

MEMORIU GENERAL PUZ

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectivul: Construire hale metalice pentru productie si depozitare
Amplasamentul: Municipiul Sacele in extravilan-zona str. str.Rampeii.
Proiectant: S.C. PlanProiect S.R.L BRASOV
Beneficiar: Parjol Nelu Razvan
Baza legala: Certificatul de Urbanism Nr.205/ 18.05.2020 valabil 24 luni.
Proiect-faza: Documentatie PUZ [zona str Rampei-Ecologistilor.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Beneficiarul documentatiei este d-nul Parjol Nelu Razvan care solicita realizarea unui plan urbanistic zonal pentru construirea unor obiective pentru productie si depozitarea.

Investitia conform temei va cuprinde amplasarea unor hale metalice modulate cu suprafata maxim.construita de $S_c < 400 \text{ mp}$ in care se vor dispune la parter spatii de productie semifabricate pentru mobilier la comanda si spatii de depozitare-livrare , la nivelul unui etaj intermediar se vor rezolva spatii tehnico-adm si sociale.Aceste hale se vor amplasa independent una fata de alta cu respectarea normelor pentru siguranta la foc care se vor detalia in proiectul tehnic de autorizare supuse avizarii si autorizarii in ansamblu privind securitatea la incendiu pentru constructii si amenajari prevazute aferente prevazute in **H.G. nr. 571/2016.**

Obiectivul lucrarii este elaborarea PUZ– amplasat in Municipiul Sacele, strada Ecologistilor - Rampei f.n., in baza CU nr. 205/2020 si avizului de oportunitate nr.3 din 20.04.2021.

Terenul studiat este extravilan si se afla in proprietate privata in suprafata totala de $S_t = 6200 \text{ mp}$, inscrise in C.F. 117019 Sacele – destinatia actuala este teren agricol in extravilan amplasat in zona nord-vest a Municipiul Sacele, cu acces din drumul judetean DJ103 Brasov-Tarlungeni in str. Ecologistilor–Rampei se tine cont de planul urbanistic general (P.U.G.) aprobat prin H.C.L. nr.23/22.02.2001 prelungita cu valabilitate prin HCL 176/2018,avand valabilitatea prelungita din 23.08.2018 si proiecte PUZ-uri aprobate anterior pentru corelare reglementarilor propuse.

Solicitari ale temei program :

- Stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie-productie si depozitare
- Rezolvarea de reglementari circulatiei rutiere,parcarilor si spatiile verzi ;
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare;
- Stabilirea indicilor urbanistici de ocupare si utilizare a terenului conform HG 525/1996;
- Stabilirea modului de amplasare al constructiilor pe parcela studiata;
- Protectie mediului[platforme de colectare a deseurilor in mod selectiv;

Prezenta documentatie P.U.Z. are ca scop reglementarea urbanistica si mobilarea suprafetei de teren ,din care o suprafata este destinata suprafetei de protectie pentru reseaua electrica – LEA paralel cu str. Ecologistilor - Rampei conform avizului de amplasament SDEE obtinut.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiata productie si depozitare:

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea amplasamentului studiat pentru realizarea obiectivului „, construire hale metalice pentru productie si depozitare. stabilirea de reglementari privind circulatia carosabila, parcarile si spatiile verzi prin stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996 stabilirea modului de amplasare al constructiilor pe terenul studiat.

1.3. Surse de documentare

1.3.1. In cadrul acestei documentatii se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului intocmite anterior si aprobate conform legii

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Documentatia de urbanism nr 36060/2000,faza PUG aprobata cu HCL NR 23 22/02.2001;
- PUZ Zona de langa CET Brasov-2002
- PUZ Rampa ecologica zonala Brasov-245/2002
- PUZ Zona depozitare si productie – Sacele SV1-2019
- Documentatia cadastrala - ridicare topografica avizat OCPI Bv.2020;
- Studiul geotehnic pentru PUZ intocmit de S.C.Margarit-Studii Geotehnice S.R.L 2021;

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;

H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

Legea 350/2001/R privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare ;

Ordinul nr. 119/2014 inlocuieste Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 (ref distanta intre cladiri abrogate);

H.G. 525/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare , privind Regulamentul General de Urbanism si ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal- indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr.176 /n / 16 august 2000.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII-INTEGRAREA IN ZONA.**2.1. Evolutia zonei**

In P.U.G. 36060 aprobat prin H.C.L.nr. 176 din 23.08.2018 sunt prevazute zone industriale si elaborate ulterior au fost aprobate documentatii ca PUZ-Rampa ecologica -2002, in apropierea zonei studiate – str Rampei si alte documentatii PUZ cu profil industrial-servicii-depozitare [zona pentru productie si depozitare str.Ecologistilor ,str.Rampeii]

Zona studiata se afla la nord-vest de Municipiul Sacele si in apropierea de intersectia drumului judetean DJ103 Brasov-Tarlungeni si intersectia cu ocolitoarea Brasovului.

Conform PUG Sacele, zona studiata este situată in extravilanul localitatii dar in continua dezvoltare cu profil industrial ,productie si depozitare amplasate adiacent str.Ecologistilor si str.Rampeii;

Amplasamentul are o legatura facila in toate directiile din str.Rampeii pana in DJ103A Brasov-comuna Tarlungeni , ocolitoarea Brasovului in toate directile DN11, DN13, DN1.

Funciunile propuse se integreaza in functiunea dominanta zonala in dezvoltare si integrarea in zona pentru productie si depozitare conform avizului de oportunitate nr.3/20.04.2021.

2.2. Incadrarea in zona.

Terenul inregistrat in C.F. 117019 Sacele – destinatia actuala este teren agricol in extravilan, in suprafata totala $S=6600\text{mp}$ situat in extravilanul municipiului Sacele, amplasat si cu accesul asigurat din str. Rampei, la o distanta de 1200m fata de DJ 103A, 1,5km fata de giratoriul ocolitoarea Brasovului si cca 6 km de centrul adm. a Municipiului Sacele.

