

## FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **10/2018**

Denumirea proiectului: **PUZ – Construire cladire – sediu sucursala, sistematizare verticala si functiuni complementare. STR. CALEA BUCURESTI 7C , Jud. Brasov, municipiul Sacele**

Faza: **PUZ**

Beneficiar: **SC BILANCIA EXIM SRL**

Proiectant : **SC ID PROJECT SRL, arh Denis Ababei**

### Lista de semnături

Proiectat: arh. Denis Ababei

Braşov, 27.07.2018

## BORDEROU

- PIESE SCRISE
- Certificat de urbanism nr. 257 din 24.05.2018
- Extrase CF
- Copie CUI
- Aviz de oportunitate
- Avize conform CU
- Dovada dreptului de semnatura si achitarii taxei RUR
- Ridicare topografica
- Studiu geotehnic
- Memoriu general
- Regulament
- CD
  
- PIESE DESENATE
  - Incadrare in zona A-00
  - Situatie existenta A-01
- Reglementari urbanistice A-02
- Plan cu propunerea de mobilare A-02.1
- Reglementari echipare edilitara A-03
- Reglementari echipare edilitara - electrice A-03.1
- Proprietatea asupra terenului A-04

Întocmit,  
Arh. Denis Ababei

## MEMORIU GENERAL

### • 1 .INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoastere a investitiei

<u>Denumirea lucrarii</u>	PUZ – Construire cladire – sediu sucursala, sistematizare verticala si functiuni complementare
<u>Beneficiar:</u>	<b>SC BILANCIA EXIM SRL</b>
<u>Faza de proiectare:</u>	PUZ
<u>Proiectant</u>	SC ID PROJECT SRL, arh Denis Ababei proiect nr. 10/2018

#### • 1.2 **OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

#### • 1.3 **SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM**

- stabilirea de noi reglementari specifice zonei functionale existente din care face parte amplasamentul : conform PUG - UTR 3 zona de locuinte individuale si functiuni complementare si conform PUD Construire showroom parbrize auto, sediu firma, atelier, arprobat prin HCL nr 92/27.05.2004 respectiv PUD construire depozit parbrize, aprobat prin HCL nr.37/30.07.2008 – zona showroom, sediu firma, depozitare si atelier service si zona de servicii.
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi in zona studiata
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

#### • **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA**

Conform PUG SACELE aprobat cu HCL 23/22.02.2001 si prelungit prin HCL 170/17.12.2015 si PUD Construire showroom parbrize auto, sediu firma, atelier, arprobat prin HCL nr 92/27.05.2004 respectiv PUD construire depozit parbrize, aprobat prin HCL nr.37/30.07.2008 parcelele din zona studiata fac parte atat din „UTR 3 - zona de locuinte individuale si functiuni complementare” cat si din „zona showroom, sediu firma, depozitare si atelier service si zona de servicii”.

#### • 1.3 **SURSE DOCUMENTARE**

#### • LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ

PUG SACELE aprobat cu HCL 23/22.02.2001 si prelungit prin HCL 170/17.12.2015 si PUD Construire showroom parbrize auto, sediu firma, atelier, arprobat prin HCL nr 92/27.05.2004 respectiv PUD construire depozit parbrize, aprobat prin HCL nr.37/30.07.2008

#### • LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Baza topografica si identificare cadastrala

#### • PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA

#### ZONEI

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

#### • 2 **STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

#### • 2.1 **EVOLUTIA ZONEI**

#### • DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Prin PUZ se propune aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice pe amplasamentul studiat, studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente.

De mentionat ca zona limitrofa Drumului National 1 se continua firesc dinspre UAT Brasov cu o zona mixta de functiuni preponderenta de servicii , comert si dotari aferente!

Zona studiata este situata la Str. Calea Bucuresti nr.7C, amplasamentul fiind marginit la NORD - zona turistica prop. particulara , SUD - benzinarie prop. particulara SI EST,locuinte proprietati particulare, iar la VEST de DN1.

Amplasamentul studiat cuprinde in prezent o constructie P+E, zona din care face parte amplasamentul fiind construita.

Zona construita adiacenta are un caracter relativ eterogen, prezentand in vecinatatea de la SUD o benzinarie iar la vecinatatea de la NORD un hotel. dar si un numar de locuinte individuale situate spre EST.

Zona studiata se afla in proprietati private. Imobilul se află situat in intravilanul mun. Sacele, conform PUG Sacele.

• **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII**

Proiectul isi propune sa modifice functiunea parcelelor aflate in prezent in „UTR 3 - zona de locuinte individuale si functiuni complementare” astfel incat intreaga zona sa aiba functiunea de „ZONA DE PRESTARI SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”. Se studiaza deasemenea amplasarea pe parcelele studiate a unei cladiri – sediu sucursalei S.C. BILANCIA EXIM S.R.L.

• **POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI)**

**ANALIZA SWOT**

<b>PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI</b>	<b>PUNCTE SLABE / RISCURI</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone partial dezvoltate, principala directie de dezvoltare in zona DN1/E60 fiind cea a prestarilor de servicii, showroom.</li> <li>• Accesibilitate facila cu orasul</li> <li>• Activitatea creeaza un numar important de locuri de munca</li> <li>• Zona are acces direct la DN1/E60 si adiacent la ocolitoarea Brasov.</li> <li>• Zona dispune de utilitati</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Accesibilitate pietonala deficitara</li> <li>• Prezența pe teren a rețelei de apa</li> </ul>

• **2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE**

Zona studiata este situata pe partea de VEST a mun. Sacele, fiind marginita de strazi existente la VEST si de proprietati private la NORD, EST si SUD. Zona este cuprinsa in intravilanul localitatii.

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate facila la DN1/E60 si ocolitoarea Brasov.

## • **2.3 CIRCULATIA**

În ceea ce privește trama stradală existentă în zonă, aceasta este dezvoltată.

Din analiza situației existente o posibilă disfuncționalitate este aceea a poziționării apropiate a acceselor pentru benzinăria Lukoil și proprietatea studiată, apropiere ce poate genera conflicte. De asemenea, de remarcat că circulația pietonală nu este asigurată prin trotuare.

