

P.U.Z. – CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL SI HALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
(RELOCARE S.C. SABIPLAST SRL)

BENEFICIARI S.C. SABIPLAST SRL
Prin Nicolae Savel

S.C. MORPHOSIS S.R.L.

SEF PROIECT: ARH.GABRIEL ROZNOVĂȚ
COLECTIV DE ELABORARE: ARH.GABRIEL ROZNOVĂȚ
URB. STAG. CSILLA LÁSZLÓ

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea proiectului:	P.U.Z. – CONSTRUIRE MAGAZIN RETAIL SI HALE DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE (RELOCARE S.C. SABIPLAST SRL)
Beneficiar:	S.C. SABIPLAST SRL prin Nicolae Savel
Proiectant:	MORPHOSIS S.R.L. Brasov
Amplasament:	Intravilan Municipiu Săcele, jud. Brașov
Faza de proiectare:	Plan Urbanistic Zonal
Data elaborării:	Iunie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Zona studiată se întinde pe o suprafață de **13.376,00 mp** și este alcătuită din două parcele :

Parcela **identificata prin C.F. nr. 116077 cu o suprafata de 8664mp care consta in** corp locuință, hală reparații, atelier mecanic, CT, magazii și teren având categoria de folosință conform CF curți construcții, respectiv

Parcela **identificata prin C.F. nr. 103124 cu o suprafata de 4712mp** constand conform CF in magazii , stație PECO (pompa de alimentare cu motorina pentru fostul IAS care nu mai exista fizic) si teren având categoria de folosință curți construcții.

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu solicitările enunțate în Certificatul de Urbanism nr. 294 din 04.06.2019. Conform P.U.G. Săcele zona studiată se încadrează în UTR 15 – zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice unei zone de servicii și comerț, respectiv zonă de industrie, depozitare și prestări servicii, în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Ca urmare, în cadrul documentației P.U.Z. se vor trata următoarele categorii de probleme:

- Zonificarea funcțională a terenurilor
- Organizarea circulațiilor corelată cu trama stradala existentă;
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- Statutul juridic și circulația terenurilor;
- Condiții de construire: regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T, C.U.T, materiale de construcție, etc.
- Protecția mediului;

1.3. Surse de documentare – bază topografică

Anterior elaborării prezentului studiu, s-au intocmit următoarele documentații:

- ridicare topografică;
- studiu geotehnic;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată este **în prezent construită**. Adiacent drumului național, pe terenul cu C.F. nr. 116077 în momentul de față își desfășoară activitatea firma S.C. SABIPLAST SRL într-o construcție industrială și edilitară, construcție de locuințe și 3 construcții anexe. Iar pe al doilea teren cu C.F. nr. 4103124 se găsește o construcție industrială și edilitară precum și 4 construcții anexe.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Conform PUG terenul este încadrat în intravilanul municipiului Săcele, într-o zonă cu funcțiunea dominantă de zonă industrială, depozite și prestări servicii.

Amplasamentul studiat este poziționat între două căi de circulație, str. Câmpului/Ocolitoare Săcele – DN1A și strada Agronomiei.

Relaționarea zonei cu localitatea

Accesul pe cele două loturi care fac obiectul studiului se face atât direct din Ocolitoarea Săcele DN1A – Str. Câmpului cât și din str. Agronomiei care este perpendiculară pe drumul național, propus spre modernizare. Accesul direct la Ocolitoarea Săcele asigură legătura atât cu localitatea cât și cu mai multe centele urbane din apropiere.

Zona studiată este delimitată de următoarele reperi:

- Nord: proprietate privată -C.F. 103021 Săcele ;
- Sud : Ocolitoare Săcele Dn1A / Str. Câmpului
- Est: str. Agronomiei
- Vest : proprietate privată – C.F. 105853 și C.F. 100874 Săcele

DISFUNCȚIONALITĂȚI - DIAGNOSTIC

Din analiza situației existente în zona studiată reies următoarele disfuncționalități pe categorii de probleme, care vor trebui soluționate în prezentul proiect:

2.4. Circulația

- Terenul studiat dispune de front pe două laturi, la sud cu acces din strada Câmpului / Ocolitoare Săcele Dn 1A și la est din strada Agronomiei, în consecință de posibilitatea amenajării unor accese direct din acest ax major de circulație, cu respectarea reglementărilor specifice (respectarea retragerilor, stabilirea fluxurilor etc.).

Astfel este necesară amenajarea acceselor din strada Agronomiei și strada Câmpului / Ocolitoare Săcele Dn 1A, care fac legătura cu trama stradală existentă și reprezintă punctul de plecare în organizarea circulației în etapele următoare de proiectare;

2.5. Ocuparea terenurilor

- Terenul studiat este construit la momentul de față. Firma SABIPLAST SRL își desfășoară activitatea în construcțiile existente pe parcela cu nr. cad. 116077. Pe parcelă se găsesc 3 construcții cu un regim de înălțime P și două anexe. Parcela cu nr. cad. 103124 este ocupată de două construcții cu un regim de înălțime P.
- Având în vedere relocarea firmei pe parcela cu nr.cad. 103124 și construirea spațiului comercial pe parcela nr. cad. 116077, este necesară demolarea și relocarea unor construcții existente de pe parcela nr. cad. 116077 pe parcela nr. cad. 103124.

2.6. Echiparea edilitară

- Conform **avizului emis de COMPANIA APA BRASOV S.A., nr. 1501 din 24.06.2019**, în zona studiată există rețele de distribuție apă pe str. Câmpului OL Φ 100mm și pe str. Agronomiei Φ PE De110mm, respectiv rețea de canalizare menajeră pozată pe str. Câmpului din BC Φ 500mm și pe str. Agronomiei din BC Φ 200mm.
- Conform **adresei emise de SDEE Transilvania Sud. nr. 70101931972 din 2019**, exista rețele electrice de joasă tensiune, LEA 0,4kV și rețele de medie tensiune, LES

20kV. Alimentarea cu energie electrica se va face in baza unei studiu de solutie. Avizul de amplasament pentru faza DTAC se va elibera numai dupa reavizarea studiului de solutie si eliberarea avizului tehnic de racord.

- Conform **avizului favorabil emis de DISTRIGAZ SUD RETELE** în zona studiată pe strada Câmpului exista două conducta de gaze naturale , 8 OL MP și 20 LRP.
- Conform **avizului condiționat emis de Telekom Romania Communications S.A.** în zona studiată au fost identificate instalații/ echipamente de telecomunicatii de a lungul străzii Câmpului și străzii Agronomiei.

Astfel se constată necesitatea racordării la rețelele edilitare centralizate ale localității sau propunerea unor soluții alternative care să asigure buna funcționare a viitoarelor investiții;

2.7. Probleme de mediu

În prezent amplasamentul studiat este construit si nu prezintă amenajări cu impact asupra mediului. Interventiile viitoare vor avea ca prioritate protejarea peisajului actual, alegerea celor mai puțin invazive soluții din perspectiva punerii în opera și exploatării viitoarelor investiții.

NECESITĂȚI ȘI OPȚIUNI

Obiectivul principal al documentației de urbanism este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului studiat care la momentul de față are funcțiune de zonă industrială, depozitare și prestări servicii. Pentru aceasta se impune modificarea partiala a functiunilor astfel:

Pe prima parcelă identificată prin C.F. nr. 116077, adiacentă Ocolitoarei Săcele DN1A/ Str. Câmpului, se propune o zonă de comerț si servicii ale căror reguli vor **sta la baza constuirii viitorului magazin de retail in rețeaua Lidl Romania**. Investitorul dorește amenajarea unui supermarket, o clădire cu funcțiunea de comerț și servicii cu spatii verzi plantate, alei carosabile și pietonale, locuri de parcare si accese auto.