Delimitarea zonei studiate - pozitia terenului fata de vecinatati.

Terenul studiat se afla amplasat in extravilanul localitatii, in zona industriala in partea de nord-vest a Municipiului Sacele la o distanta de cca 210 m de Rampa ecologica depozitare deseuri si la distanta de cca. 275m fata de limita imprejmuita CET Brasov.

Terenul se invecineaza direct cu :

- la sud – drumul carosabil strada Ecologistilor–str. Rampei cu latura $l=46,038\text{m}$
- la est - teren arabil proprietate particulara arabil top 2255/3/1/3 cu latura de $l=143,520\text{m}$
- la vest - teren arabil proprietate particulara top 2255/3/1/2/1 cu latura de $l=134,878\text{m}$
- la nord -teren arabil proprietate particulara top 2918/1/1 cu latura de $l=46,031\text{m}$

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plan. Suprafata cercetata este orizontala.

In teritoriul studiat prin P.U.Z., nu se regasesc elemente de peisaj natural-sit protejat, fiind doar teren agricol categoria arabil extravilan-neproductiv.

Date hidrologice - geotehnice:

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc iar panza freatica se intalnesc la adancime.

In vederea identificarii naturii si alcatuirii stratelor terenului de fundare s-au folosit date de la mai multe foraje executate in zona investigata.

Succesiunea pe verticala a stratificatiei terenului, in urma interpretarii datelor din aceste foraje, se prezinta astfel:

- de la CTN la $-0,20$ sol vegetal;
- de la $-0,20$ la -2.40 / praf argilos cu pietris marunt, zonte lentile subtiri de nisipuri;
- de la -2.40 la -6.00m / pietris cu nisip prafos, rar bolovanis ;

Adancimea de inghet – conform STAS 6054/77 in zona de referinta, adancimea de inghet masoara $h=1.00\text{m}$ raportata de la cota terenului amenajat exterior.

Date seismice:

Conform STAS 11100/1-93 anexa 1, privind macrozonarea seismica a teritoriului Romaniei, perimetrul cercetat se inscrie in zona seismica 7 grade MSK.

Potrivit Cod P100-1/2013, privind proiectarea cladirilor si a altor constructii in zone seismice, zonarea acceleratiei terenului pentru proiectare „ag” in perimetrul studiat, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) de referinta de 100 ani, acceleratia terenului este de $a_g = 0,20g$, si se foloseste pentru proiectarea constructiilor la starea limita.

Din punct de vedere al zonarii pentru proiectare in termeni de perioada de control (colt) T_c , perimetrul se incadreaza in zona ca perioada de colt $T_c=0.7\text{ sec}$.

Incarcarile au fost calculate conform Normativelor si STAS-urile in vigoare astfel:

vant: STAS 10101/20/90 amplasamentul se afla in zona A;

Zapada : STAS 10101/21/92 cladirea se afla in zona B;

Seism : STAS 11100/1-93 avand $K_S = 0.20$, perioada de colt $T_C = 0.7\text{ sec}$.

Zona climaterica: zona IV.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor propuse conform STAS 3300/1/85 si STAS 3300/2/85 este de 300-500 kPa.

Terenul de fundare - praf nisipos argilos.

Riscul geotehnic conform NP074/2014 – risc geotehnic redus. fara alunecari de teren si ape de baltire de suprafata.

2.4. Circulația - situatia existenta.

Amplasamentul studiat este accesibil din drumul existent carosabil str. Rampei – Ecologistilor de latime variabila cu un profil transversal de $l_{var.}=5-6.0$ m. Drumul carosabil este partial cu patul de pietris si partial turnat asfalt ,nu sunt prevazute trotuare. Amplasamentul fata de drumul judetean DJ103 Brasov este la o distanta de $d=1,8$ km.

2.5. Ocuparea terenurilor.

2.5.1.Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

Terenul care se va reglementa este teren liber de constructii si fara sarcini si grevare de servituti.,Limitrof zonei studiate exista constructii cu caracter industrial productie, depozitare si servicii, edificate .

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată.

Terenul luat in studiu este proprietatea private in extravilanul localitatii. Are suprafata totala de $S= 6200,00$ mp,pe care se propune realizarea unor hale de productie si spatii de depozitare modulate parter.

Terenul va fi mobilat astfel: - cladiri hale [modulate] propuse:

- $S_c=400.00$ mp si cu supanta partiala[etaj partial] insumata va rezulta suprafata desfasurata totala de $\sum S_d=500,00$ mp;
- Regimul de inaltime Parter + Etaj partial;
- spatii carosabile si platforme parcare;
- zone verzi amenajate si protectie minm 20%;

2.5.2 Relaționări între funcțiuni

Relatia cu celelalte zone functionale se realizeaza prin intermediul strazii Rampei .

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul este liber – nu sunt constructii sau obiective utilitare,astfel $POT =0.00\%$ $CUT=0.00$

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiată este incadrata conform PUG-ului in extravillanul municipiul Sacele. Prin documentatia PUZ si avizului de oportunitate se propune reglementarea amplasarii obiectivului propus pentru hale cu functia de productie si depozitare:

- Obiectivul propus pentru spatii de productie si depozitare cu acces din strada Rampei, beneficiaza de un cadru natural modest,
- Prin mobilarea si agrementarea terenului prin constructii si spatii verzi amenajat,platatii perimetrare, imprejmuire se va realiza imbunatatirea cadrului construit al amplasamentului, eliminandu-se aspectul de teren viran.
- Orientarea cladirilor se va realiza in asa fel incat functiunile principale sa fie iluminate si insorite corespunzator,conform prevederilor art.17 ale Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.525/1996, republicata.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine.