### **Caracteristici drum național (situația existentă)**

- Zona studiată este amplasată pe partea dreaptă a drumului național DN1 la poziția kilometriă: **160+596.840**, în intravilanul orașului Săcele, jud. Brașov.
- Drumul național DN1 face parte din categoria drumurilor naționale conf. Ord. 43/1997 a Ministerului Transporturilor.
- Clasa tehnică a Drumului Național secundar DN1 este clasa tehnică II, având două benzi de circulație pe sens, lățimea benzii de 3.50 m, benzi de încadrare 0.75 m și acostamente de 1,00 m lățime, conf. Ord. 45/1998, al Ministerului Transporturilor și o intensitate medie zilnică anuală în vehicule etalon, estimată la un trafic intens.
- În profil transversal tip drumul național are două benzi de circulație pe sens, cu lățimi cuprinse între 4.20 -3,25 m și benzi de încadrare de 1,00 m lățime.
- Natura îmbracamintii rutiere: beton asfaltic
- Scurgerea apelor se face pe alocuri cu șanțuri trapezoidale și prin scurgerea pe taluzul de rambleu în lungul drumului național în sensul de creștere al kilometrajului.
- În profil transversal partea carosabilă este sub formă de acoperiș cu pante aplicate mixturilor asfaltice de 2,5% și 4% la acostamente.
- Din ridicarea topografică a terenului a rezultat că în plan în această secțiune al drumului național DN 1 se află în aliniament în dreptul accesului la km **160+625.910**, iar în profil longitudinal drumul coboară spre Brașov cu o pantă cuprinsă între 0.12 – 2,46 %.
- Viteza de circulație în exteriorul localității este de 70km/h iar în interior este de 50 km/h. Deoarece drumul este drum de munte, acesta are axul drumului marcat atât cu linie continuă ( în zonele cu succesiuni de curbe), cât și discontinuă (în zonele de aliniament). În zona studiată axul drumului are marcaj continuu.
- Vizibilitatea este bună în zona unde se dorește accesul > 500 m.

### **2.4 Obiective specifice**

La realizarea obiectivului, se vor avea în vedere următoarele :

- asigurarea priorității pentru fluxul principal, astfel încât traficul pe DN1 să nu fie stânjenit;
- asigurarea vizibilității și siguranței circulației prin retragerea construcțiilor
- amenajarea în plan orizontal și vertical a accesului în mod corespunzător;
- asigurarea spațiilor de dezvoltare viitoare a drumului național cu minimum lățimea unei benzi de circulație.
- îndepărtarea apelor pluviale de pe drumul național.

- amplasare indicatoare de circulație
- asigurarea circulației pietonale prin propunerea unui trotuar.

- **2.5 OCUPAREA TERENURILOR**

Zona construita adiacenta are un caracter relativ eterogen, fiind prezente in general constructii cu functiune de servicii, comerciale, si un numar de locuinte individuale.

Zona adiacenta este construita la nord- Hotel Atlas, si locuinte individuale , la est locuinte individuale si dotari, la sud benzinarie , hotel Ramada , showroom BMW, dotari.

- **2.6 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei -Consultarea s-a realizat in procedura de emitere a Deciziei etapei de incadrare, emisa de catre Agentia pentru Protectia Mediului Brasov. Totodata s-a realizat si consultarea si informarea publica, pentru acest tip de documentatie urbanistica, potrivit O.M.D.R.L. nr. 2701/2010, cu modificarile si completarile ulterioare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei : In ultimii ani s-a evidentiat intentia Primariei Sacele de a dezvolta zona turistic , servicii si dotari ca o prelungire fireasca a zonei mixte de a lungul DN1 ( Calea Bucuresti) .

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ : In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG Sacele (aflat in curs de avizare), precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat, a unei zone de servicii care sa intregeasca ansamblul local intins de a lungul drumului national DN1 existent.

- **3 ECHIPAREA EDILITARA**  
**GOSPODĂRIREA APELOR**  
**ALIMENTARE CU APA**

Se va realiza prin bransare la rețeaua centralizata de distributie din PEHD Dn 250 mm existenta pe amplasament, conform aviz nr.2046/19.09.2018 emis de Compania Apa Brasov SA. Se recomanda identificarea exacta a traseelor si pastrarea distantelor prevazute de SR8591/97 intre conductele existente si constructiile propuse. De mentionat interdictia de construire de 3m stanga dreapta axului rețelei de apa existente!

- **APELE UZATE MANAJERE**

Vor fi evacuate in rețeaua centralizata, existenta pe Calea Bucuresti (DN1) din PVC KG Dn 500mm, conform aviz nr. 2046/19.09.2018 emis de Compania Apa Brasov SA.

- **APELE PLUVIALE CONVENTIONAL CURATE**

De pe acoperisul constructiei vor fi colectate in jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale din zona parcarilor si de pe caile de acces sunt preluate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de coalescenta tip Purator si descarcate intr-un bazin de retentie cu capacitatea de V=40mc folosit la udarea spatiilor verzi.

- **INSTALATII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.**

In zona studiata se asigura încălzirea, prepararea apei calde de consum prin instalații de gaze naturale.

In zona studiata se afla conducte de distributie gaze naturale.

- **INSTALATII ELECTRICE**

Zona beneficiaza de rețele electrice, in vecinatatea de SUD amplasamentului, la DN1, se afla un post trafo iar constructia existenta este bransata la rețeaua de energie electrica.

- **TELECOMUNICAȚII.**

Se vor realiza prin bransament la rețeaua existenta in zona .

- **4PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu inconjurator , insa trebuie mentionat traficul ridicat auto din zona - de pe Drumul National 1 , ce uneori ( in orele de varf de trafic) poate afecta mediul inconjurator, atat acustico-fonic , cat si al emisiilor poluante specifice autoturismelor.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unor constructii – sediu sucursala si functiuni complementare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii cu aspectele legate de protectia mediului.

Zona nu este afectata de riscuri naturale, nici de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

- **5 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

- **5.1PREVEDERI ALE PUG si PUD EXISTENTE**

Conform PUG SACELE aprobat cu HCL 23/22.02.2001 si prelungit prin HCL 170/17.12.2015 si PUD Construire showroom parbrize auto, sediu firma, atelier, arprobat prin HCL nr 92/27.05.2004 respectiv PUD construire depozit parbrize, aprobat prin HCL nr.37/30.07.2008 parcelele din zona studiata fac parte atat din „UTR 3 - zona de locuinte individuale si functiuni complementare” cat si din „zona showroom, sediu firma, depozitare si atelier service si zona de servicii”.

Zona propusa spre studiu cuprinde asadar loturi cu functiune diferita , propunerile PUZ vizand unitatea functionala a acestora si amplasarea unei constructii, nefiind de natura a modifica caile de circulatie existente. Impactul este astfel unul minimal asupra reglementarilor de ansamblu existente la data realizarii studiului.

Din punct de vedere functional se propune ca zona sa aiba functiunea de „ZONA DE PRESTARI SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, in vederea amplasarii unei constructii – sediu sucursala si functiuni complementare.

