi deversată în colectorul stradal existent pe malul opus al raului Timisul Sec, prin sistem pompat.

Apele meteorice se vor deversa dirija gravitațional către raul Timisul Sec împreună cu cele de pe carosabil (drum ,cai de acces, platforme de depozitare) care înainte de descarcare sunt trecute prin separatorul de hidrocarburi.

### **c) *Echipare hidroedilitară corelată cu echiparea urbanistică***

#### **Precizarea sursei de apă și a receptorului de ape meteorice**

#### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții, se poate realiza din rețeaua de apă HDPE De 160 mm existentă pe strada Ecologiștilor, conform aviz 479/04.03.2019 eliberat de Compania Apă Brașov.

#### **Canalizare – menajera**

Evacuarea apelor uzate se va face în colectorul "I" Dn 1000 mm ,existent pe malul opus al raului Timisul Sec, prin subtraversarea acestuia prin sistem pompat.

#### **Canalizare pluvială**

Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri (convențional curate) vor fi conduse prin sistem de jghebur și dirijate către raul Timisul Sec. Evacuarea apelor pluviale din zonele parcarilor, platformelor de depozitare și a cailor de acces vor fi descarcate în colectoarele de canalizare pluvială, propuse, trecute prin separatoare de hidrocarburi și ulterior deversate în raul Timisul Sec, aflat la limita vestică a amplasamentului studiat.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

In apropierea amplasamentului studiat exista retea de gaze naturale. Dezvoltarea retelei de gaze naturale se va face in functie de solicitarile din zona respectiva.

### **Alimentarea cu energie electrica**

*Alimentarea cu energie electrica se va face in conformitate cu Avizul CTE -lui si al studiului care este in curs de elaborare.*

### **Telefonizare**

In zonă nu există instalatii de telecomunicatii, dar exista semnal GSM de la principalii furnizori prezenti pe piata din Romania.

### **Debite de apa pentru stingerea incendiului**

In conformitate cu P118/2-2013 „*Normativ privind securitatea la incendiu a constructiilor. Partea a II-a: Instalatii de stingere*” cladirea S+P+2E cu destinatie de locuinte colective nu necesita instalatie interioara de hidranti

Stingerea incendiului din exterior  $Q_{ie} = 5$  l/s se asigura de la hidrantii existenti pe reseaua de distributie de pe str. Rozelor. Rezerva intangibila de incendiu se pastreaza in rezervoarele orasului Brasov si se reface in 24 ore.

### **Ape meteorice**

Apele meteorice preluate de pe invelitorile constructiilor se vor evacua prin jgheaburi si burlane, liber, pe terenul din jurul cladirii.

Debitele meteorice conventional curate, calculate dupa SR 1846-2/2007 „*Canalizari exterioare. Prescriptii de proiectare. Partea 2: Determinarea debitelor de ape meteorice*”, sunt urmatoarele:

$$Q_{\text{pluvial}} = m \times S \times \Phi \times i_{p\%}$$

in care:

$m = 0,8$  (coeficient de reducere a debitelor de calcul)

$S_{\text{total}} = 0,11913$  ha, pentru care:  $\emptyset_1 = 0,95$  – invelitoare si terase  $S = 8.300$  m<sup>2</sup>

$\emptyset_2 = 0,70$  – circulatii  $S = 2.650$  m<sup>2</sup>

$\emptyset_3 = 0,10$  – spatii verzi  $S = 963$  m<sup>2</sup>

La o frecventa  $f=2/1$  si o durata a ploii de calcul  $t_c = 10$  min rezulta  $i = 140$  l/s,ha.

$$Q_{\text{pluvial invelitori}} = 0,8 \times 0,83 \times 0,95 \times 140 = 88.312 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{pluvial circulatii}} = 0,8 \times 0,2.65 \times 0,70 \times 140 = 20.77 \text{ l/s}$$

$$Q_{\text{pluvial spatii verzi}} = 0,8 \times 0.096 \times 0,10 \times 140 = 1.075 \text{ l/s}$$

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisuri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane si descarcate liber la nivelul solului, preluate in reseaua din incinta si dirijata gravitational catre raul Timisul Sec.

Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltreaza direct in sol (in incintele cu gradini si spatii verzi) iar cele de pe carosabil (drum si cai de acces) sunt dirijate catre separatorul de hidrocarburi, prin intermediul retelele de canalizare pluviala (tuburi PVC tip KG), si deversate ulterior in raul Timis.