Constructiile prevazute in PUZ nu sunt conditionate de functiunile obiectivelor edificate in zonele invecinate ,dupa caz se pot prevedea interactionarea pentru cooperarea infrastructurii edilitare.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi.

Nu exista in zona spatiu plantate si amenajare de zone verzi. In cadrul proiectului PUZ sunt prevazute spatii verzi amenajate si prevazute in bilantul territorial.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine.

Zona amplasamentului studiat nu prezinta fenomene de risc natural, inundatii, alunecari de teren active sau viiturilor de apa din precipitatii.

2.5.8 Principalele disfuncționalități

In vecinatatea terenului studiat se afla depozitul deseuri FIN ECO - Rampa Ecologica la o distanta de cca 250m de terenul studiat. Rampa care are un grad mediu de poluare a aerului. Aferent terenului studiat la strada Rampei se afla si rețeaua electrica LEA 20Kv pentru care se prevede un culoar de protectie.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA IN ZONA STUDIATA

Pe amplasamentul studiat nu sunt rețele edilitare din care se pot face bransamente.

Terenul este traversat de LEA 20kv care necesita atribuirea unei zone de protectie.

In zona apropiata amplasamentului sunt rețele de alimentare cu apa, canalizare, gaz și energie electrica, in conformitate cu avizele obtinute.

Alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza prin bransamente si extinderi de bransamente existente in proximitate conform proiectelor intocmite de proiectantii de specialitate.

Gabaritele si traseele rețelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii de utilitati.

2.6. 1. Alimentare cu apa

In zona studiată, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din Municipiul Sacele, detine rețele de alimentare cu apa potabila. In conformitate cu prevederile Avizului de principiu nr.2224 din 27 10 2020, alimentarea cu apa potabila a investitiei este conditionata de extinderea rețelei de distributie HDPE De 110mm, existenta pe strada Rampei.

2.6.2. Canalizarea

In zona studiată, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din Municipiul Sacele, nu detine rețele de canalizare menajera. In conformitate cu prevederile Avizului de principiu nr.2224 din 27 10 2020, cea mai apropiata rețea publica de canalizare se afla pe malul opus al paraului Timisul Sec.

Apele pluviale vor fi evacuate prin rigolele strazilor pana la cel mai apropiat emisar din zona. Zona nu pune probleme de inundatii, alunecari de teren sau alte fenomene deosebite hidrologice .

2.6.3. Instalatii de gaze naturale

Conform Avizului favorabil nr. 315622370 / 28 10 2020 RG, eliberat de DISTRIGAZ SUD - RETELE, pe zona amplasamentului exista obiective aflate in exploatarea societatii de profil.

Potrivit Normelor tehnice pentru proiectarea si executia conductelor de gaze naturale, norme aprobate prin Ordin al presedintelui ANRE, nr. 118 / 2013, se vor respecta distantele minime pe orizontala intre conductele de gaze si obiective.

Localitatea Sacele are un sistem propriu de distributie a gazelor naturale. Majoritatea cladirilor existente au asigurata energia termica necesara pentru incalzire, apa calda de consum si preparare hrana prin instalatii de gaze naturale .

Sistemul de distributie gaze naturale are rezerve de a se extinde si pentru alti consumatori . Asadar, dezvoltarea retelei de gaze naturale in zona studiata se va face in functie de solicitari.

2.6.4. Instalatii electrice

Conform Avizului pentru elaborare PUZ, favorabil, emis de SDEE TRANSILVANIA SUD, nr. 70102037520 /2020 si a Avizului de amplasament, favorabil, emis de DISTRIBUTIE ENERGIE ELECTRICA ROMANIA – SUCURSALA BRASOV, nr. 70102037520 /2021, se constata faptul ca in zona amplasamentului studiat se afla in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune (LES) si inalta se constata faptul ca in zona amplasamentului studiat se afla in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune (LES) si inalta tensiune (LEA).

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectandu-se urmatoarele:

Ordin ANRE nr. 239 din 2019 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice

NTE007/08/2019 Normativ pentru proiectarea si executia de cabluri electrice.

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va solicita de catre beneficiar Aviz tehnic de racordare de la SDDE TANSILVANIA SUD.

Localitatea Sacele are asigurata alimentarea cu energie electrica prin retele aeriene si posturi de transformare amplasate in centrele de consum .

Imobilele existente sunt alimentate cu energie electrica prin retele de joasa tensiune, aeriene, montate pe stalpi, existente pe toate strazile din localitate .

2.6.5. Telecomunicatii

Conform Avizului pentru elaborare PUZ, favorabil, SC TELEKOM ROMANIA COMUNICATIONS SA, nr. 70102037520 /2020, in zona amplasamentului studiat are in gestiune si exploatare instalatii de cabluri/echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalata.

Executia lucrarilor in zona instalatiilor de telecomunicatii se va face numai sub asistenta tehnica a Telekom.

Predarea amplasamentului privind retelele de telecomunicatii se va concretiza prin semnarea unui Proces-Verbal de predare/primire semnat de ambele parti.

In caz de avarii produse instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor avizului eliberat, contravaloarea lucrarilor de remediere precum si daunele solicitate de clientii afectati, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

• Relatia cadru natural-cadru construit aer.

În faza de execuție :

Sunt generate în aer următoarele emisii în faza de execuție :

-Praf din activitatea de manipulare a materialelor de construcție, și din tranzitarea zonei de șantier,
-Sursele de emisie ce pot apărea în timpul execuției lucrărilor sunt foarte mici, având în vedere că o parte din materialele necesare construcției vor fi elemente metalice prefabricate și montate local,producând un impact nesemnificativ asupra factorului de mediu.