## **5.2 IMPACT ECONOMIC ; COSTURI**

Impactul economic asupra UTR nu este unul semnificativ, suprafata studiata este redusa in raport cu aceasta iar investitia nu este una de natura a produce un asemenea impact.

Din punct de vedere al costurilor implicate, datorita caracterului exclusiv privat al investitiei acestea vor fi suportate exclusiv de catre investitor,

## **5.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare; pentru asta spatiul verde proiectat va fi de min - 929mp ( incluzand zona de protectie verde spre zona de locuinte si dotari); de asemenea pentru realizarea unui cadru verde dezvoltat ( in cazul extinderii corpului C1 sau a viitoarelor constructii ) se accepta locuri de parcare cu dale inierbate .

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

-Se vor pastra elementele de vegetatie caracteristice zonei sau cu o valoare deosebita.( nu este cazul - in zona existand arbori dispusi pe latura estica )

-Sunt interzise speciile de plante straine, invazive, cele ce pot fi usor parazitare sau cele care pot crea disconfort locuirii cum ar fi speciile de plopi.

- Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei(obligatoriu in zona de protectie verde min 1/10mp).

- În interiorul parcelei, este prevazut un procent de minim 31.3% pentru spațiile verzi, in care se pot amenaja rasaduri de flori, tufe, sau doar gazon natural( inierbat). De asemena imprejmuirea va fi dublata de gard viu pe toate cele 3 laturi imprejmuitedublata cu gard viu.

Pe terenurile inapte pentru vegetatie (ramblee eterogene, marne, nisipuri etc.) sunt necesare săpături pentru așternerea de pământ vegetal în grosime de 0,20-0,30 metri pentru gazon, 0,40 metri pentru decoratiile florale, 0,50 metri pentru trandafiri și plantele perene, 0,60 metri pentru masivele de arbuști. Pentru arbuștii plantati solitar sau în grupuri, nu se prevăd săpături în spatii largi pentru încastrarea

solului fertil, ci acesta se va adăuga în gropile de plantare. Trasarea pe teren a proiectului este precedată de înlăturarea tuturor elementelor care nu intră în viitoarea amenajare: demolarea construcțiilor inutile, tăierea vegetației lemnoase necorespunzătoare, recuperarea prin transplantare a arbuștilor și arborilor care suportă această lucrare; curățirea terenului de moloz, cioturi, pietre și alte deșeuri, înlăturarea buruienilor care acoperă solul (tăieri și ardere). Trasarea proiectului se realizează prin pichetarea planimetrică și altimetrică, prin care se transpun pe teren atât desenul în plan al proiectului cât și cotele viitoarei amenajări. Ca primă etapă, se marchează pe teren limitele zonelor care vor fi afectate de lucrările de terasament și se instalează pichetii de nivelment conform proiectului. După efectuarea terasamentelor generale se face trasarea pe teren a planului de amenajare, în etape, conform eșalonării lucrărilor de execuție, începând cu fixarea locului liniilor importante ale desenului □ axe principale și schema generală a circulației și terminând cu detaliile. Pe suprafețe întinse, pichetarea traseelor se face prin metode topografice, cu ajutorul instrumentelor uzuale. Pe suprafețe mici se utilizează metoda caroiajului. Aceasta constă în raportarea pe teren a unei rețele de pătrate executate pe proiect la o scară dată și transpunerea elementelor din planul desenat (plantatii, trasee de alei etc.)

#### **5.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Modernizarea circulației în zona vizează în principal realizarea unui acces mai larg la loturile studiate din DN1/E60, față de accesul existent. Astfel, se propune optimizarea accesului auto la circulațiile de incintă de pe terenul studiat și la parcarile propuse suprateran, care vor deservei clădirea existentă și cea propusă. Profilul stradal al carosabilului se conservă integral, iar trotuarul propus limitrof proprietății studiate va fi de 2,75m !

#### **5.5 RESTRICTII DE CONSTRUIRE**

- a) față de rețeaua de apă existentă : 3m stânga/dreapta axului rețelei de apă existente; de asemenea de menționat că administratorul rețelei are dreptul de întreținere, reparare etc pe toată zona de restricție ( respectiv 3m stânga/dreapta )
- b) față de zona de locuire și dotări ( în zona estică) - min 6m ; zona de protecție acustică vizuală realizată prin plantare de arbori , arbuști și spații verzi amenajate.
- c) față de axul DN 1( E60) - 22m de la axul drumului

#### **5.6 ASPECTUL CLĂDIRILOR**

*Volumetria* propusă va trebui să se dezvolte în dialog direct cu volumele ce caracterizează morfologia zonei studiate, arhitectura și estetica construcțiilor vor trebui să se integreze în contextul urban dat de ansamblul construit existent și se va adapta topografiei terenului.

Clădirile propuse vor avea arhitectura contemporană, poate fi tip industrială - high tech, cu volume bine definite și care să nu intre în conflict cu arhitectura limitrofă zonei de servicii și funcțiuni complementare; se va urmări o armonizare vizuală cu zona mixtă amplasată de-a lungul Căii București.

Se interzice modificarea aspectului clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare;

- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zona, fiind posibilă și armonia prin contrast. În acest sens la solicitarea Departamentului de Urbanism și Amenajarea Teritoriului, proiecte pentru autorizare pot fi avizate de către o comisie tehnică de specialitate abilitată prin Dispoziția Primarului Municipiului Brașov

- unt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, țiglă falsă, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare ( tablă ondulată, plastic ondulat, policarbonat etc.)



## **5.7 FUNCTIUNI PERMISE/INTERZISE - COMPATIBILITATE, INCOMPATIBILITATE FUNCTIONALA**

. Ca functiuni admise - se propun orice functiuni complementare , cat si compatibile cu functiunea de servicii si functiuni complementare, conform Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" indicativ GM-007-2000!

- servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier, statii distributie carburanti;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul; mini-market-uri, super-marketuri in constructii independente sau la parterul constructiilor;
- showroom-uri ;
- depozitare;
- mica productie nepoluanta;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de benzina;
- comert, alimentatie publica si servicii personale;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor;
- spatii plantate – scuaruri, gradini de cartier.

### **SUNT STRICT INTERZISE:**

- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
  - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  - constructii provizorii de orice natura;
  - depozitare en gros;
  - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
  - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
  - depozitari de materiale re folosibile;
  - spalatorii chimice;
  - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
  - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
  - constructii provizorii de orice natură;
  - dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
  - cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele clădirilor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora; eventualele panouri de afișaj vor fi de sine statatoare de tip "obelisc etc" retrase de la DN1 cf avizelor de specialitate.