Pe a doua parcelă identificată prin C.F. nr. 103124 se propune o zonă industrială, depozitare și prestări servicii unde se dorește relocarea actualei firma S.C. SABIPLAST SRL care momentan își desfășoară activitatea pe prima parcelă menționată mai sus.

Din construcțiile existente din zona studiată , o construcție cu regim de înălțime P se va menține, o alta construcție și o anexă cu regim de înălțime P(construcții metalice) se propun a fi demontate si relocate pe a doua parcelă iar restul sunt propuse spre demolare.

Pe lângă construcțiile relocate pe viitoarea zonă industrială beneficiarul dorește construirea a două hale de producție și depozitare cu o formă rectangulară de o suprafață de aproximativ 600mp fiecare.

Având în vedere că amplasamentul zonei studiate este adiacent unei căi de circulație majore – DN1A, care delimitează zona de locuințe de cea de industrie, propunerea construirii unui imobil – supermarket precum și relocarea actualei firme de producție, este încurajată atât de poziția cât și funcțiunile existente din zonă care vor fi deservite de noile funcțiuni propuse.

Zona studiată are acces direct din două străzi de categorii diferite iar pentru a acomoda accesul direct din drumul național DN1A / Str. Câmpului pe terenul viitorului magazin de retail, sa propus modernizarea drumul național și crearea unui sens giratoriu care să permită intrarea si iesirea din incită astfel încât circulațiile existente să nu fie perturbate și să se creeze un flux fluent al circulației carosabile și pietonale. Zona industrială va avea acces direct din str. Agronomiei care este perpendiculară pe drumul național DN1A / Str. Câmpului.

Regulile de construire (regim de înălțime, retrageri, indici de ocupare a terenului etc.) alături de mențiunile concrete legate de materiale și aspectul exterior al construcțiilor **vor contribui la crearea unui fond construit unitar.**

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice unei zone de comerț și servicii în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Mai precis reglementările propuse vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Crearea unei zone pentru activități comerciale, prestări servicii – zona construire magazin de retail Lidl Romania.
- *Crearea* unei zone industriale, depozitare și prestări servicii – relocare S.C. SABIPLAST SRL.
- Organizarea circulației carosabile și pietonale și rezolvarea accesului din străzile existent – Str. Agronomiei și Ocolitoare Săcele DN1A / str. Câmpului, urmărind corelarea cu traficul în zonă si relațiile cu zonele învecinate.
- Prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere a rețelor edilitare; soluțiile de extindere a rețelelor de utilități vor fi stabilite de fiecare furnizor în parte în baza unor studii de specialitate, costurile acestora fiind suportate de beneficiarul lucrării.
- Delimitarea zonelor de protecție și a retragerilor față de DN1A;
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. si C.U.T.), regim maxim de înălțime, retrageri minime;

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin intermediul temei de proiectare s-au stabilit coordonatele preliminare viitoareii investiții și descrierea soluțiilor de organizare arhitectural – urbanistică.

Astfel, aceste reglementări se referă la:

- propunerea unei zone funcționale cu reglementări specifice (condiții de construibilitate cf legislației în vigoare - norme sanitare, de protecție la incendii, elemente de estetică urbană etc.):

ZS - zona de servicii și comerț

- Coordonatele preliminare ale propunerii:

Stabilirea zonei edificabile:

- retragere față de aliniament în funcție de profilul căilor de circulație: în cazul str. Câmpului, min. 12,98m din axul străzii, respectiv în cazul str. Agronomiei min. 8,50m din axul străzii și 3,50m față de aliniament.
- retragere față de limitele laterale – jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,0 m. Distanță min. obligatorie față de una din limitele laterale fiind de 3,5m.
- retragere față de limita posterioară – jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite.

Regim maxim de înălțime admis: min. P, max. P+1 (h.max. coama 12.00m)

Indici de ocupare propuși: POT- 30% ; CUT- 0,75;

Aspectul construcției: integrarea în peisajul local prin scara construcțiilor/construcției și materialele utilizate;

ZI - zonă de industrie, depozitare și prestări servicii

Coordonatele preliminare ale propunerii:

Stabilirea zonei edificabile:

- retragere față de aliniament în funcție de profilul căilor de circulație: str. Agronomiei min. 8,50m din axul străzii, respectiv 3,50m față de aliniament.
- retragere față de limitele laterale - jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m. Distanță min. obligatorie față de una din limitele laterale fiind de 3,5m.
- retragere față de limita posterioară – jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m

Zona edificabilă permite mai multe scenarii de distribuire a suprafeței maxime construite.

Regim maxim de înălțime admis: max. P inalt + 2 (h.max. coama 12.00m)

Indici de ocupare propuși: POT- 60% ; CUT- 0,8;

Aspectul construcției: integrarea în peisajul local prin scara construcțiilor/construcției și materialele utilizate;

- Organizarea circulației carosabile pentru asigurarea accesului din strada Agronomiei și drumul strada Câmpului / Ocolitoare Săcele DN 1A cu respectarea legislației și normelor specifice, dar și la nivel de incintă a circulației carosabile și pietonale (prevederea unor măsuri cu rol de corelare între construcțiile propuse și circulațiile interioare, amenajarea locurilor de parcare necesare în interiorul incintei și menținerea unor spații verzi, plantate cât mai compact);
- identificarea nevoilor de extindere/modernizare a rețelor edilitare sau prezentarea unor soluții prin care noul obiectiv să aibă asigurată echiparea tehnico-edilitar

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare si a documentațiilor specifice

Studiul geotehnic si ridicarea topografica realizate au trasat principale direcții de acțiune, care prin punere in operă vor crea cadrul unei dezvoltări urbanistice ulterioare optime.

3.2. Prevederi de ordin local

Documentația are ca obiectiv central crearea unei zone caracterizată printr-o compatibilitate funcțională, respectiv integrarea, alături de funcțiunea dominantă de industrie, a unei zone de comerț și servicii care va fi atât o zonă tampon între zona de industrie și zona de locuințe adiacentă zonei studiate cât o va și deservi pe aceasta.

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări urbanistice, în conformitate cu legislația specifică din domeniul amenajării teritoriului și urbanismului (L 350/2001, HG 525/1997, L50/1991 etc.), precum și documentațiilor de ordin superior.

3.3 . Căile de comunicație – Modernizarea circulației

În zona studiată circulația carosabilă se desfășoară pe strada Agronomiei si strada Câmpului/ Ocolitoare Săcele DN 1A, ce asigură intrarea și ieșirea pe amplasamentul studiat. Pentru a crea o legătură cu trama stradală existent este necesară amenajarea unor intrări și ieșiri carosabile și pietonale cu gabarite corespunzătoare prin intersectarea străzilor mai sus menționate conform propunerii din planșa de Mobilare Urbana.

Accesul în zona studiată va fi astfel proiectat încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.

Conform avizului favorabil CNAIR - DRDP Brasov nr. 78/469/12.11.2019 accesul pentru relatia stanga si dreapta la viitorul magazin va fi posibilia in/din intersectia DN1A – str. Armata Romana, intersectie care se amenajeaza in solutia intersectie giratorie.

Accesul principal din DN1A – str. Campului se realizeaza din intersectia giratorie prin alee principala cu latimea carosabila de 6.00m, iar intrarea in DN1A respective iesirea de la magazinul Lidl se realizeaza prin str. Agricultorilor, numai pentru relatii dreapta, relatia stanga fiind **posibilia** in giratie.

Accesul secundar – aprovizionare in/din DN1A – str. Campului se realizeaza prin str. Agricultorilor, strada existenta racordata la str. Campului – racordare circulara numai pentru relatii dreapta.