În faza de funcționare :

Data fiind funcțiunea productie si depozitare piese semifabricate de mobilier divers , sunt generate în aer următoarele categorii de emisii de poluanți:

- gaze de ardere provenite din traficul auto din incinta;

- gaze provenite din combustibilul gazos utilizat la funcționarea centralei termice[dupa caz]; Nivelul estimat al emisiilor în această fază nu produce un impact defavorabil al factorului de mediu în aer, încadrându-se în legislația în vigoare, dat fiind faptul că se vor folosi numai echipamente de ultimă generație, prevăzute cu filtre speciale de mare eficiență.

• **Relatia cadru natural-cadru construit - apa:**

În faza de execuție :

Pentru execuția lucrării se va utiliza apa din rețeaua zonală prin bransament local a furnizorului de apa. Impactul asupra factorului de mediu apă va fi nesemnificativ, având în vedere faptul că în urma procesului de construire nu vor rezulta substanțe sau procese care să afecteze calitatea apei subterane din zonă.

În faza de funcționare :

Canalizarea se realizează centralizat prin racord la rețeaua existentă în extindere pe str.Rampeii. Colectarea apelor meteorice din zonele din incinta drumuri,parcari si de pe acoperisul cladirilor se va face cu jgheaburi si burlane cu descarcare libera la nivelul trotuarelor si colectate prin rigole carosabile si dirijate in rigola generala sau pe spatii verzi pe proprietate.

• **Relatia cadru natural-cadru construit – sol :**

• În faza de execuție :

În această fază nu există surse de poluare care să aibă un impact semnificativ asupra solului și subsolului. ~~La finalul~~ în procesului de execuție a construcțiilor se vor decoperta primii 15-20 cm de pământ din șantier, care conțin resturile de materiale de construcții rămase în zonele de spații verzi și se va completa cu pământ vegetal în vederea de plantării și spații verzi amenajate.

În faza de funcționare

• **Deșeurile menajere**

Deseurile menajere vor fi colectate selectiv și depozitate în containere metalice, pe platforme speciale și care se vor ridica de un operator de salubritate pe baza unui contract și program stability.

• **Evidențierea riscurilor natural și antropice**

Nu este cazul

• **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul rutier și echiparilor esdilirare:**

Nu este cazul

• **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție :**

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

• **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul

• **Terenul este încadrat cu risc seismic redus.**

Prin profilul solicitat producție și depozitare prefabricate mobilier și finit ,unitatea nu va produce noxe în aer,apa,sol.

.2.8. Opțiuni ale populației

Documentația de Urbanism va fi supusă procedurii de consultare a populației conform cadrului legislative 2701/2010 cu respectarea informării publicului.Concluziile constructive ale dezbaterilor vor fi preluate în prezenta documentație.

În cadrul etapelor primare de consultare a populației, nu sau înregistrat sugestii și propuneri a caror includere în studiu să fi fost necesara.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia topografica avizata pentru stabilirea planimetriei si nivelmetriei terenului. Studiul geotehnic care prezinta conditiile de fundare pe amplasament. Acesta este prezentat in sinteza documentatiei de fata la capitolul 2.3.

Se vor intocmi studii si proiecte pentru rezolvarea racordurilor pentru retele utilitati a obiectivului pe amplasament si proiecte de instalatii autorizate in fazele ulterioare.

In prezenta documentatie sunt obtinute avizele de la toti furnizorii de utilitati solicitati in certificatul de urbanism[apa-canal,electrice,gaze naturale]

3.2 Prevederi ale P.U.G.

Amplasamentul este situat in extravilanul Municipiului Sacele conform P.U.G. si se afla in zona cu interdictie de construire pana la elaborarea si aprobarea prezentului PUZ.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata prezinta un potential in dezvoltarea si integrarea obiectivului in zona in curs de dezvoltare industriala pentru productie , depozitare si prestari servicii , mica productie etc.

Terenul este plan si nu necesita lucrari de sistematizare verticala.

3.4. Circulatia - Situatia propusa.

Zona studiata are asigurata accesul carosabil din drumul public existent din strada Rampei cu profilul un carosabil existent de latime variabila $l_{var.}=5-6$ m cu cate o banda pentru fiecare sens cu partea de imbracaminte carosabila beton+asfalt.

Acest drum este racordat la drumul judetean Brasov-Tarlungeni DJ 103A.

Strada Rampei se propune modernizari prin realizarea unui profil transversal de latime corelat PUZ-uri anterior realizate cu latimea de $L= 11.00m$ din care carosabil $l=7.00m$ si trotuare bilaterale de latime $l=2.00m$ din care pietonalul de latime $l=1,50m$ si o banda verde de latime $l=0,50m$.

Prin modernizarea drumului str. Rampei, se va ceda o suprafata din terenul proprietate privata domeniul public.

Modernizarea accesului din strada Rampei in incinta studiata se va face printr-un racord carosabil cu profilul de latime egala cu latimea portii de acces carosabil de minim $l=3.50$ m si flancat de un trotuar pietonal de $l=2.00m$.

Drumurile interioare propuse se vor amenaja ca drumuri pentru trafic greu, spatii de parcare si spatii de manevre-intoarcere , alei pietonale din dale de beton.

Caile de acces nu vor fi blocate de materiale de constructii, se vor amenaja rigole pentru scurgerea apelor pluviale, vor fi curatate de zapada pentru a putea fi accesibile in orice moment autovehiculelor de interventie ale I.S.U.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.

In conformitate cu cerintele temei-Constructie hala pentru productie depozitare , terenul proprietate nu se imparte in unitati teritoriale de referinta (U.T.R.-uri),avand in vedere realizarea unei singure activitati dominante fara delimitari fizice pe teren.