## **6 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

- ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

In conformitate cu cerintele temei de proiectare, asa cum s-a mentionat anterior, din punct de vedere functional se propune modificarea functiunii pe zona aferenta terenului studiat astfel incat zona sa aiba functiunea de „ZONA DE PRESTARI SERVICII SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”.

Zona va cuprinde constructia existenta si constructia propusa, ce au functiuni similare.

#### **POT , CUT PROPUS, REGIM DE INALTIME :**

- Pentru zona studiata se propune POT = 40 % , CUT = 1 si un regim de inaltime minim de P si maxim de P+1E+Er (M). H min -6m in cazul invelitorii in terasa - masurati de la cota terenului amenajat ; (hmin coama7.00m si hmin cornisa4,00m in cazul invelitorii in sarpana)

Hmax-12m in cazul invelitorii in terasamasurati de la cota terenului amenajat

( 12.00m la coama si 9,00mmax la streasina in cazul invelitorii in sarpana).

Se realizeaza urmatorul bilant teritorial pentru terenul studiat :

ZONA SERVICII si FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	EXISTENT	EXISTENT	PROPUS	PROPUS
	mp	%	mp	%
Constructii	204	6.8	1189,2	40,0
Circulatii auto ; alei pietonale ; parcuri	285	9.6	842,8	28,3
Teren privat propus a fi cedat domeniului public	0	0	12	0,4
Teren amenajat ca spatiu verde	290	9.8	929	31.3
Faneata intravilan(zona locuinte si functiuni complementare)	2194	73.8	0	0
<b>TOTAL:</b>	<b>2973</b>	<b>100</b>	<b>2973</b>	<b>100</b>

- **DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Echiparea edilitara a obiectivelor propuse se va realiza prin racordarea la retelele ,existente in zona, cu respectarea conditiilor din avizele de specialitate.

- **PROTECTIA MEDIULUI**

Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- 

a ia toate masurile pentru a evitarii poluarii in zona

- 

epozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare

- **OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

- 

#### **IPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR**

Suprafata totala a zonei studiate este de 2973 mp, suprafata aflata in proprietate privata - persoana juridica sc BILANCIA EXIM srl , din care se propune a se ceda domeniului public 12mp!.

## CIRCULATIA TERENURILOR

In vederea realizarii trotuarului pentru asigurarea unei circulatii pietonale cu latimea de 2.75m se propune trecerea in domeniul public a suprafetei de teren aferente apartinand beneficiarului (12mp) -

- **ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**
- **CONDITII NATURALE**
- **DATE GEOMORFOLOGICE ŞI LITOLOGICE**

Conform studiului geotehnic intocmit de sc GeomontTA srl.

Date geotehnice

Forajele executate pe amplasamentul in studiu au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica :

- Sub patura de umpluturi eterogene, slab compactate de 0.90 - 1.00m grosime, aflata in stratul de letita de prafnisipos, de culoare cafenie, aflata in strat concisenta.

Valorile orientative ale caracteristicilor de rezistenta pentru prafuri consistente sunt urmatoarele : greutatea volumica ( $\gamma$ ) = 1.95 g/cm<sup>3</sup>, unghiul de frecare intrna = 24°, coeziunea (c) = 10 kPa. Valorile de calcul orientative pentru modul de deformatie liniara E sunt cuprinse intre 11.000 si 14.000 kPa (terenuri cu compresibilitate medie).

### II.4. Cadrul hidrografic si hidrogeologic

Panzele de apa subterana sunt dependente de structura litologica. Pe treapta mediana a depresiunii Brsaovului, panza freatica cantonata in depozitele masive de pietris se afla la adancime forajul in zona perimetrului cercetat neintalnind nivelul ei.

### II.6 .incadrarea in zone de risc natural

In zona perimetrului cercetat structura litologica si inclinatia mica a terenului, sunt favorabile declansarii unor fenomene fizico - geologice de amploare ( alunecari de teren, etc.)

### IV.2. Recomandari privind adancimea sistemelor de fundare

Luand in considerare conditiile naturale mentionate la proiectarea constructiei se vor lua in calcul urmatoarele date :

- Se poate funda in stratul format din prafnisipos, cafeniu, consistent, incepand de la adancimea de 1.10 m fata de cota terenului amenajat.
- Adancimea minima de fundare este impusa de adancimea maxima de inghet a terenului natural

### IV.3. Evaluarea presiunii conventionale a capacitatii portante

Pentru  $D_f$  minim = 1.10 m, presiunea conventionala = 225 kPa. In cazul calculului terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale, trebuie respectate urmatoarele conditii :

- La incarcari centrice presiunea medie verticala pe talpa fundatiei provenite din incarcari de calcul din gruparea fundamentala  $q_{ef} \leq 1,2q_{conv}$  in gruparea fundamentala si  $q_{ef\ max} \leq 1,4q_{conv}$  in gruparea speciala.
- La incarcari cu excentricitati dupa ambele directii  $q_{ef\ max} \leq 1,4q_{conv}$  in gruparea fundamentala si  $q_{ef\ max} \leq 1,6q_{conv}$  in gruparea speciala.

Valoarea presiunii conventionale corespunde pentru fundatii avand latimea talpii  $B = 1.00$  m.

### IV.4. Recomandari pentru asigurarea stabilitatii si imbunatatirii terenului

La elementele constructiei supuse actiunii umiditatii terenului se vor prevedea izolatii hidrofuge.

Se va asigura colectarea si evacuarea apelor de precipitatii din zona constructiei, prin masuri adecvate (trotoare de garda, scocurisiburlaneracordate la rigole de scurgere, etc).

Mentionam ca acumularea apelor in zona fundatiilor incastrate in terenuri coezive cu preabilitate scazuta poate determina aparitia fenomenelor de igrasie si diminuarea calitatii geotehnice ale terenului.

## • IRCULATIA

La DN1/E60 circulatiile auto sunt bine definite. strada are 4 benzi, cate doua pe fiecare sens. Retragerea viitoarelor cladiri fata de DN1/E60 este de minim 22 m fata de axul drumului.

Accesul proiectat este racordat la profilul transversal al drumului DN1. În zonele în care este prevăzut accesul drumul este în aliniament. Vizibilitatea este bună atat spre stanga, cât și spre dreapta, pe distante mai mari de 500m. Se dorește realizarea accesului la Km **160+625.910**, (*accesul existent fiind avizat pentru certificatul de urbanism cu nr. 423/28.10.2015 eliberat de primaria municipiului Săcele, Acord prealabil Nr. 65/762 din 06.04.2016, Proces verbal de identificare pe teren nr. 594/08.03.2016 SDN Brașov*), racordările la marginea partii carosabile cu DN1 se vor face prin racord simplu cu raze de racordare de 6 m (dreapta, stânga) și pinten de 4 m lungime. Lungimea totală a amenajării accesului se va face pe o lungime de 25.65 m.