Accesul in incinta noua dupa relocare Sc Sabiplast SRL se va face din str. Agronomiei.

Străzile propuse vor avea îmbrăcămînți asfaltice, trotuarele fiind asfaltate sau cu dale. Lucrările de amenajare a străzilor se vor execta numai după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare.

Descrierea profilelor străzilor propuse se face în Planul de reglementări urbanistice (planșa nr. U03).

Parcaje si garaje

Se vor asigura un numar aproximativ de 133 locuri de parcare care vor deservi zona de comert si servicii în incinta proprietății la sol pe o platformă betonată prevăzută cu guri de scurgere și rigole pluviale. În cazul zonei industriale se vor asigura locuri de parcare în incinta proprietății, conform regulamentului de urbanism aferent documentației.

Sistematizare verticală

Datorită terenului relativ plat nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală speciale. La întocmirea fiecărui proiect se va urmări: o bună scurgere a apelor de suprafață; apele pluviale convențional curate de pe acoperișurile construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, urmând să fie evacuate liber pe zonele verzi din jurul acestora și integrarea unui ansamblu coerent de alei carosabile și pietonale, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de maximă eficiență și estetică.

3.4. Zonificarea teritoriului – bilanț teritorial

La nivel funcțional se propun indicii de ocupare cu urmatoarea repartizare la nivel teritorial:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
ZS - COMERT SI SERVICII	0.00	0.00	8 664.00	64.77
zona construita	0.00	0.00	2 599.20	30.00
circulatii in incinta	0.00	0.00	4 765.20	55.00
zona verde amenajata in incinta	0.00	0.00	1 299.60	15.00
ZI - ZONA INDUSTRIE	13 376.00	100.00	4 712.00	35.23
zona construita	1 690.00	12.63	2 827.20	60.00
circulatii in incinta	3 290.40	24.60	1 178.00	25.00
zona verde amenajata in incinta	8 395.60	62.77	706.80	15.00
TOTAL STUDIAT - REGLEMENTAT	13 376.00	100.00	13 376.00	100.00

REGIM DE INALTIME		REGIM DE OCUPARE TEREN - PROPUS	
ZS	min. P - max. P+1 H. max. coama 12.00m H. max. cornisa 9.00m	P.O.T.	30%
		C.U.T.	0.75
ZI	min. P - max. P inalt + 2 H. max. coama 12.00m H. max. cornisa 9.00m	P.O.T.	60%
		C.U.T.	0.80

Bilanț teritorial si indici de ocupare extrasi din planșa Reglementări urbanistice - U04

3.5. Echiparea edilitară

Alimentare cu apa

In zona amplasamentului studiat in prezenta documentatie tehnica de fundamentare, operatorul regional Compania Apa Braşov are in functiune retele centralizate de alimentare cu apa, si canalizare centralizate, conform Avizului favorabil nr. 1501/24.06.2019

Alimentarea cu apa potabila a centrului comercial se va face din rețeau de distributie existenta pe str. Agronomiei, respectiv din conducta PEHD De 110 mm.

Bransamentul de apa se va dimensiona conform debitului aprobat si se va executa din conducta de polietilena de inalta densitate – SDR 17 HDPE – PN 10 at. Dn 50 mm.

Caminul de bransare Dn 1500mm se va amplasa in incinta proprietatii la distanta de 1,0 m, în care vor fi amplasate următoarele:

- intrare - bransamentul de apă de la rețea, PEHD – Dn 100 mm;
- ieşire - conductă distribuție pentru apă rece, alimentează complexul comercial PEHD – Dn 40 mm;

- ieșire - conductă distribuție pentru apă rece PEHD – Dn 100 mm, alimentează rețeaua de hidranți;

- contoare de apă rece, poziționate între vane de sectorizare (contor apă rece general, contor apă rece pentru consum complex comercial și contor apă rece pentru incendiu;

De la caminul de bransare, apa pentru alimentarea complexului comercial va fi transportată printr-o conductă din teava din polietilena HDPE – PN 10 at., De 40 mm, cu

Alimentarea cu apă a zonei de construcții propuse și relocalate se face din rețeaua PEHD De 110mm, existentă pe str. Agronomiei, prin bransamentul existent prin care sunt alimentate cu apă construcțiile aparținând SC Sabiplast SRL, ce vor fi relocalate.

Bransamentul de apă existent (Dn 40 mm), este realizat din conductă de polietilena de înaltă densitate – SDR 17 HDPE – PN 10 at.

De la caminul de bransare, apa necesară pentru construcțiile propuse și relocalate este transportată printr-o rețea din polietilena HDPE – PN 10 at., De 40 mm – 32 mm, cu lungimea totală de cca.110 m.

Apa de incendiu

Pentru stingerea incendiilor se folosește apă din rețeaua centralizată a municipiului Sacele, prin același bransament (De-50 mm), prevăzut cu contor apă rece pentru apă de incendiu.

De la căminul de bransare, apa pentru incendiu va fi transportată printr-o conductă din teava de polietilena HDPE – PN 10 at., De 50 mm, cu lungimea de cca. 120 m ;

Rețeaua de incendiu este din conducte de polietilena de înaltă densitate, cu lungimea totală de 145 m, din care:

- Dn 110 mm, L = 128 m
- Dn 75 mm, L = 17 m

Pe rețeaua de incendiu PHDE Dn 110 mm, sunt poziționați la capetele rețelei, doi hidranți exteriori supraterani Dn 80 mm.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului de principiu favorabil nr. 1501/24.06.2019, în zona amplasamentului studiat,

Compania Apa Brasov are în exploatare rețele centralizate de canalizare, colector de canalizare ape

uzate menajere - Dn 200 mm existentă pe str. Agronomiei;

Evacuarea apelor uzate menajere de la centrul comercial se va face prin rețele de canalizare din PVC-KG cu lungimea totală de cca. 87 m în colectorul de canalizare menajera PVC-KG Dn 200 mm existent pe str. Agronomiei.

Rețeaua de canalizare menajeră pe amplasament are următoarele diametre:

- $\varnothing=110$ mm, L=17 m;
- $\varnothing=200$ mm, L=70 m

Căminul de racord va fi amplasat în incinta proprietății la minim 1.00 metru distanta de gard.

Evacuarea apelor uzate menajere de la constructiile propuse si relocate se va face prin rețele de canalizare din PVC-KG Dn 125 – 160 mm, cu lungimea totală de cca. 110 m în colectorul de canalizare menajera PVC-KG Dn 200 mm existent pe str. Agronomiei.

Rețeaua de canalizare menajeră pe amplasament are următoarele diametre:

- $\varnothing=125$ mm, L= 22m;
- $\varnothing=200$ mm, L= 88m

Căminul de racord va fi amplasat în incinta proprietății la minim 1.00 metru distanta de gard.

Evacuarea apelor pluviale

Pe amplasamentul studiat, colectarea apelor pluviale se face diferit, dupa cum urmeaza:

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor si burlanelor, cu descarcare liber la nivelul terenului.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi petroliere si apoi deversate intr-un bazin etans de stocare cu capacitateade 200 mc.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperiș vor fi colectate prin jgheaburi, burlane cu descărcare liberă la nivelul terenului verde amenajat. Q pluvial acoperis = 44,7 l/s .

Apele pluviale potential impurificate colectate de pe parcare vor fi dirijate la un separator de hidrocarburi petroliere tip OLEOPATOR-GH-NS 100-ST10000 prevazut cu filtru de coalescenta și descărcate în bazinul etanș de stocare. Rețeaua de canalizare pentru ape impurificate este realizată din conducte de canalizare pluviale, Dn 160 – 300 mm cu lungimea totală L=335 m, până la separatorul de hidrocarburi petroliere.