Terenul care se va reglementa va integra in zona de unitati industriale,depozite,prestari servicii ca unitate dominantata si avand 4 zone functionale care se vor detalia in faza proiectului de autorizare :

- constructii hale modulate de productie si depozitare;
- cai de comunicatii-platforme parcare;

- spatii verzi amenajate;
- anexe-retele subterane/supraterane edilitare;

Bilantul Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil extravilan studiat	6.200	100.00	0.00	0.00
Zona constructibilitate	0.00	0.00	3.720,40	60.00
Cai de comunicatie	0.00	0.00	1.116,00	18.00
Zona verde incinta	0.00	0.00	1.240,00	20.00
Suprafata propusa cedare domeniului public	0.00	0.00	124,00	2.00
Total teren studiat / proprietate	11.400	100,00	6.200,00	100.00

3.5.1 . Indici urbanistici

Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata terenului x100,

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata terenului.

Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare propusi maxim proiect :

- **POT_{PROPUS PUZ} = 60%**
- **CUT_{PROPUS PUZ} = 1.00**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin conceptul proiectului si avizului de oportunitate conform anexei 2 din HG525.

3.5.2 Regimul maxim de inaltime:

- Regimul de inaltime parter inalt si etaj partial **P+E**
- Inaltimea constructie la coama maxim **H= 10.00m**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**3.6.1 Alimentare cu apa**

In zona studiată, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din Municipiul Sacele, detine retele de alimentare cu apa potabila. In conformitate cu prevederile Avizului de principiu nr.2224 din 27 10 2020, alimentarea cu apa potabila a investitiei este conditionata de extinderea retelei de distributie HDPE De 110mm, existenta pe strada Rampei.

Debite de apa necesare:

$Q_s \text{ zi max} = 1,39 \text{ mc/zi}(0,016 \text{ l/s});$

$Q_s \text{ zi med} = 1,16 \text{ mc/zi}(0,013 \text{ l/s});$

$Q_s \text{ orar max} = 0,28 \text{ mc/h}(0,078 \text{ l/s}).$

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza din extinderea retelei de distributie HDPE De 110mm, existenta pe strada Rampei, prin bransament, constand in conducta din polietilena de inalta densitate avand $D_n = 32 \text{ mm}$, un camin ce va fi amplasat in incinta, care va contine si contorul de apa. Conducta de apa (bransamentul) cu o lungime de aproximativ $L=35 \text{ m}$ intra in incaperea unde va fi amplasata centrala termica si de unde se incepe distributia catre punctele de consum aferente investitiei. In exterior conducta se monteaza ingropata in pamant la cca 1.20 m adancime, pe un strat de nisip de 10cm grosime.

3.6.2. Canalizarea

În zona studiată, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apă, canalizare menajeră din Municipiul Sacele, nu deține rețele de canalizare menajeră. În conformitate cu prevederile Avizului de principiu nr.2224 din 27 10 2020, cea mai apropiată rețea publică de canalizare se află pe malul opus al paraului Timisul Sec.

Debite de apă menajeră:

Qev zi max = 1,39 mc/zi(0,016 l/s);

Qev zi med = 1,16mc/zi (0,013 l/s);

Qev orar max = 0,28mc/h(0,078 l/s).

Ape pluviale :

Apele pluviale vor fi evacuate prin rigolele strazilor până la cel mai apropiat emisar din zonă. Zona nu pune probleme de inundații, alunecări de teren sau alte fenomene deosebite hidrologice .

Preluarea apelor uzate menajere se poate realiza prin extinderea celei mai apropiate rețele publice de canalizare, care se află pe malul opus al paraului Timisul Sec.

3.6.3. Instalatii de gaze naturale

Conform Avizului favorabil nr. 315622370 / 28 10 2020 RG, eliberat de DISTRIGAZ SUD - RETELE, pe zona amplasamentului există obiective aflate în exploatarea societății de profil.

Localitatea Sacele are un sistem propriu de distribuție a gazelor naturale.

Sistemul de distribuție gaze naturale are rezerve de a se extinde și pentru alți consumatori . Asadar, dezvoltarea rețelei de gaze naturale în zona studiată se va face în funcție de solicitări.

3.6.4. Incalzire spatii interioare hala

Noile directive europene impun creșterea performanțelor energetice ale clădirilor pentru utilizarea rațională a energiei și protejarea mediului înconjurător. Un nou sistem de încălzire economic și ecologic pentru hale și spații înalte este sistemul de încălzire cu panouri radiante electrice ECOSUN, care permite reducerea cu până la 40% a consumului energetic.

Consumul de energie (electrică) în cazul utilizării panourilor ECOSUN este cu până la 40 % mai mic decât pentru sistemele cu convecție deoarece:

Încălzirea se produce local, nu pentru întregul volum al încălzirii; efectul de încălzire se produce prin propagarea liniară a căldurii emisă de panouri (sub forma undelor în spectrul infraroșu) spre obiecte și persoane, pe care le încălzește;

Încălzirea este necesară numai pe durata programului de lucru, întrucât în 5 minute de la pornirea instalației se atinge 95% din puterea nominală. Posibilitatea folosirii unor termostate precise, programabile.

Se poate realiza încălzirea pe “zone” de lucru. Astfel, prin gruparea panourilor în câteva zone, se poate opri temporar încălzirea în ariile fără activitate umană, rezultând din nou importante economii.

Principalele avantaje ale Ecosun S/SB:

Nivel ridicat de confort, specific sistemelor radiante:

Economie de energie/combustibil cu până la -40% față de sistemele clasice.

Funcționare silențioasă, nu fac zgomot.

Nu necesită întreținere.

Siguranța în exploatare, datorită inexistenței unei surse de foc în incinta halei (centrală, arzător, etc.), sistem specific de protecție electrică (siguranțe diferențiale), împământare a carcaselor.