Separatorul de hidrocarburi va fi amplasat la limita PUZ-ului, in zona verde, pe directia de

descarcare a apelor colectate catre raul Timisul Sec. Documentatia de specialitate ce se va intocmi, corelat cu solutia de canalizare din zona, va stabili posibilitatea extinderii unei retele de canalizare gravitationale pana la amplasamentul studiat sau necesitatea realizarii unei statii de pompare montarea unei conducte de refulare pana la cea mai apropiata retea.

*Regimul de functionare al folosintei de apa - permanent.*

*Martie 2019*

Proiectant  
Ing. Bichis Gabriel



## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM\_**

**P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL) –**

**DEPOZIT, BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI**

Amplasament: Jud. Brașov, Municipiul Săcele, str. Ecologiștilor f.n.,  
identificat prin CF 116075, nr. Cad. 116075

Beneficiar: **SC. "FÖRCH" SRL.**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Reglementarile cuprinse in Planul Urbanistic General (P.U.G.) si Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aferent P.U.G.- Săcele, aprobat cu Hotararea Consiliului Local

Săcele nr. HCL23 din 22.02.2001, cu valabilitatea prelungită prin HCL 176/23.08.2018;

- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;

- Studiu geotehnic pentru zona studiata;

- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.

- P.A.T.J Brașov -PROIECT NR.: 14/2002, elaborat de UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM "ION MINCU" BUCUREȘTI;

- Plan Urbanistic Zonal director „ZONA LÂNGĂ C.E.T.” - aprobat prin HCL 134 din 29.11.2002;

- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al

administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin

Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile și completările ulterioare.

## **I. DISPOZITII GENERALE:**

### **1. ROLUL R.L.U.**

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** în vederea urmaririi si aplicarii acestuia
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

### **2. BAZA LEGALA A ELABORARII:**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. **19 din 13.02.2019 emis de Primăria Municipiului Săcele si a temei de proiectare.**

### **3. DOMENIUL DE APLICARE:**

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor și amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

### **1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural și construit:**

#### **Art. 1. terenuri agricole din extravilan:**

- a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilit de lege.
- b. Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren aferente constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- c. Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din extravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

### **2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public**

#### **Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice**

- a. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- b. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c. Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:  
Zona de protectie / siguranta a rețelei electrice de 110 kV - 18,5 m de o parte și de alta a axului rețelei

## **TUMAX srl**

ARHITECTURA-BRASOV, AVRAM IANCU 50-0724751051-CUI RO1111180

**PLAN URBANISTIC ZONAL DEPOZIT, BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI - SC. "FÖRCH" SRL, str. ECOLOGIȘTILOR**

### **Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare**

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

b. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **Art. 3. Asigurarea compatibilității funcțiilor**

a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită în prezenta documentație de urbanism.

## **ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ȘI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

### **Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistică:**

- Zona studiată are și va păstra funcțiunea dominantă de mică industrie, funcțiuni, complementare, comerț, depozitare și servicii, circulații, platforme de parcare, platforme tehnologice;

- Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde, astfel încât să se realizeze minim 10% din suprafața totală.

- S-au preluat din PUZ-ul aprobat, reglementările privind măsurile de protecție și siguranța a rețelei de energie electrică situată la limita vestică a parcelei cu nr. Cadastral 116075 aparținând S.C. Foersch Romania și anume:

- Zona de protecție și siguranță va fi 18,5 m de o parte și de alta din axul liniei, diminuată corespunzător studiilor de specialitate;

- Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale LEA 110 kV se pot face pe baza unui studiu de coexistență avizat de SC ELECTRICA S.A.

### **ID - ZONA CONSTRUCȚIILOR INDUSTRIALE DE DEPOZITARE**

Zona studiată va fi, în ansamblul ei, zonă pentru funcțiuni industriale (preponderent depozitare), birouri și dotări auxiliare. Regim de înălțime maxim P+2, nivele - Hmax 15 m

Funcțiunea dominantă este de depozitare pentru substanțe și materiale utilizate în industrie.