Separatorul de hidrocarburi va fi de tip ACO - OLEOPASS GH-NS 100-ST10000 prefabricat din beton, dimensionat pentru un debit de Q=10 - 50 l/s, cu volum total de

2985 litri, din care: compartiment de reținere a aluviunilor (volum trapa de namol) cu capacitatea de 2500 litri, compartiment pentru depozitare lichide usoare (reținerea șlamului petrolier) cu capacitatea de 280 litri și filtru de coalescenta. Q pluvial impurificate = 40,6 l/s

Apele pluviale potential imurificate ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi petroliere, vor fi descarcate intr-un bazin etans de stocare, cu capacitatea de $V = 200,0$ mc.

Apele din bazinul de stocare, pot fi folosite pentru udat si stropit spatiile verzi, dupa realizarea unui buletin de analiza, cu o pompa cu $Q = 0 - 4,0$ mc/h, $P = 0,1$ kW si $H = 10,0 - 5,2$ mCA.

Receptorii naturali ai apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la centrul comercial nu se vor evacua în receptori naturali; ele vor fi deversate în rețeaua de canalizare menajeră Dn 200 mm existentă pe strada Agronomiei.

Apele pluviale convențional curate vor fi descacate liber la nivelul terenului verde amenajat;

Apele pluviale potential imurificate ce vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi petroliere, vor fi dirijate spre bazinul de stocare printr-o conducta din PVC KG Dn 300 mm, $L = 5$ m

Stații și instalații de epurare

Apele pluviale potential impurificate colectate de pe alei de circulatie si parcare cu 130 locuri vor fi dirijate prin rețele de canalizare din PVC KG cu diametrul Dn 160-300 mm la un separator de hidrocarburi peroliere prevazut cu compartiment de reținerea nisipului, compartiment de reținerea șlamului de produse petroliere și filtru de coalescenta, tip ACO - OLEOPASS GH-NS 100-ST10000, dimensionat pentru un debit de $Q = 10 - 50$ l/s, compartiment de reținere a aluviunilor (volum trapa de namol) cu capacitatea de 2500 litri, compartiment pentru depozitare lichide usoare (reținerea șlamului petrolier) cu capacitatea de 280 litri și filtru de coalescenta.

Alimentare cu energie electrica

În situația existent zona este alimentată LES 20kV Stația Săcele – PT114 între PT56-PT78 Săcele, care este pe cealaltă parte a soselei de centură.

În situația proiectată alimentarea cu energie electrică se propune a fi realizată tot din rețeaua electrică de distribuție în system intrare-ieșire pe LES 20kV.

Pe terenul studiat există LEA 20kV și PTA Sabiplast pentru care se va respecta zona de protecție și siguranță de 24m, respective 20m.

Alimentare cu gaze naturale

Soluția abordată este de extinderea rețelelor. Se încurajează studierea alimentării cu gaze naturale și prin soluții alternative.

3.6. Protecția mediului

Prin elaborarea prezentului PUZ se urmărește stabilirea principalelor elementelor de regulament cu privire la organizarea unei zone de locuințe. Astfel, pentru protecția mediului s-a urmărit realizarea următoarelor deziderate :

- O relaționare cât mai firească în cadrul localității ;
- S-au prevăzut limitări în ce privește folosirea terenului în mod intensiv prin următoarele pârghii care stau la îndemina urbanistului și autorităților locale :
 - Stabilirea unor indici maximi de ocupare a terenului ;
 - Stabilirea unor aliniamente maxime sau obligatorii ;
 - Menținerea unui procent de min. 15% destinat zonelor verzi, modul de distribuire se va studia la faza de proiect în funcție de parcela;
- În ce privește gospodărirea deșeurilor s-au prevăzut următoarele măsuri care fac referire la cele două perioade distincte de realizare a obiectivului:
 - A. Deșeurile rezultate în perioada de executare a lucrărilor
 - B. Deșeurile rezultate în perioada de operare a obiectivului

A. Deșeurile produse în timpul execuției lucrărilor se referă la pamântul excavat pentru executarea fundațiilor și realizarea drumurilor de acces sau a platformelor. Stratul de sol fertil va fi decopertat și depozitat corespunzător pentru a putea fi folosit ulterior la amenajarea unei zone verzi în jurul amplasamentului sau în altă locație unde va fi nevoie. Deșeurile nevalorificabile și nepericuloase rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi eliminate prin depozitare finală la locul desemnat de autoritățile locale. Deșeurile valorificabile rezultate din construcție vor fi stocate pe amplasament în condiții de siguranță pentru mediu și sănătate umană și vor fi predate la unități specializate în valorificarea acestora.

B. Amplasamentul va genera deșeuri menajere, care vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferentiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hartie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

Pe amplasamentul centrului comercial lângă accesul secundar din str. Agronomiei cât și pe amplasamentul care deserveste firma Sabiplast se va amenaja câte o zonă pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv - o platformă pe care vor fi amplasate europubele.

3.7 Obiective de utilitate publică

Terenul care face obiectul documentației este în proprietate privată, iar accesul pe teren se realizează din strazi aflate în domeniul public, DN1A / Str. Campului si str. Agronomiei conform planului “Regim Juridic” (planșa nr. U05).

Pentru modernizarea intersecției dintre Str. Campului si Str. Agronomiei este necesară cedarea unei suprafețe de 4.43 m² domeniului public din parcela nr. cad. 116077.

4. CONCLUZII

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General
- corelarea tendințele urbanistice existente - documentațiile de urbanism aprobate în vecinătatea amplasamentului studiat din punct de vedere funcțional, circulației și echipare edilitară etc.;
- tipul de proprietate și circulația terenurilor;

Întocmit,
Arh.Gabriel Roznovăț
Urb. Stag. Csilla Laszlo

REGULAMENT AFERENT PUZ

I. DISPOZIȚII GENERALE

Regulamentul explică și detaliază sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism și autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea strictă a tuturor prevederilor PUZ și a regulamentului aferent acestuia în cazul în care nu se întocmește o documentație în faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții și recomandări generale la nivelul zonei studiate și recomandări specifice la nivelul zonei stabilite în cadrul PUZ.

II. PRESCRIȚII SI RECOMANDĂRI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIAȚE

Prescripții și recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții și măsuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate în raport cu elementele de cadru natural existente, intervențiile propuse urmărind limitarea impactului asupra integrității peisajului natural;

Reguli cu privire la siguranța și la apararea interesului public

- Măsuri cu privire la expunerea la riscuri tehnologice - instalațiile tehnico-edilitare și căile de comunicații. Prevenirea și limitarea acestora se va realiza prin reglementări specifice.
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitare;
- Asigurarea compatibilității funcționale;

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

- Stabilirea unei zone edificabile care să contribuie la crearea unui cadru coerent și adaptat peisajului local în curs de formare, dar și în concordanță cu prevederile din certificatul de urbanism;
- Autorizarea construcțiilor se va realiza cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale;

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

- Se va asigura accesul dintr-un drum public, în cazul de față din strada Agronomiei și drumul național DN 1A, care reprezintă legătura directă între zona studiată și municipiul Săcele și Municipiul Brasov. Amplasarea construcțiilor față de drumul de acces auto în zonă trebuie să respecte profilul transversal caracteristic al drumurilor județene cu retragerile impuse de acestea. (vezi planșa U04).

Zona de protecție a drumului național DN 1A – 12,98m din axul drumului.
Recomandări privind organizarea circulației

Se va ține seama de seria de standarde pentru lucrări de străzi nr. 10144/1-6 și normativul pentru proiectarea parcajelor.

Amenajările la nivelul incintei se vor executa după terminarea lucrărilor tehnico – edilitare subterane.