Se dorește mutarea accesului din zona actuala pentru evitarea unui „conflict de intersecții” care apare cu benzina din imediata proximitate.- Declivitățile din zonele de acces sunt cuprinse între 1.05 – 1.13%;

Sectorul de stationare este realizat pe terenul proprietarului, în afara spațiului drumului național, cu ajutorul spațiilor de parcare stabilite conform Normativ P132–93 pentru proiectarea parcajelor si H.G.525/96 – Anexa 5 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicat în 2002.

Numărul de locuri de parcare este de : 17 locuri pentru autoturisme și 1 loc pentru furgonete. La calculul necesarului de locuri si dimensionarea acestora in raport cu functiunile propuse s-au avut in vedere Normativ P132–93 pentru proiectarea parcajelor si H.G.525/96 – Anexa 5 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicat în 2002.

Intrarea și ieșirea înspre și dinspre incinta obiectivului se va face pe partea dreapta a drumului national. Accesul care intersectează DN1, va deservi exclusiv circulația în interiorul obiectivului.

Nu exista in zona studiata trotuar amenajat. In acest sens, se propune amenajarea unui trotuar cu o latime de 2.75m, dimensiune ce asigura necesarul pentru o eventuala dezvoltare ulterioara a zonei. PARCAJE: vor fi asigurate un min de 6 locuri de parcare vizitatorilor, un min de 1 loc de parcare la 4-5 persoane din cadrul personalului sau al angajatilor ce vor deservi cladirile propuse a se executa! Sunt admise parcaje subterane, cat si supraterane , cele supraterane putand fi realizate pe dale inierbate!

## • **OCUPAREA TERENURILOR**

Constructiile propuse pe amplasamentul studiat vor respecta retragerile si alinierele prevazute in PUZ – planșa de reglementari urbanistice, astfel :

ALINIAREA - retragerea minima fata de axul DN1/E60 - 22,0 m, cu respectarea avizului CNAIR.

RETRAGERE fata de limita de NORD a proprietatii :-3,5 m

RETRAGERE fata de limita de EST a proprietatii(fata de UTR 3 - zona de locuire) : 6,0m

RETRAGERE fata de limita de SUD a proprietatii : 0.77m ( in eventuala extindere a corpului existent C1)

## • **ECHIPAREA EDILITARA**

## **GOSPODĂRIREA APELOR ALIMENTARE CU APA**

Se va realiza prin bransare la rețeaua centralizata de distributie existenta pe amplasament, conform aviz nr.2046/19.09.2018 emis de Compania Apa Brasov SA si Avizului de Gospodarire a Apelor nr 317 din 19.12.2018 emis de Administratia Nationala "Apele Romane " - Sistemul de Gospodarire a apelor Brasov.

Alimentarea cu apa se va realiza prin bransare la l rețeaua centralizata de distributie din PEHD Dn 250 mm ! De mentionat restrictia de construire de 3,00m stanga /dreapta rețelei de apa existente!

## **APELE UZATE MENAJERE**

Vor fi evacuate in rețeaua centralizata, existenta pe Calea Bucuresti (DN1) din PVC KG Dn 500mm, conform aviz nr. 2046/19.09.2018 emis de Compania Apa Brasov SA.

## **APELE PLUVIALE CONVENTIONAL CURATE**

De pe acoperisul constructiei vor fi colectate in jgheaburi si burlane si se vor descarca liber la nivelul solului. Apele pluviale din zona parcarilor si de pe caile de acces sunt preluate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de coalescenta tip Purator si descarcate intr-un bazin de retentie cu capacitatea de V=40mc folosit la udarea spatiilor verzi.

## **INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.**

Imobilele existente în zona studiata au asigurată încălzirea, prepararea apei calde de consum și prepararea hranei prin instalații de gaze naturale cf avizului nr 313054424 din 06.09.2018 emis de Distrigaz SUD Rețele.

In zona studiata se afla conducte de distributie gaze naturale. Incalzirea apei calde menajere cat si a agentului termic se va asigura prin intermediul a unei centrale termice pe combustibil gazos ( sau doua dispuse in cascada) de puteri variabile - functie de solutia arhitectural aleasa - functiuni , suprafete etc P = 50kW-150kW. De mentionat ca bransarea se va realiza din fondurile beneficiarului , si in functie de solicitarile din zona respectiva , in conformitate cu prevederile regulamentului privin accesul la sistemele de distribuite a gazelor naturale aprobat prin HG 1043 din 2004.

## **INSTALATIILE ELECTRICE**

Cf avizului SDEE Transilvania Sud nr 70101828511 din 29 .08 .2018 si a avizului CTE 612 din 05.12.2018 zona beneficiaza de rețele electrice. Realizarea bransamentului individual la viitorul consumator in LES 0,4kV din TDRI 0.4kV aferent PT 667.28.04 LUckoil Dirste cu executarea urmatoarelor lucrari:

1 Montare cutie distributie 0.4kV proiectata de tip E1+1A+1M , realizata din policarbonat armat cu fibra de sticla prevazuta cu un circuit de sosire realizat cu socluri de sigurance tip SIST 201 echipamente cu sigurance fuzibile tip MPR cu un circuit de protectie bransament pentru viitorul consumator!

2. Montare un tronson nou LES 0.4kV proiectat cu o lungime de aproximativ 15m , realizata cu cablu de tip ACYABY 3x70 +35mmp de la TDRI 0,4kV aferent Punctului de Transformare.

3. Montare in compartimentul de masura aferent cutiei de distribuit tip E1 +1A+1M proiectata, grup de masura individual pentru deconectarea energiei absorbita de viitorul consumator realizat cu contor trifazat electronic in montaj direct

Lucrari ce se vor executa din fondurile beneficiarului: realizare coloana electrica individuala la viitorul consumator in LES 0,4kV din cutia de distributie tip E1 + 1A+1M proiectata cu executarea urmatoarelor lucrari : montare tronson nou LES 0,4kV proiectata cu o lungime de cca 35m !

## **TELECOMUNICATIILE.**

Se vor realiza prin bransament la rețeaua existenta in zona , cf avizului sc TELEKOM ROMANIA

COMMUNICATIONS SA nr inre. 1012 BV/din 29.08.2018, aviz conditionat doar pentru faza PUZ ! De mentionat ca in cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii contravaloarea lucrarilor de remediere, precum si daunele solicitate de clientii TELEKOM vor fi suportate de cel ce a produs avaria!

- **PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu inconjurator.