### **Funcțiuni admise:**

- depozite pentru materii prime, materiale și produse

- activități de mică industrie și producție ;

- servicii pentru zona industrială, sedii de firmă și birouri, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;

- comerț, servicii profesionale;

- activități industriale;

- parcaje pentru autoturisme angajați și clienți, pentru autobuze transport angajați;

## TUMAX srl

ARHITECTURA-BRASOV, AVRAM IANCU 50-0724751051-CUI RO1111180

PLAN URBANISTIC ZONAL DEPOZIT, BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI - SC. "FÖRCH" SRL, str. ECOLOGIȘTILOR

- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele plantate de protectie;
- retele tehnico-edilitare

### Funcțiuni interzise:

- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora;
- se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de de serviciu pentru personalul care asigura permanența sau securitatea unitatilor productive;

## CIRCULATII

### Drumuri:

Circulatia in zona se desfasoara prin DJ103A și indirect de Ocolitoarea Brasov. Pentru accesul autovehiculelor de transport mărfuri de pe ambele directii este necesara modernizarea străzii Ecologiștilor (asfaltată în prezent pe o lățime de 5 m) în dreptul terenului studiat.

In profil transversal, drumul modernizat va fi prevăzut cu latimea de 7,00 m, spatiu verde 1,00 m si trotuar de 2,50 m, drum de categoria a III-a cu imbracaminte asfaltica.

Profilul existent (distanța dintre aliniamentele *vis-a-vis* perpendicular pe axul drumului) în zona terenului studiat este de 10,1-10,2 m așadar, pentru realizarea profilului cerut prin PUZ aliniamentul se va retrage cu 3,70-3,80 m.

Suprafața de teren care va fi cedată pentru modernizarea Str. Ecologiștilor este de 250 mp.

Drumul va fi prevazut cu pante proiectate care sa asigure dirijarea colectarea si descarcarea apelor de suprafata in guri de scurgere si rigole.

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuarul stradal asfaltat al strazii, cu o latime de minim 2,50 m.

### Spatii verzi adiacente căilor de circulatie:

Intreaga suprafata de teren ramasa libera din vecinatatea strazilor, va fi considerata zona verde si va fi insemintata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator, după sistematizarea verticală propusa.

### Profile transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie:

Solutiile de amenajare a drumurilor vor fi prezentate in profilele transversale caracteristice figurate pe plansa de reglementari urbanistice.

### Parcari:

Parcarea autoturismelor se va face pe platforma de parcare in spatiul dintre drumul modernizat si cladire. Prin sistematizarea terenului au rezultat cca. 15 locuri de locuri de parcare autoturisme.

# TUMAX srl

ARHITECTURA-BRASOV, AVRAM IANCU 50-0724751051-CUI RO1111180

PLAN URBANISTIC ZONAL DEPOZIT, BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI - SC. "FÖRCH" SRL, str. ECOLOGIȘTILOR

Societatea asigura transportul salariatilor la si de la locul de munca cu mijloace de transport in comun, avand incheiat in acest scop, un contract de transport cu o firma specializata.

## ZONA VERDE:

Toata suprafata ramasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 10% din suprafata totală.

Acest procent va fi suplimentat cu încă 5% din suprafața terenului (cca 600 mp) prin realizarea de terase plantate deasupra clădirii de birouri și a corpurilor de legătură pe parter.

## BILANȚ TERITORIAL COMPARATIV

Nr. Crt.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
<b>1</b>	<b>DEPOZITARE, COMERȚ , SEDII FIRMĂ, MICĂ INDUSTRIE NEPOLUANTĂ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 913</b>	<b>100</b>
	Din care: 1a - Construcții	0	0	8300	69,8
	1b – Circulații interioare	0	0	2383	19,9
	1c – Zona verde amenajată	0	0	1231	10,3
	1d – Acoperișuri verzi	0	0	1010	
<b>3</b>	<b>TEREN AGRICOL</b>	<b>11 913</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTAL ZONĂ STUDIATĂ</b>	<b>11 913</b>	<b>100</b>	<b>11 913</b>	<b>100</b>

### Art. 4. Indicii de ocupare a terenului

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

b. Indicii de ocupare a terenului propuși:

**P.O.T. maxim = S construită / S teren x 100**

**C.U.T. maxim = S desfășurată / S teren**

**P.O.T. = S.C./ S.T. x 100 = maxim 70%**

**C.U.T. = S.D./ S.T. = maxim 1,2**

c. Regimul de înălțime propus:

**Pentru zona ID: P+2E, H maxim = 15 m**

### Art. 5. Lucrări de utilitate publică

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

b. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

c. Sunt de utilitate publică: caile de comunicații, sistemele de alimentare cu utilități, culoarul tehnic de siguranță al rețelei electrice LEA110kV