Execuția aleilor și platformelor carosabile și pietonale se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normative și standarde. execuție din normative și standarde.

Reguli cu privire la echiparea edilitară:

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează pe baza studiilor de specialitate (studii de soluție), costurile privind realizarea acestora fiind suportate de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în contractele încheiate cu consiliile locale. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții:

- Investiția propusă se va raporta la suprafața celor 2 parcele studiate care nu sunt reglementate urbanistic și care vor avea în vedere accesul la un drum public sau alee carosabilă cu lățimea minimă de 6,00m.
- Prin parcelarea terenului, se va avea în vedere accesul tuturor parcelelor la un drum public sau alee carosabilă cu lățimea minimă de 6,00m. În funcție de mobilarea incintei se vor include și trata diferențiat (texturi, denivelări etc.) spațiile destinate pietonilor – trotuare, pietonale, alei.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi:

- Se recomandă amenajarea unor spații plantate, ținând cont atât de rolul decorativ al acestora, cât și cel de protecție, urmărind un echilibru optim între spațiile verzi și cele minerale.
- Împrejurimile se vor înscrie în aceeași gramatică ornamentală cu restul construcției.

Prezentul Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul aferent oferă date suficiente pentru eliberarea autorizației de construire și a certificatului de urbanism a unuia sau mai multor obiective prevăzute, fără a mai fi necesară solicitarea elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru zona respectivă.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistică a zonei

Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, tinând seama de funcțiunile stabilite; se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusă în cadrul PUZ – ului.

Măsurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei: **ZS – zona de comerț și servicii** și **ZI – zona de industrie, producție și depozitare**, vor urmări stabilirea unor reglementări specifice a căror efect să contribuie la o dezvoltare controlată și armonioasă care să completeze zona de industrie și locuințe existente.

ZS – Zonă de comerț și servicii

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- spații comerciale și supermagazin;
- hipermarket-uri
- depozitare en-gros;
- restaurant, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- activități industriale și productive nepoluante;
- activități manufacturiere;
- comerț cu amănuntul;
- spații pentru alimentație publică;
- showroom pentru produse de larg consum;
- parcaje la sol și multietajate, semi – îngropate și subterane;
- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate
- construcții pentru echipare tehnică;
- rețele tehnico - edilitare
- împrejmuiri;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- dispunerea de panouri de afișaj și totemuri va respecta prevederile legii 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate.
- la faza D.T.A.C. se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intră sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Locuințe;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Zona de comerț și servicii reglementată cu o suprafață de 8664,00mp conform extrasului CF nr. 116077.

Pe parcursul elaborării P.U.Z. nu au fost aduse modificări asupra formei inițiale a terenurilor – forma s-a menținut neregulată. Pentru zona de comerț și servicii se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcela în regim izolat.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Având în vedere că terenul prezintă două aliniamente existente, la est și la vest, sunt prezentate retragerile față de limitele de proprietate existente.

- retragere de min. 12,98m din axul drumului DN 1A/ str. Câmpului-retragere preluată din fondul construit existent la strada Campului și documentațiile de Urbanism adiacente;
- retragere de min. 3,50m față de aliniamentul la strada Agronomiei.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv:

- retragere față de limitele laterale – jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m. Pe o latură se va menține minim 3,5m. pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție.
- retragere față de limita posterioară – jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în zona edificabilă, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum și a normelor sanitare în vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 și a Ordinul nr. 119/2014 - în vederea îndeplinirii cerințelor de însorire, ventilare etc..

În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere:

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferentă fiecărui lot în parte;
- realizarea unei ansamblu unitar – compoziție, scara, finisaje;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va avea în vedere asigurarea accesului mașinilor de intervenție și normele de Securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACESE

Noile obiective vor avea acces la un drum public și racordat la trama stradală existent, respectiv la str. Agronomiei și drumul național DN 1A / str. Câmpului. Se va menține o zonă de protecție față de drumul național: 12,98m din axul drumului.

Conform avizului favorabil CNAIR - DRDP Brasov nr. 78/469/12.11.2019 accesul pentru relația stângă și dreaptă la viitorul magazin va fi posibilă în/din intersecția DN1A – str. Armata Română, intersecție care se amenajează în soluția intersecție giratorie.

Accesul principal din DN1A – str. Câmpului se realizează din intersecția giratorie prin aleea principală cu lățimea carosabilă de 6.00m, iar intrarea în DN1A respectiv ieșirea de la magazinul Lidl se realizează prin str. Agricultorilor, numai pentru relații dreapta, relația stângă fiind posibilă în giratie.

Accesul secundar – aprovizionare în/din DN1A – str. Câmpului se realizează prin str. Agricultorilor, strada existentă racordată la str. Câmpului – racordare circulară numai pentru relații dreapta.

Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 6,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate.

Străzile propuse vor avea îmbrăcăminte asfaltice sau din beton cu ciment, trotuarele fiind asfaltate sau cu dale.

Accesele și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura la sol, respectând normele tehnice în vigoare, numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, dimensionat conform HG Nr. 525/1996 republicata în 2002.

Se vor asigura un număr aproximativ de 133 locuri de parcare care vor deservi zona de comerț și servicii în incinta proprietății la sol pe o platformă betonată prevăzută cu guri de scurgere și rigole pluviale.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MINIMA ȘI MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri. Regimul min. este de parter iar maxim admis este de P+1 fără a depăși înălțimea maximă de 9,0m la cornisă și 12,00m la coamă.

Înălțimea semnalelor publicitare este de max. 25,0m.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară și după cum urmează:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să aibă în vedere rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulată, tabla lucioasă, plastic ondulat, etc.)
- înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de îmbunătățire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zonă și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se vor prevedea împrejmuii estetice, plantații decorative mobilier urban adecvat și locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a porții carosabile a străzilor laterale, la interiorul proprietății.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate constructiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Costurile de echipare tehnico - edilitară vor fi suportate de către beneficiari.

Alimentare cu apa

În zona amplasamentului studiat în prezenta documentație tehnică de fundamentare, operatorul regional Compania Apa Brașov are în funcțiune rețele centralizate de alimentare cu apă, și canalizare centralizate, conform Avizului favorabil nr. 1501/24.06.2019

Alimentarea cu apă potabilă a centrului comercial se va face din rețeauă de distribuție existentă pe str. Agronomiei, respectiv din conducta PEHD De 110 mm.

Bransamentul de apă se va dimensiona conform debitului aprobat și se va executa din conducta de polietilena de înaltă densitate – SDR 17 HDPE – PN 10 at. Dn 50 mm.

Caminul de bransare Dn 1500mm se va amplasa în incinta proprietății la distanță de 1,0 m, în care vor fi amplasate următoarele:

- intrare - bransamentul de apă de la rețeauă, PEHD – Dn 100 mm;
- ieșire - conductă distribuție pentru apă rece, alimentează complexul comercial PEHD – Dn 40 mm;
- ieșire - conductă distribuție pentru apă rece PEHD – Dn 100 mm, alimentează rețeaua de hidranți;
- contoare de apă rece, poziționate între vane de sectorizare (contor apă rece general, contor apă rece pentru consum complex comercial și contor apă rece pentru incendiu);

De la caminul de bransare, apa pentru alimentarea complexului comercial va fi transportată printr-o conductă din teava din polietilena HDPE – PN 10 at., De 40 mm, cu

Alimentarea cu apa a zonei de constructii propuse si relocate se face din reseaua PEHD De 110mm, existenta pe str. Agronomiei, prin bransamentul existent prin care sunt alimentate cu apa constructiile apartinand SC Sabiplast SRL, ce vor fi relocate.

Bransamentul de apa existent (Dn 40 mm), este realizat din conducta de polietilena de inalta densitate – SDR 17 HDPE – PN 10 at.