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

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Nu este cazul unor masuri suplimentare de protectie a mediului

a) Deseuri rezultate din faza constructie:

- pietris, beton, tencuieli, etc
- diferite ambalaje din hartie, carton, plastic
- resturi metalice

Deseurile rezultate din activitatea de constructie vor fi colectate separat si transportate de catre executantul lucrarilor la unitati autorizate in colectare/ valorificare.

b) Deseuri rezultate din faza de exploatare

Din activitatea de exploatare a zonei pot rezulta urmatoarele tipuri de deseuri:

Deseuri menajere si deseuri rezultate de la ape uzate menajere si pluviale;

c) Deseuri menajere

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, pe categorii in containere amplasate in zone betonate , acoperite si imprejmuite de unde i vor fi evacuate prin unitatile autorizate din zona.

Deseurile vor fi lichidate prin agenti economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, transport, valorificare si eliminare a deseurilor.

Va fi respectata legislatia de mediu privind regimul deseurilor.

- **CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-a zona importanta de acces in Municipiul Sacele si in zona Metropolitana Brasov , avand un cadru natural deosebit, precum si documentatiile realizate privind dezvoltarea viitoare in zona si constituindu-se intr-a continuare a functiunilor existente in vecinatatile imediate, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone functionale unitare si bine structurate prin:

~ Incadrarea in zona servicii si functiuni complementare, adiacente zonei de locuire si turistice, respectiv in PUGSacele;

~ Tratari de asemenea maniera incit sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata;

~ Rezolvarea unitara a intregii zone studiata si articularea corecta la zonele inconjuratoare;

~ Analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cit si a celor private;

~ Abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cit si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu un caracter bine individualizat cu respectarea zonelor de restrictie de construire si de protectie

~ Tratarea unitara a ansamblului din punct de vedere functional si plastic;

~ Folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Avand la baza reglementarile din prezentul PUZ se pot emite Certificate de Urbanism si Autorizatii de Construire pentru aceasta zona si se pot comanda studii de fezabilitate pentru echiparea edilitara!

Întocmit,

Arh.urb Denis Ababei

<b><u>Denumirea lucrării</u></b>	<b>PUZ – Construire cladire – sediu sucursala, sistematizare verticala si functiuni complementare</b>
<b><u>Beneficiar:</u></b>	<b>SC BILANCIA EXIM SRL</b>
<b><u>Adresa investitiei:</u></b>	<b>Calea Bucuresti , 7C, Sacele, jud. Brasov</b>

## **REGULAMENT AFERENT P.U.Z.**

Regulamentul de urbanism explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari "Planul Urbanistic Zonal" in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

### **1.1.Prescriptii si recomandari generale**

Activitatea de construire in zona studiata urmeaza sa se desfasoare in cadrul urmatoarelor principale categorii:

- construire pe teren liber; reamenajare a parcelei pe care exista corpul de cladire C1!
- mobilarea zonei cu constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie;
- amenajarea cailor de circulatie auto si pietonala;
- amenajarea zonei verzi cat si a zonei verzi de protectie;
- echiparea tehnico-edilitara;

- Avizarea acestor categorii de lucrari, urmeaza sa se supuna procedurilor P.U.Z. si a regulamentului aferent P.U.Z. in conformitate cu prevederile H.G. 525/1996; LEGEA Nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificările si completările ulterioare - versiune realizata in cadrul Directiei Generale Dezvoltare Teritoriala a Ministerului Dezvoltarii Regionale si Locuintei; ORDIN Nr. 233/2016 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism; LEGEA Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de constructii; Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21/N/10.04.2000; Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul Nr.176/N/16.08.2000; Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP038/99 aprobat prin Ordinul Nr.13/N/10.03.1999;

**1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural urbanistica a zonei.**Sunt necesare masuri de promovare ale lucrarilor si operatiunilor urbanistice, care contribuie la organizarea functionala si spatiala a zonei si anume:

- respectarea zonificarii functionale propuse in aceasta documentatie: zona prestari servicii si functiuni complementare, (zona utilitara, circulatii si parcaje, spatii verzi);
- realizarea unor fronturi stradale adecvate;



- nu se va permite realizarea unor spatii cu alte functiuni fata de cele stabilite prin prezenta documentatie de urbanism;
- realizarea circulatiilor pietonale si rutiere propuse;
- amenajarea complexa, functional-arhitecturala a spatiilor verzi in cadrul loturilor si in afara lor, fara afectarea zonei verzi existenta ;
- extinderea retelelor tehnico-edilitare si bransarea la acestea.

### 1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia rutiera trebuie sa respecte recomandarile planului urbanistic general PUG Sacele , atat ca alcatuire a retelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a strazilor, distanta intre intersectii si tipul intersectiei (daca este cazul).

Se va tine seama de prevederile standardului pentru lucrari de strazi nr. 10144/1-6 si a ordonantei guvernamentale 43/1997 si a Avizului Favorabil emis de Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere sa, aviz nr 78/211/13.06.2019. Amplasarea constructiilor fata de arterele de circulatie trebuie sa respecte profilurile transversale ale acestora si regimul de aliniere propus.

Lucrarile de strazi se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane.

Amenajarea accesului pietonal si auto cat si a circulatiilor din incinta si a lucrarilor de sistematizare verticala se vor face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii.

La strazile existente care se racordeaza cu cele propuse se vor prevedea amenajarile tehnice necesare.

### 1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban.

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentatiilor de specialitate aprobate, a Certificatelor de Urbanism si a Autorizatiilor de Constructie eliberate conform legii 50/1991.

## 2.Prescriptii si recomandari

### 2.1 .Reguli de baza cu privire la modul de ocupare a terenurilor

SECTIUNEA1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural.

Art. 1. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul;

Art. 2. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea determinata a zonei stabilite in prezenta documentatie. PUZ ul este practic structurat intr-o singura subzona - prestari servicii si functiuni complementare , PUZ care se va racorda la celelalte zone din imediata apropiere , zone cu aceeasi functiune predominanta - prestari servicii si functiuni complementare sau zone locuire si functiuni complementare.

## **FUNȚIUNI ADMISE**

- servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier, stații distribuție carburanți;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- comerț cu amănuntul; mini-market-uri, super-marketuri în construcții independente sau la parterul construcțiilor;
- showroom-uri ;
- depozitare;
- mică producție nepoluantă;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații distribuție carburanți;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanentă sau securitatea unităților;
- spații plantate – scuaruri, grădini de cartier.