# TUMAX srl

ARHITECTURA-BRASOV, AVRAM IANCU 50-0724751051-CUI RO1111180

PLAN URBANISTIC ZONAL DEPOZIT, BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI - SC. "FÖRCH" SRL, str. ECOLOGIȘTILOR

## III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

### 1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

#### Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- b. Pentru toate categoriile de constructii comerciale si servicii se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si birouri. Pentru spatiile de productie si de depozitare nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

#### Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

- a. In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:
  - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;
  - parcaje, resurse de energie;
  - conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii și infrastructuri.
- b. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege, ampriza, fasii de siguranta si fasii de protectie.
- c. Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997 si a regimului de aliniere propus.
- d. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare si exploatare ( sisteme de transport utilitati si instalatii ) se vor autoriza cu avizul Administratiei de Drumuri.

#### Art. 3. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul pentru amplasamentul studiat.

#### Art. 4. Amplasarea fata de aliniament

- a. Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.
- b. Cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul propus la distanța de 8 m. Retragerea constructiilor (alinierea) propusa se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.
- c. Regimul de aliniere al constructiilor este stabilit în profilul transversal propus prin P.U.Z. director. Acesta va fi minim 15,00 m din axul str. Ecologiștilor.

#### Art. 5. Amplasarea in interiorul parcelei

- a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:
  - normele de insorire si iluminat natural;
  - conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale;
  - asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor;
  - obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerenta a tesutului urban. Distanța minimala între constructiile

# TUMAX srl

ARHITECTURA-BRASOV, AVRAM IANCU 50-0724751051-CUI RO1111180

PLAN URBANISTIC ZONAL DEPOZIT, BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI - SC. "FÖRCH" SRL, str. ECOLOGIȘTILOR

de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai mică de 6,00m

- b. Regimul de aliniere al construcțiilor față de limitele laterale și posterioare :
- minim 6 m de la limita de proprietate din nord și sud, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea maximă a clădirii;
  - de la limita proprietății din vest conform condiționării ELECTRICA S.A.

## 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### Art. 1. Accese carosabile

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- b. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- c. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei 4 la Regulamentul General de Urbanism.
- d. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestora.
- e. Accesul și parcajele nu trebuie să fie obstructionate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

### Art. 2. Accese pietonale

- a. Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- b. Prin accese pietonale se înțelege cai de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietre pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- c. Accesul pietonal va fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

## 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

### Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, gaze naturale, electricitate și canalizare.
- b. Pentru alte categorii de construcții decât locuințe se poate deroga de la prevederile alineatului ( a ) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- c. Prevederile alineatului (a) și (b) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executiei construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

### Art. 2. Realizarea de rețele edilitare

- a. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

# TUMAX srl

ARHITECTURA-BRASOV, AVRAM IANCU 50-0724751051-CUI RO1111180

PLAN URBANISTIC ZONAL DEPOZIT, BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI - SC. "FÖRCH" SRL, str. ECOLOGIȘTILOR

b. Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

## **Art. 3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare**

a. Rețelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

b. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

## **4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

### **Art. 1. Inaltimea constructiilor**

Regimul maxim de inaltime va fi P+2E ( inaltimea maxima la coama =15m).

### **Art. 2. Aspectul exterior al constructiilor**

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

b. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect intra în contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii sunt interzise.

## **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

### **Art. 1. Parcaje**

a. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatia lor, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

b. Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si recomandarilor normativului P132/93.

### **Art. 2. Spatii verzi si plantate**

a. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, în functie de destinatia si capacitatea constructiei. Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi, avand si rol decorativ si de protectie.

b. Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate de minim 10% din suprafata parcelei, suplimentate prin terase plantate deasupra constructiilor, 5% din suprafata parcelei.

### **Art. 3. Imprejmuiri**

a. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor spre strada.

b. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.



## **TUMAX srl**

ARHITECTURA-BRASOV, AVRAM IANCU 50-0724751051-CUI RO1111180

**PLAN URBANISTIC ZONAL DEPOZIT, BIROURI, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI UTILITĂȚI - SC. "FÖRCH" SRL, str. ECOLOGIȘTILOR**

### **IV. DISPOZITII FINALE**

#### **Art. 1. Autorizarea directă:**

a. Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza PT.

b. Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decât cele prevăzute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora

#### **Art. 2. Litigii**

a. Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Sef proiect,  
Arh. Nicolae Tulban

Întocmit,  
Arh. Gentiana Craciun

Brașov, martie 2019