De la caminul de bransare, apa necesara pentru constructiile propuse si relocate este transportata printr-o retea din polietilena HDPE – PN 10 at., De 40 mm – 32 mm, cu lungimea totala de cca.110 m.

Apa de incendiu

Pentru stingerea incendiilor se folosește apă din rețeaua centralizată a municipiului Sacele, prin același bransament (De-50 mm), prevazut cu contor apa rece pentru apa de incendiu.

De la căminul de bransare, apa pentru incendiu va fi transportata printr-o conducta din teava de polietilena HDPE – PN 10 at., De 50 mm, cu lungimea de cca. 120 m ;

Rețeaua de incendiu este din conducte de polietilena de inalta densitate, cu lungimea totala de 145 m, din care:

- Dn 110 mm, L = 128 m
- Dn 75 mm, L = 17 m

Pe rețeaua de incendiu PHDE Dn 110 mm, sunt pozitionati la capetele rețelei, doi hidranti exteriori supraterani Dn 80 mm.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului de principiu favorabil nr. 1501/24.06.2019, în zona amplasamentului studiat,

Compania Apa Brasov are in exploatare rețele centralizate de canalizare, colector de canalizare ape

uzate menajere - Dn 200 mm existentă pe str. Agronomiei;

Evacuarea apelor uzate menajere de la centrul comercial se va face prin rețele de canalizare din PVC-KG cu lungimea totală de cca. 87 m în colectorul de canalizare menajera PVC-KG Dn 200 mm existent pe str. Agronomiei.

Rețeaua de canalizare menajeră pe amplasament are următoarele diametre:

- Ø=110 mm, L=17 m;
- Ø=200 mm, L=70 m

Căminul de racord va fi amplasat în incinta proprietății la minim 1.00 metru distanta de gard.

Evacuarea apelor uzate menajere de la constructiile propuse si relocate se va face prin retele de canalizare din PVC-KG Dn 125 – 160 mm, cu lungimea totală de cca. 110 m în colectorul de canalizare menajera PVC-KG Dn 200 mm existent pe str. Agronomiei.

Rețeaua de canalizare menajeră pe amplasament are următoarele diametre:

- $\varnothing=125$ mm, L= 22m;
- $\varnothing=200$ mm, L= 88m

Căminul de racord va fi amplasat în incinta proprietății la minim 1.00 metru distanta de gard.

Evacuarea apelor pluviale

Pe amplasamentul studiat, colectarea apelor pluviale se face diferit, dupa cum urmeaza:

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor si burlanelor, cu descarcare liber la nivelul terenului.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi petroliere si apoi deversate într-un bazin etans de stocare cu capacitateade 200 mc.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperiș vor fi colectate prin jgheaburi, burlane cu descărcare liberă la nivelul terenului verde amenajat. Q pluvial acoperis = 44,7 l/s .

Apele pluviale potential impurificate colectate de pe parcare vor fi dirijate la un separator de hidrocarburi petroliere tip OLEOPATOR-GH-NS 100-ST10000 prevazut cu filtru de coalescenta și descărcate în bazinul etanș de stocare. Rețeaua de canalizare pentru ape impurificate este realizată din conducte de canalizare pluviale, Dn 160 – 300 mm cu lungimea totală L=335 m, până la separatorul de hidrocarburi petroliere.

Separatorul de hidrocarburi va fi de tip ACO - OLEOPASS GH-NS 100-ST10000 prefabricat din beton, dimensionat pentru un debit de Q=10 - 50 l/s, cu volum total de 2985 litri, din care: compartiment de reținere a aluviunilor (volum trapa de namol) cu capacitatea de 2500 litri, compartiment pentru depozitare lichide usoare (reținerea șlamului petrolier) cu capacitatea de 280 litri și filtru de coalescenta. Q pluvial impurificate = 40,6 l/s

Apele pluviale potential imurificate ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi petroliere, vor fi descarcate într-un bazin etans de stocare, cu capacitatea de V = 200,0 mc.

Apele din bazinul de stocare, pot fi folosite pentru udat si stropit spatiile verzi, dupa realizarea unui buletin de analiza, cu o pompa cu $Q = 0 - 4,0$ mc/h, $P = 0,1$ kW si $H = 10,0 - 5,2$ mCA.

Receptorii naturali ai apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la centrul comercial nu se vor evacua în receptori naturali; ele vor fi deversate în rețeaua de canalizare menajeră Dn 200 mm existentă pe strada Agronomiei.

Apele pluviale convențional curate vor fi descacate liber la nivelul terenului verde amenajat;

Apele pluviale potential imurificate ce vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi petroliere, vor fi dirijate spre bazinul de stocare printr-o conducta din PVC KG Dn 300 mm, $L = 5$ m

Stații și instalații de epurare

Apele pluviale potential impurificate colectate de pe alei de circulație si parcare cu 130 locuri vor fi dirijate prin rețele de canalizare din PVC KG cu diametrul Dn 160-300 mm la un separator de hidrocarburi peroliere prevazut cu compartiment de reținerea nisipului, compartiment de reținerea șlamului de produse petroliere și filtru de coalescenta, tip ACO - OLEOPASS GH-NS 100-ST10000, dimensionat pentru un debit de $Q = 10 - 50$ l/s, compartiment de reținere a aluviunilor (volum trapa de namol) cu capacitatea de 2500 litri, compartiment pentru depozitare lichide usoare (reținerea șlamului petrolier) cu capacitatea de 280 litri și filtru de coalescenta.

Alimentare cu energie electrica

În situația existent zona este alimentată LES 20kV Stația Săcele – PT114 între PT56-PT78 Săcele, care este pe cealaltă parte a soselei de centură.

În situația proiectată alimentarea cu energie electrică se propune a fi realizată tot din rețeaua electrică de distribuție în system intrare-ieșire pe LES 20kV.

Pe terenul studiat există LEA 20kV și PTA Sabiplast pentru care se va respecta zona de protecție și siguranță de 24m, respective 20m.

Alimentare cu gaze naturale

Soluția abordată este de extinderea rețelelor. Totodata se încurajează recurgerea la solutii alternative de incalzire.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. Pe

amplasamentul centrului comercial se va amenaja o zonă pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv - o platformă pe care vor fi amplasate europubele. Se va pastra o distanță de min. 10.0m între platforma de colectare a deșeurilor și cladirile de locuințe conform prevederilor OMS nr. 119/2014 actualizat 2018.

Poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi de minim 15%.

Zonele neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp; Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Gardurile spre limitele separative vor fi opace cu înălțimi de max. 2,00 față de cota amenajată a terenului.

Separările interioare, în incintă, se vor realiza prin garduri vii.

În lungul străzii Agronomiei și drumului național DN1A/ str. Câmpului, împrejmuirea poate lipsi, separându-se prin borduri, pavaje diferențiate față de trotuar sau prin plantații, jardiniere, elemente decorative, garduri vii.

Pe elementele structural vertical le împrejmuirii, pot fi amplasate corpuri de iluminat și indicatoare de orientare.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

ZS - P.O.T. = 30% și C.U.T. = 0.75

ARTICOLUL 16 - CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile ce vor fi suportate de beneficiar constau în racordarea la utilitățile existente – energie electrică, apă, canalizare, gaz. Racorduri și bransamente la construcțiile nou propuse se vor realiza în baza unor proiecte întocmite de firme autorizate. Toate costurile ce decurg din implementarea propunerilor din prezentul P.U.Z. de mai sus vor fi suportate de investitorii acestora.

ARTICOLUL 17 - CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA MUNICIPALITĂȚII

Executarea investiției propuse nu necesită costuri în sarcina municipiului Săcele.