Inexistența noxelor comparativ cu sistemele cu ardere (gaz).

Produs ecologic (nu degajă CO2).

Temperaturile obținute sunt adaptate necesităților pe zone de lucru și intervale orare. Încălzirea este practic instantanee, nu necesită pre-încălzirea spațiului.

Durată mare de viață (nu există piese în mișcare), estimată la ~15-20 ani.

Nu ocupă spațiu la sol, se pot muta/rearanja ușor (ex. pentru spații închiriate).

Puterea instalată:

Se calculează în funcție de pierderile termice ale incintei și dimensiunile spațiului. În general puterea nu depășește 150W/m². În cazul încăperilor slab izolate termic (din beton) se pot instala panouri ECOSUN S/SB pentru încălzirea zonală (pe zone de lucru) însă puterea va fi >200W/m².

Consum: În funcție de puterea instalată, izolația termică a spațiului, temperatura interioară/exterioară și de frecvență de recirculare a aerului spre exterior, consumul de energie electrică poate varia în limitele 80-150W/m²/h.

Costuri de instalare și întreținere: prețul pentru întreg sistemul (fără manoperă și cable de alimentare) este între 8 – 15 €/m² suprafață încălzită, în funcție de puterea instalată și sistemul de control ales. Sistemul nu necesită întreținere periodică.

Cerințe:

Necesită un bransament electric trifazic (monofazic doar dacă S<50-70m²) și o putere adecvată, corespunzător puterii instalate. Panourile trebuie să aibă o distanță de minim 1m față de obiecte inconjurătoare inflamabile, pe direcția de radiație. Ele se montează la o înălțime cuprinsă între 3.5 și 8m.

Descriere ECOSUN S – panouri radiante de temperatură înaltă (~380°C), concepute pentru încălzirea radiantă a spațiilor cu plafon înalt, între 3 m și 10 m. Panourile radiante de înaltă temperatură ECOSUN S/SB sunt fabricate cu unul, două sau trei elemente, și puteri între 0.9 și 3.6 kW, fiind disponibile în carcase de metal albe sau din oțel inoxidabil, ultimele folosite mai ales în medii corosive. Panourile radiante ECOSUN S/SB se disting prin faptul că elementul radiant este realizat dintr-o suprafață din aluminiu acoperită prin depunere în câmp electrostatic a unui strat de silicat, printr-un proces electrochimic special (SILICATING). Această tehnologie permite obținerea unei emisivități remarcabile de energie termică radiantă (~ 85%), ca urmare a măririi suprafeței active a panoului de câteva zeci de ori.

3.6.5. Alimentare cu energie electrica

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului din zona studiata, avand insumata o putere instalata de $P_i = 45 \text{ kW}$, $P_c = 31,5 \text{ kW}$, se va construi un post de transformare de putere corespunzatoare, in centrul de consum energetic, ce va fi alimentat printr-o deviatie a retelelor de medie tensiune din zona. Pe aleea principala se va realiza o retea de joasa tensiune formata din cabluri electrice subterane si cutie de distributie din policarbonat.

La cutia de distributie se va realiza o priza de pamant cu rezistenta de dispersie $R_p < 4\Omega$.

Cutia de distributie va fi din poliester armat cu fibra de sticla si va fi legata la o priza de pamant realizata cu priza verticala formata din 8 tarusi Ol-Zn de 1,5 m si priza orizontala realizata cu platbanda Ol-Zn 40x4 mm, de cca. 40 m.

Obiectivul se vor racorda printr-un bransament din cutia de distributie. La capat de bransament, la limita incintei, se va monta un bloc de masura si protectie (B.M.P.) echipat cu disjunctori si contor de masurare a consumurilor de energie electrica.

3.6.6. Instalatii de telecomunicatii

Pentru racordarea la reseaua de telefonie se prevede extinderea acesteia pana la obiectivul proiectat. Retelele edilitare proiectate se vor executa in spatiul public, pe strazile si trotuarele existente. Pe trotuare se va avea in vedere urmatoarea ordine de prioritate: cable electrice si telefonie, conducte de gaze, conducte de apa, conducte de canalizare. Se vor avea in vedere distantele minime de

protectie si siguranta intre conducte, in special pentru conductele de gaze naturale sau cele de apa potabila .

3.6.7. Protectie hidrogeologica

In conformitate cu prevederile Avizului ANIF, nr. 270 din 02 06 2021, hala de este amplasata in afara amenajarilor de Imbunatatiri Funciare, drept urmare nu sunt conditii de impus pentru protejarea infrastructurii de Imbunatatiri Funciare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI.

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a schimba destinatia unui teren cu functiune agricola, în acord cu cerintele investitorului și tendinta de dezvoltare zonala, pentru proiecte de productie industrială si depozitare.

Obiectivul propus nu are un impact asupra mediului, cu condiția respectarii activitatii industriale fara producerii de noxe majore asupra mediului inconjurator conform prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deseurilor.

Rezolvarea posibilelor elemente de poluare:

- Apele uzate menajere, vor fi rezolvate prin extinderea rețelei de canalizare a municipiului Sacele conform avizelor obtinute[SGA,Compania de apa Brasov], Se va impune inserarea de sisteme de desnisipatoare si separatoare de grasimi..Pană la rezolvarea acestui deziderat se vor adopta solutii alternative conform normelor in vigoare;

Constructiile propuse se vor aviza de catre ISU in relatie cu obiectivele amplasate in imediata apropiere de terenul studiat;

propus si pentru obiectivele invecinate si mediului inconjurator;

Deșeurile menajere se vor colecta selectiv si vor fi transportate în baza unui contract bilateral cu o firma agreată care oferă servicii de salubritate în zona studiată;

-Se propune refacerea peisagistică și reabilitarea urbana a zonei dupa terminarea construirii investitiilor propuse.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Terenul studiat este proprietatea privata.