Deoarece în arealul sudic al Municipiului Sacele ( adiacent DN1 - Calea București) , practic este zona mixtă conținând, servicii și echipamente publice, servicii de interes general :servicii (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective și personale) comerț, hoteluri, restaurante, recreere, activități productive mici nepoluante și locuințe și dotări - sunt strict interzise funcțiunile ce ar perturba buna desfășurare a activităților specifice subzonelor existente , confortul sau deteriorarea calității mediului existent după cum urmează ;

## **FUNȚIUNI INTERZISE**

În zona studiată nu se vor admite funcțiuni agro-industriale sau alte funcțiuni incompatibile, a lucrărilor generatoare de riscuri tehnologice sau ce pot perturba funcțiunea propusă - - prestări servicii și funcțiuni complementare , cât și a subzonelor adiacente - subzona de locuire și funcțiuni complementare ! Nu se admit activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu), prin utilizarea incintei pentru producție sau depozitari de mari dimensiuni !

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natură cu excepția celor necesare organizării de șantier sau a cabinelor control;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice (sunt acceptate stațiile distribuție carburanți ce

deservesc masinile proprii cu conditia depozitarii carburantilor in cantitati mici-una 2,5mc sau max 2x2,5mc);

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- constructii provizorii de orice natură;
- dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile , a antenelor pentru telefonie mobilă a instalatiilor de climatizare;
- cu exceptia telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbreliți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor dacă acestea nu au caracter tehnic;
- dispunerea de panouri de afișaj pe fațadele cladirilor, desfigurând arhitectura clădirilor și deteriorând finisajul acestora;eventualele panouri de afisaj vor fi de sine statatoare de tip "obelisc etc" retrase de la DN1 conform avizelor de specialitate.

#### Art. 4. Constructii generatoare de riscuri geomorfologice

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia efectuarii unui studiu geotehnic si a unui proiect de sistematizare verticala.

#### 2.2. Conditii de amplasare si conformare ale constructiilor.

- Regimul de construire ; discontinuu;

#### SECTIUNEA 1. Reguli de amplasare, de retrageri minime obligatorii

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

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale.

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

Amplasarea constructiilor propuse este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform legii.

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 exploatare;
- conducte de alimentare cu apa si de deversare canalizare, sisteme de transport gaze naturale, retele electrice, de telecomunicatii, si orice alte instalatii de acest gen.

### Art. 3. Amplasarea fata de aliniament

Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. In plansa U-03 s-a marcat limita de construire fata de strazile propuse in zona si anume de 22,00m fata de axul carosabilului DN 1 (Calea Bucuresti) ;

### Art. 4. Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii noilor constructii este permisa numai daca respecta:

- distantele minimale obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei - minim 0.77m fata de limita de proprietate sudica ( in cazul extinderii corpului existent C1) . De asemenea se va asigura o distanta minima fata de limita laterala opusa de 3.50m. Distantele fata de limita posterioara sa fie de minimum 6,00m - pentru realizarii zonei de protectie verzi catre functiunea de locuire si functiuni complementare existenta! Pentru functiunea studziata nu se prevad calcane.

- distantele minime intre cladiri, necesare interventiei in caz de incendiu iar in caz de prabusire sa nu afecteze vecinatatile sau alte imobile din aceeași incinta , sau vecinatati, distante stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri in functie de activitatile desfasurate in interiorul cladirilor. De mentionat ca in cazul demolarii corpului C1 existent - retragerea fata de limita de proprietate sudica ( actualmente de 0,77m) va fi modificata la 3.50m!

### Art. 5. Procentul de ocupare al terenului

S-au stabilit valori maxime pentru procentul de ocupare P.O.T. si a coeficientului de utilizare a terenului C.U.T., raportand suprafata ocupata la sol si respectiv suprafata desfasurata a constructiilor la suprafata parcelei. Astfel au rezultat:

	P.O.T.	C.U.T.
-	40 %	1

## SECTIUNEA 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice directa . In acest caz accesul va fi realizat direct dinspre DN1( Calea Bucuresti) prin intermediul drumul propus de incinta din care se realizeaza accesul la fiecare functiune existenta sau propusa .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingerea incendiilor. Pentru realizarea acestor conditii profilul stradal al DN 1(Calea Bucuresti) va fi : trotuar opus proprietatii studiate 1,20 m - ce se conserva , banda accelerare variabila - se conserva , carosabil 4 benzi de circulatie, cate doua pe sens - se conserva, acostament dispus pe latura proprietatii studiate,0,65m ce se conserva, iar trotuarul riveran proprietatii va avea un profil de 2,75m. Raza de racordare a drumului de incinta cu DN1 ( Calea Bucuresti) va fi de minim 6m la interior . Accesul dinspre domeniul public va avea o latime de6,6m.

Pentru functiunile propuse se vor asigura:

-accese pentru persoane si accese carosabile pentru masinile de interventie in regim de urgenta si pentru colectarea deseurilor menajere;

Accesele si pasajele carosabile nu trebuie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate in permanenta libere.

#### Art. 2. Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale potrivit destinatiei constructiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap. Trotuarul riveran proprietatii va avea un profil de 2.75 m in cazul DN1( Calea Bucuresti) in urma reabilitarii si de 2,00 m in cazul drumului de incinta propus prin P.U.Z. . Circulatiile pietonale nu vor prezenta denivelari sau obstacole orizontale , si nu vor avea o panta mai mare de 6 % . Indicatoarele rutiere su panourile informative vor fi dispuse la o inaltime mai mare de 2,50 m pentru evitarea accidentelor .

#### SECTIUNEA 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Beneficiarul se obliga sa racordeze noile constructii potrivit regulilor impuse de catre Consiliul Local si administratorii retelelor centralizate publice de apa, canal, electrica, telefonie, existente sau propuse a se realiza conform prezentei documentatii.

Lucrarile de racordare sau bransare la reseaua edilitara se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora, se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractului incheiat cu administratorii retelelor publice.

Retelele de apa, canalizare, gaze, energie electrica, si telecomunicatii de pe drumurile publice sunt proprietatea statului indiferent de modul de finantare al acestora. In cazul in care datorita amplasarii constructiilor pe teren sunt afectate retelele edilitare , mutarea acestora va intra in grija si pe cheltuiala beneficiarului, cu acordul furnizorului de utilitati!

Se va asigura dreptul de administrare si intretinere a retelei de apa pozate in interiorul proprietatii studiate, cat si zona de protectie a acesteia de 3m stanga /dreapta axului retelei de apa!

#### SECTIUNEA4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit

Autorizarea executarii lucrarilor de construire este permisa cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament. Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

#### SECTIUNEA5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Executarea lucrarilor de construire in zonele de protectie ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelilor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea retele de infrastructură este interzisa.

Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodării.

Execuția propriu-zisă va începe după eliberarea completă a amplasamentului și protejarea zonei șantierului.