ZI – ZONA INDUSTRIE, PRODUCȚIE SI DEPOZITARE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- Unități producție industrie nepoluantă;
- Unități depozitare, spații depozitare materiale aferente activității de bază;
- Activități industriale, productive și de servicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- Anexe administrative;
- Birouri;
- Parcaje;
- Rețele tehnico - edilitare;

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Extinderea activităților actuale cu condiția să nu genereze poluare;

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat.
- Lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Locuințe individuale sau colective;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafețe, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Zona de depozitare și industrie cu o suprafață de 4712,00mp conform extrasului CF nr. 103124.

Pe parcursul elaborării P.U.Z. nu au fost aduse modificări asupra formei inițiale a terenurilor – forma s-a menținut neregulată. Se recomandă amplasarea construcțiilor pe parcela în regim continuu sau discontinuu.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea construcției față de aliniament se va face conform profilului stradal 2-2 aferent străzii Agronomiei, respectiv:

- retragere de min. 3,50m față de aliniamentul

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele proprietății, respectiv conform Codului Civil:

- retragere față de limitele laterale – jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m. Pe o latura se va mentine minim 3,5m. pentru a permite accesul autospecialelor de interventie.
- retragere față de limita posterioară – jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m pentru cladirile nou propuse

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în zona edificabilă, astfel încât să se respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum și a normelor sanitare în vigoare (Legea 95/2006, a Ordinul nr. 1030/2009 și a Ordinul nr. 119/2014 - în vederea îndeplinirii cerințelor de însorire, ventilare etc..

În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere:

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferentă fiecărui lot în parte;
- realizare unei ansamblu unitar – compoziție, scara, finisaje, etc.,;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă nu va împiedica accesul autospecialelor de intervenție.

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Noile obiective vor avea acces la un drum public și racordat la trama stradală existentă, respectiv la str. Agronomiei.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min. 6,0m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate. Drumurile de incintă propuse vor avea îmbrăcămînți asfaltice sau din beton cu ciment, trotuarele fiind asfaltate sau cu dale.

Accesele și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport și de lucru specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija beneficiarului.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidentări -ex.alunecare)
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Locurile de parcare se vor asigura la sol, respectând normele tehnice în vigoare, numărul minim al acestora va fi în raport cu funcțiunile propuse, dimensionat conform HG Nr. 525/1996.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MINIMA SI MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre alinieri. Regimul maxim admis este de P înalt + 2 etaje ,cu o înălțime maximă la coamă de 12,00m și 9,0m la cornisă.

Se permite depășirea înălțimii maxime în cazul antenelor și altor elemente de echipament tehnologic.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice și de calitate superioară și după cum urmează:

- aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al străzilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinatate cu care se afla în relații de covizibilitate;
- aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”;
- orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios in zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip asbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- înlocuirea sau extinderea imobilelor acolo unde sunt permise - se pot face cu condiția ca noile construcții să fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

- sunt interzise lucrarile de îmbunătățire asupra construcțiilor incompatibile din punct de vedere funcțional sau arhitectural cu zona, altele decât cele menite să contribuie la schimbarea cu o funcțiune compatibilă cu zonă și armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se vor prevedea locuri de parcare suficiente, amenajate în afara drumului de acces sau a părții carosabile a străzilor laterale, la interiorul proprietății.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ARTICOLUL 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Costurile de echipare tehnico - edilitară vor fi suportate de către beneficiari.

Alimentare cu apa

În zona amplasamentului studiat în prezenta documentație tehnică de fundamentare, operatorul regional Compania Apa Brașov are în funcțiune rețele centralizate de alimentare cu apă, și canalizare centralizate, conform Avizului favorabil nr. 1501/24.06.2019

Alimentarea cu apă potabilă a centrului comercial se va face din rețeauă de distribuție existentă pe str. Agronomiei, respectiv din conductă PEHD De 110 mm.

Bransamentul de apă se va dimensiona conform debitului aprobat și se va executa din conductă de polietilenă de înaltă densitate – SDR 17 HDPE – PN 10 at. Dn 50 mm.

Caminul de bransare Dn 1500mm se va amplasa în incinta proprietății la distanță de 1,0 m, în care vor fi amplasate următoarele:

- intrare - bransamentul de apă de la rețeauă, PEHD – Dn 100 mm;
- ieșire - conductă distribuție pentru apă rece, alimentează complexul comercial PEHD – Dn 40 mm;
- ieșire - conductă distribuție pentru apă rece PEHD – Dn 100 mm, alimentează rețeauă de hidranți;
- contoare de apă rece, poziționate între vane de sectorizare (contor apă rece general, contor apă rece pentru consum complex comercial și contor apă rece pentru incendiu);

De la caminul de bransare, apa pentru alimentarea complexului comercial va fi transportată printr-o conductă din teava din polietilenă HDPE – PN 10 at., De 40 mm, cu

Alimentarea cu apa a zonei de constructii propuse si relocate se face din reseaua PEHD De 110mm, existenta pe str. Agronomiei, prin bransamentul existent prin care sunt alimentate cu apa constructiile apartinand SC Sabiplast SRL, ce vor fi relocate.

Bransamentul de apa existent (Dn 40 mm), este realizat din conducta de polietilena de inalta densitate – SDR 17 HDPE – PN 10 at.

De la caminul de bransare, apa necesara pentru constructiile propuse si relocate este transportata printr-o retea din polietilena HDPE – PN 10 at., De 40 mm – 32 mm, cu lungimea totala de cca.110 m.

Apa de incendiu

Pentru stingerea incendiilor se folosește apă din rețeaua centralizată a municipiului Sacele, prin același bransament (De-50 mm), prevazut cu contor apa rece pentru apa de incendiu.

De la căminul de bransare, apa pentru incendiu va fi transportata printr-o conducta din teava de polietilena HDPE – PN 10 at., De 50 mm, cu lungimea de cca. 120 m ;

Rețeaua de incendiu este din conducte de polietilena de inalta densitate, cu lungimea totala de 145 m, din care:

- Dn 110 mm, L = 128 m
- Dn 75 mm, L = 17 m

Pe rețeaua de incendiu PHDE Dn 110 mm, sunt pozitionati la capetele rețelei, doi hidranti exteriori supraterani Dn 80 mm.

Evacuarea apelor uzate menajere

Conform Avizului de principiu favorabil nr. 1501/24.06.2019, în zona amplasamentului studiat,

Compania Apa Brasov are in exploatare rețele centralizate de canalizare, colector de canalizare ape

uzate menajere - Dn 200 mm existentă pe str. Agronomiei;

Evacuarea apelor uzate menajere de la centrul comercial se va face prin rețele de canalizare din PVC-KG cu lungimea totală de cca. 87 m în colectorul de canalizare menajera PVC-KG Dn 200 mm existent pe str. Agronomiei.

Rețeaua de canalizare menajeră pe amplasament are următoarele diametre:

- Ø=110 mm, L=17 m;
- Ø=200 mm, L=70 m

Căminul de racord va fi amplasat în incinta proprietății la minim 1.00 metru distanta de gard.

Evacuarea apelor uzate menajere de la constructiile propuse si relocate se va face prin retele de canalizare din PVC-KG Dn 125 – 160 mm, cu lungimea totală de cca. 110 m în colectorul de canalizare menajera PVC-KG Dn 200 mm existent pe str. Agronomiei.

Rețeaua de canalizare menajeră pe amplasament are următoarele diametre:

- $\varnothing=125$ mm, L= 22m;
- $\varnothing=200$ mm, L= 88m

Căminul de racord va fi amplasat în incinta proprietății la minim 1.00 metru distanta de gard.

Evacuarea apelor pluviale

Pe amplasamentul studiat, colectarea apelor pluviale se face diferit, dupa cum urmeaza:

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor si burlanelor, cu descarcare liber la nivelul terenului.