Modernizarea drumul existent prin propunerea profilului P..... va necesita cedarea unei suprafete de teren S=124,00 mp domeniul public.

3.9 Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Tipul de proprietate este proprietate privata si sunt prezentate în plansa U04.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prin implementarea PUZ se vor crea premisele juridice a dezvoltarii in continuare a zonei pentru lucrarile edilitare ,infrastructura si edificarea constructiilor.

Din punct de vedere al consecintelor economice care ar rezulta in urma lucrarilor propuse, acestea pot fi identificate doar ca lucrari de construire si de extindere - bransamente la utilitati necesare, ceea ce va aduce un plus la bugetul local prin cheltuielile cu aceste lucrari suportate de

catre investitor, iar social de asemenea se va crea un avantaj prin oferirea catre cetatenii judetului de locuri noi de munca.

Prevederile P.U.Z. se realizeaza etapizat , pe probleme prioritare , menite să raspunda direct necesitatilor de dezvoltare a zonei prin planul de actiune , parte integranta a documentatiei PUZ.

Investitia propusa va realiza ocuparea unei zone libere neutilizate, care va primi o nouă valoare urbana de integrare in zona industrială , atat din punct de vedere arhitectural cat si a gradului de utilizare a zonei.

Planul urbanistic zonal – impreuna cu regulamentul aferent devin ca urmare a aprobarii lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se poate elibera autorizatia de construire.

Prin propunerile formulate in Planul Urbanistic Zonal va creste potențialul economic, urbanistic și ambiental al zonei și va contribui la dezvoltarea construcțiilor industriale de productie prestari servicii, depozitare , dotari edilitare a municipiului Sacele.

a) Autorizarea executarii constructiilor-instalatiilor , care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa[HG525]

b) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata prin stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuării in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente obiectivelor propuse, de catre investitori interesati in limita cadrului legal.

c) Lucrarile de extindere a retelelor edilitare si modernizarea drumului de acces inclusiv racordul la drumul public se realizeaza de catre beneficiarul prezentei documentatii de urbanism.

După aprobarea în Consiliul Local , Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia.

Proiectant PUZ
arh.Ornstein

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM P.U.Z.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectivul:	Construire hale metalice pentru productie si depozitare
Amplasamentul:	Municipiul Sacele in extravilan-zona str. str.Rampeii.
Proiectant:	S.C. PlanProiect S.R.L BRASOV
Beneficiar:	Parjol Nelu Razvan
Baza legala	Certificatul de Urbanism Nr.205/ 18.05.2020 valabil 24 luni.
Proiect-faza	Documentatie PUZ [zona str Rampei.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „Construire hale metalice pentru productie si depozitare” detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism - se schimbă concepția generala care stă la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesara modificarea prezentului plan de urbanism zonal conform legii. Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează metodologia de avizare aprobată pe care a urmat-o si documentația de urbanism inițială aprobata.

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

- Codul Civil ;
- legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei;
- Legea.nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea G.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 - Codul Silvic;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN ;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii ;

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului (republicata) ;
- H.G.R. nr.119/2014 - Norme speciale privind protectia sanitara;
- Regulament General de Urbanism aprobat prin HG 525 /27 iun. 1996
- Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000

1.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

1.3.1. **Regulamentul Local de Urbanism** aferent prezentului PUZ cuprind norme obligatorii pentru autorizarea construcțiilor pentru terenul ce face obiectul P.U.Z.

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent proiectului P.U.Z situat în partea de nord-vest a extravilanului localitatii Municipiului Sacele, str.Rampeii cu accesul major carosabil asigurat din drumul judetean DJ103A Brasov–comuna Tarlungeni cu legaturi si noduri rutiere apropiate cu centura ocolitoareii Brasov care asigura legaturi spre DN11, /DN13-E60,DN73,DN1-Bucuresti.

Suprafata terenului proprietate privata , inscrise in C.F. 117019 Sacele – destinatia actuala este teren agricol in extravilan amplasat in zona nord-vest a Municipiul Sacele, in suprafata $S_{\Sigma}=6200\text{mp}$. care se aplică unei singure unității teritoriale de referință delimitate de următoarele vecinătăți:

- la sud – drumul carosabil strada Ecologistilor–str. Rampeii cu latura $l=46,038\text{m}$
- la est - teren arabil proprietate particulara arabil top 2255/3/1/3 cu latura de $l=143,520\text{m}$
- la vest - teren arabil proprietate particulara top 2255/3/1/2/1 cu latura de $l=134,878\text{m}$
- la nord -teren arabil proprietate particulara top 2918/1/1 cu latura de $l=46,031\text{m}$

Terenul are în prezent destinația de teren arabil, conform extraselor de carte funciara anexate. Prin prezentul P.U.Z.se propune reglementarea terenului studiat.

CAPITOLUL 1 - GENERALITATI

Art 1. Zonificarea functională este evidentiata in plansa de reglementari a PUZ-U03

Funcțiunea dominanta este destinata pentru constructii industriale,productie-depozitare.

Terenul studiat nu se imparte în unități teritoriale de referință (U.T.R.-uri),avand in vedere realizarea unei singure activitati dominante cu incadrarea in unitatile din zona studiata .

Art.2 Funcțiunea dominanta a zonei.

Terenul studiat se integreaza in zona de unitati invecinate conform avizului de oportunitate si care se va reglementa în conformitate cu prezentul RLU si ulterior detaliat in proiectul de autorizare care integreaza subzone esentiale :

- subzona de edificare hale modulate de productie+depozitare;
- subzone de interdictie de protectie LEA- conform aviz SDEE;
- subzona spatii verzi amenajate in incinta;
- subzona cai de comunicatie rutiera,racodarea la str.Rampeii si drumuri in incinta;
- subzone de pentru utilitati functionale obiectivului ,anexe-retele subterane/supraterane edilitare.