În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, pe timpul execuției și al exploatarei lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și de atenționare adecvate și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și executate.

Lucrările periculoase trebuie să fie semnalizate, atât ziua cât și noaptea, prin indicatoare de circulație sau plăci indicatoare de securitate, sau prin orice alte atenționări speciale, în funcție de situația concretă din timpul execuției sau a exploatarei lucrărilor proiectate.

Executantul și beneficiarul lucrării vor respecta în timpul execuției și exploatarei lucrărilor toate prevederile legale (cuprinse în legi, decrete, norme, standarde, normative, prescripții tehnice, instrucțiuni, etc.) care vor fi în vigoare la data respectivă, privitoare la protecția muncii, siguranța circulației și la prevenirea incendiilor, precum și măsurile și indicațiile de detaliu cuprinse în piesele scrise și desenate ale proiectantului.

Măsurile și indicațiile din proiect nu sunt limitative, executantul și beneficiarul urmând să ia în completare și orice alte măsuri de protecția muncii, de siguranța circulației și de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autorităților locale de specialitate (deținători de rețele subterane sau aeriene, organe de poliție sau PSI, etc.) ținând seama de situația concretă a lucrărilor din timpul execuției sau al exploatarei.

Executantul va începe lucrările de terasamente numai pe baza unui acord scris, încheiat cu toate unitățile care au instalații subterane pe teritoriul unde urmează să se execute asemenea lucrări, și va respecta condițiile impuse de aceste unități deținătoare de rețele.

Întocmirea documentației pentru protecția muncii, siguranța circulației și prevenirea incendiilor pentru perioada de execuție a lucrărilor, cade în sarcina executantului și se face în cadrul proiectului de execuție al organizării lucrărilor.

Autoritățile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrărilor și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii

agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției. Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

## SECȚIUNEA 6. Reguli cu privire la dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

### Art. 1. Subparcelari, parcelari

Subparcelarea (sau parcelarea) este operațiunea de divizare a unei parcele existente sau a unei suprafețe de teren în două sau mai multe loturi distincte în vederea realizării de noi construcții.

**Autorizarea executării subparcelărilor, în baza prezentului regulament, nu este permisă!**

Cele 4 loturi existente se vor comasa formând un singur imobil!

### Art. 2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea construcțiilor propusă în prezenta documentație este următoarea:

În cazul regimului maximal de înălțime (S)+P+1E+M(Er)  $H_{max}=12.0m$  la coama- în cazul acoperirii cu sarpanta sau 12,0m la partea superioară a aticului în cazul acoperirii în terasă, măsurati de la cota terenului amenajat! .

În cazul regimului minimal P, înălțimea minimă ( pentru o armonizare cu fondul existent construit) -  $H_{min} -6.0m$  la coama în cazul acoperirii cu sarpanta sau 6,0m la partea superioară a aticului în cazul acoperirii în terasă, măsurati de la cota terenului amenajat!

În cazul în care soluția arhitecturală va fi cu etaj retras - retragerea va fi de minimum 3,0m spre interiorul perimetrului construit de la proiecția etajului inferior.

### Art.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Se vor folosi materiale de calitate care se vor încadra în specificul zonei. Se va impune utilizarea materialelor durabile, de calitate. Se va interzice utilizarea materialelor care imită materialele naturale (ex. gresie care imită lemnul sau caramida; polistiren care imită piatra, caramida, lemnul; diverse ornamente din beton; plastic care imită orice tip de material, invelitori din tablă ce imită țigla etc.), sau sarma ghimpată la împrejmuire. Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textură, etc.). Se va interzice vopsirea unui perete plan în degradeuri, sau

mai multe nuante din aceeasi culoare ori culori diferite. Se va interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforescente, etc.

## SECTIUNEA 7. Reguli cu privire la spatii verzi si imprejmuiri

### Art. 1. Spatii verzi

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde (zona verde) tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre peluza, spatii verzi amenajate peisagistic, terenuri sport si zone de relaxare sau spatii cu dale cu goluri- tip "ecopavele" ( inierbate) - pentru zonele in care apa meteorica se scurge liber in pamant.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau realizarii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia constructiilor, dupa cum urmeaza:

- vor fi prevazute zone verzi si plantate, cu rol decorativ, de protectie si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare – de minimum 31,3% din suprafata totala a parcelei studiate.

### Art.2. Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri transparente sau opace , dublate de gard viu spre vecinatati, hmax -2,20m

- imprejmuiri transparente , sau decorative,cu soclu de max 60cm dublate de gard viu spre domeniul public hmax=2.00m!In interiorul proprietatii se accepta delimitari vizuale prin gard viu sau imprejmuiri transparente de hmax=1,00m.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

## SECTIUNEA8.PLAN DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ, cf art18 din ORDINUL 233/2016

**Denumirea lucrarii** PUZ – Construire cladire – sediu sucursala, sistematizare verticala si functiuni complementare

**Beneficiar:** SC BILANCIA EXIM SRL

**Adresa investitiei:** Calea Bucuresti , 7C, Sacele, jud. Brasov

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul P.U.Z. se propune urmatoarea esalonare in timp a lucrarilor precum si o estimare a costurilor:

1. Se va realiza comasarea celor 4 parcele ; se va ceda domeniului public cei12mp cf PUZ ;

costuri private 2000euro/ timp finalizare estimat 1iunie 2020;

2.Se vor realiza retelele edilitare : energie electrica, - extindere retea de joasa tensiune in sapatura cca 50 m si Realizarea bransamentului individual la viitorul consumator in LES 0,4kV din TDRI 0.4kV aferent PT 667.28.04 Luckoil Dirste

Costuri private 3.200 euro Timp finalizare 1august2020

3. Se vor realiza retelele edilitare apa si canalizare, - extindere retea apa in sapatura totala 25 m si hidranti

Costuri private 1.600 euro Timp finalizare 1august 2020



4. Se vor realiza retelele edilitare gaz, - extindere retea gaz in saptura 20 m ,  
Costuri private 2000 euro Timp finalizare 1 august 2020

5 Se vor executa drumurile - se vor realiza circulatiile, carosabile si pietonale  
accesul din DN1, zona de protectie verde; se va anula accesul anterior la DN1.  
Costuri private 60000 euro Timp finalizare 01septembrie2020.

6Se vor executa cladirile propuse; Toate aceste lucrari se vor executa pe baza  
unor proiecte autorizate . Toate aceste lucrari intra in sarcina beneficiarului, pe  
cheltuiala acestuia si se vor executa etapizat .

Costuri private :50000Timp finalizare 01 septembrie 2022

arh. Ababei Denis