Apele pluviale de pe suprafața parcajelor suprateerane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi petroliere si apoi deversate într-un bazin etans de stocare cu capacitateade 200 mc.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperiș vor fi colectate prin jgheaburi, burlane cu descărcare liberă la nivelul terenului verde amenajat. Q pluvial acoperis = 44,7 l/s .

Apele pluviale potential impurificate colectate de pe parcare vor fi dirijate la un separator de hidrocarburi petroliere tip OLEOPATOR-GH-NS 100-ST10000 prevazut cu filtru de coalescenta și descărcate în bazinul etanș de stocare. Rețeaua de canalizare pentru ape impurificate este realizată din conducte de canalizare pluviale, Dn 160 – 300 mm cu lungimea totală L=335 m, până la separatorul de hidrocarburi petroliere.

Separatorul de hidrocarburi va fi de tip ACO - OLEOPASS GH-NS 100-ST10000 prefabricat din beton, dimensionat pentru un debit de Q=10 - 50 l/s, cu volum total de 2985 litri, din care: compartiment de reținere a aluviunilor (volum trapa de namol) cu capacitatea de 2500 litri, compartiment pentru depozitare lichide usoare (reținerea șlamului petrolier) cu capacitatea de 280 litri și filtru de coalescenta. Q pluvial impurificate = 40,6 l/s

Apele pluviale potential imurificate ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi petroliere, vor fi descarcate într-un bazin etans de stocare, cu capacitatea de V = 200,0 mc.

Apele din bazinul de stocare, pot fi folosite pentru udat si stropit spatiile verzi, dupa realizarea unui buletin de analiza, cu o pompa cu $Q = 0 - 4,0$ mc/h, $P = 0,1$ kW si $H = 10,0 - 5,2$ mCA.

Receptorii naturali ai apelor uzate

Apele uzate menajere provenite de la centrul comercial nu se vor evacua în receptori naturali; ele vor fi deversate în rețeaua de canalizare menajeră Dn 200 mm existentă pe strada Agronomiei.

Apele pluviale convențional curate vor fi descacate liber la nivelul terenului verde amenajat;

Apele pluviale potential imurificate ce vor fi trecute prin separatorul de hidrocarburi petroliere, vor fi dirijate spre bazinul de stocare printr-o conducta din PVC KG Dn 300 mm, $L = 5$ m

Stații și instalații de epurare

Apele pluviale potential impurificate colectate de pe alei de circulație si parcare cu 130 locuri vor fi dirijate prin rețele de canalizare din PVC KG cu diametrul Dn 160-300 mm la un separator de hidrocarburi petroliere prevazut cu compartiment de reținerea nisipului, compartiment de reținerea șlamului de produse petroliere și filtru de coalescenta, tip ACO - OLEOPASS GH-NS 100-ST10000, dimensionat pentru un debit de $Q = 10 - 50$ l/s, compartiment de reținere a aluviunilor (volum trapa de namol) cu capacitatea de 2500 litri, compartiment pentru depozitare lichide usoare (reținerea șlamului petrolier) cu capacitatea de 280 litri și filtru de coalescenta.

Alimentare cu energie electrica

În situația existent zona este alimentată LES 20kV Stația Săcele – PT114 între PT56-PT78 Săcele, care este pe cealaltă parte a soselei de centură.

În situația proiectată alimentarea cu energie electrică se propune a fi realizată tot din rețeaua electrică de distribuție în system intrare-ieșire pe LES 20kV.

Pe terenul studiat există LEA 20kV și PTA Sabiplast pentru care se va respecta zona de protecție și siguranță de 24m, respective 20m.

Alimentare cu gaze naturale

Soluția abordată este de extinderea rețelelor. Totodata se încurajează recurgerea la solutii alternative de incalzire.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract.

Pe amplasamentul zonei industriale se va amenaja o zonă pentru colectarea deșeurilor în mod selectiv - o platformă pe care vor fi amplasate europubele. Se va pastra o distanță de min. 10.0m între platforma de colectare a deșeurilor și clădirile de locuințe conform prevederilor OMS nr. 119/2014 actualizat 2018.

Positionarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi de minim 15%. Modul de distribuire a spațiului verde, geometria și poziția se va studia la fazele următoare de proiectare.

În zonele adiacente drumului de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative – în funcție de caz.

Zonele neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 50 mp; Aceste spații verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali, dar și specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile vor fi la limita terenului. Se recomandă ca înălțimea acestora să nu depășească $h = 2.00$ m și să fie dublate de vegetație (garduri vii). Acolo unde este posibil se recomandă ca împrejmuirile să se facă numai cu gard viu.

ARTICOLUL 15 - MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. = 60% și C.U.T. = 0.80

ARTICOLUL 16 - CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile ce vor fi suportate de beneficiar constau în racordarea la utilitățile existente – energie electrică, apă, canalizare, gaz. Racorduri și bransamente la construcțiile nou propuse se vor realiza în baza unor proiecte întocmite de firme autorizate. Toate costurile ce decurg din implementarea propunerilor din prezentul P.U.Z. de mai sus vor fi suportate de investitorii acestora.

ARTICOLUL 17 - CATEGORII DE COSTURI ÎN SARCINA MUNICIPALITĂȚII

Executarea investiției propuse nu necesită costuri în sarcina municipiului Săcele.

Întocmit,
Arh. Gabriel Roznovăț

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPELEMENTAREA INVESTIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. :

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Braşov a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism și se vor elabora proiectele tehnice pentru categoriile de lucrări necesare investiției. Se propun următoarele lucrări :

Etapa I. Extindere rețele edilitare:

1. Obținere Certificat de Urbanism pentru extinderea rețelei edilitare.
2. Obținere Autorizație de Construire pentru extinderea rețelei edilitare.
3. Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construcție pentru categoriile de lucrări necesare investiției
4. Rețele de energie electrică
 - Realizare post de transformare, realizare racord pentru PT, realizare RED 0,40 kV la viitoarele construcții.
5. Rețele de alimentare cu apă și canalizare
 - Realizare extindere rețea apă și canalizare
6. Rețele de alimentare cu gaze naturale
 - Realizare extindere rețea gaze naturale
7. Încheiere lucrări conform Autorizațiilor de Construire pentru rețele de alimentare cu energie electrică, apă și canal și gaze naturale

Etapa II. Realizarea investițiilor propriu - zise:

1. Solicitare Certificat de Urbanism pentru faza D.T.A.C., în baza căruia vor fi elaborate proiectele pentru obținerea autorizației de construire.
2. Elaborare proiecte de execuție, proiectul tehnic și detaliile de execuție.

3. Edificare construcții noi (supermarket/hale depozitare), împrejuririle aferente, alei pietonale și carosabile, parcaje pe parcelă. (Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizației de construire. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu reglementările tehnice)
4. Realizare bransamente la rețelele tehnico – edilitare.
5. Realizare acces pe parcelă dinspre stradă.
6. Recepție lucrări construire și intabulare în Cartea Funciară.

Toate aceste lucrări se vor executa pe baza unor proiecte aprobate și se vor executa etapizat.

Costurile ce vor fi suportate de inițiatorul P.U.Z. constau în racordarea și extinderea la utilitățile existente – energie electrica, apa, canalizare, gaz. Racorduri și bransamente la construcțiile nou propuse se vor realiza în baza unor proiecte întocmite de firme autorizate. Toate costurile ce decurg din implementarea propunerilor din prezentul P.U.Z. de mai sus vor fi suportate investitorii acestora.

Executarea investiției propuse nu necesită costuri în sarcina orașului Râșnov.

Întocmit,
Arh. Gabriel Roznovăț