CAPITOLUL 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 4. Utilizări permise:

SzS – subzone productii-depozitare

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru :

- spatii de productie in hale noi construite;
- spatii depozitare in spatiul hale noi construite;
- spatii social-administrative pentru personal;

SzV - subzona spatii verzi amenajate

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni pentru subzona spatii verzi amenajate :

- spatii verzi amenajate , spatii verzi plantate cu rol decorativ si de protectie;
- mobilier urban specific, amenajari peisagere -ambientale

SzC - subzona cai de comunicatie rutiera.

- drumurile, aleile, platformele pentru parcare cu elementele constructive necesare (carosabil bordurate,supralargiri-acostamente,rigole pluviale, trotuare pentru pietoni,
- accesele pietonale se vor asigura de-a lungul drumurilor principale prevăzute în planse, preluarea diferențelor de cotă realizându-se cu rampe continue având pante sub 7%,conform proiectelor tehnice de sistematizare verticala.

SzR – subzona anexelor,retelelor ediliare necesare functiuni propuse.

Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara a zonei, cum ar fi :

- retele subterane sau suptaterane pentru foraje, bazine de retentie , rezervoare si statii de pompare pentru apa industriala si potabila, retele de canalizare si gestiunea apelor meteorice, retele electrice si puncte de racord- transformare, iluminat în interiorul parcelei, retele gaz metan si racordurile acestora la infrastructura urbana majora dupa caz.

Art. 5. Utilizări permise cu condiții:

FunctionI admise cu conditionari pentru subzona de depozitare și servicii:

- constructii destinate personalului de supraveghere -casa poarta si intretinere;
- panouri publicitare ce se integreaza in cadrul vizual construit, neaducand prejudicii aspectului arhitectural pentru SzV - subzona spatii verzi amenajate;

Art. 6. Utilizări interzise

- orice unități poluante sau generatoare de riscuri tehnologice.
- se interzic producerea, depozitarea, experimentarea, deținerea substanțelor toxice sau explozive in perimetrul reglementat.
- construirea in zonele afectate de retele (electrice, gaze, telefonie, fibra optica s.a.) sunt supuse interdictiei temporare de construire pana la implementarea solutiilor de deviere - protejare a acestora pe langa caile majore de circulatie, prin grija operatorului de retea sau a proprietarului terenului (daca e cazul).

CAPITOLUL 3 - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**3.1. Reguli privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

- Terenuri agricole din extravilan –culturi protejate;

Nu este cazul.

- Terenuri agricole din intravilan;

Nu este cazul.

- Suprafete împădurite;

Nu este cazul.

- Resursele subsolului;

Nu este cazul.

- Resursele de apa;

- Nu este cazul.
- Zonele cu valoare peisagistica si zonele naturale protejate;
Nu este cazul.
 - Zonele construite protejate;
Nu este cazul.

3.2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC.

Art.7. Expunerea la riscuri naturale

Nu s-au identificat riscuri naturale naturale aferent zonei studiate: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Art.8. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu au fost identificate astfel de situații- riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren.

Inventarul amplasamentelor din județul Brașov, încadrate în prevederile Legii 59/2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase, la 31.12.2021 nu se refera la zona industrială în dezvoltare producție, depozitare.

Obiectivul propus nu prezintă pericol cu potențial de producere a unor accidente majore generate de substanțe periculoase care să afecteze zona aferentă studiată și asupra altor obiective din vecinătate.

Cladirile existente în vecinătatea amplasamentului PUZ propus sunt dispuse la distanțe față de construcții existente astfel :

- Rampa Ecologica la cca 280m spre est;
- CET Brasov la cca 270m spre vest;
- CFR linii Triaj cca 500m spre nord;

3.3. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Reguli de amplasare si retragere minime obligatorii :

Art.10 Orientarea fata de punctele cardinale

În funcție de specificul funcțional se va asigura orientarea corectă a încăperilor, pentru asigurarea însoririi, iluminatului natural și a confortului psihologic.

Amplasarea cladirilor [recomandabil] se va face cu respectarea reglementarilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

Se recomandă ca toate cladirile în care se desfășoară o activitate zilnică (administrativă, comercială) să aibă asigurată iluminarea naturală a spațiilor potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației

Art.11. Aliniamente ,aliniera constructiilor si distante laterale – posterioare :

Art 11.1 Aliniamentul terenului studiat față de axa drumului public str.Rampeii:

- Profilul TIP 1. poziționarea parcelei aliniamentul față de axa drumului public - str.Rampeii, este conform plan reglementari U03 **D=5.50m;**

Art 11.2. Alinierea obiectivelor fata de axul drumului – str.Rampeii .

- Profilul TIP 1 poziționarea construcției față de axul drumului conform planului de reglementari U03 va fi minim **D=17,00m** și față de aliament **D=11.50m**

Art.11.3.Amplasarea obiectivelor in interiorul parcelei fata de limitele laterale si psterioare parcelei
Profilul Sectiunea A-A ,dianta de amplasare minim pentru edificarea constructiilor lateral
stanga, dreapta, posterior conform planului reglementari U03 minim de **D=6.00m** ;

3.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.

Art.12.Accece carosabile

Art.12.1.Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim $L=3.5$ m dintr-o circulatie publica in mod direct str. Rampei. Asigurarea accesului carosabil pe amplasamentul studiat se va realiza din drumul public existent strada Rampei cu profilul carosabil existent de $l=6.00$ m cu cate o banda pentru fiecare sens de circulatie, fara trotuare amenajate. Acest drum este racordat la drumul judetean DJ103A Brasov-Tarlungeni.

Art.12.2. Racordarea accesului din strada Rampei se va face printr-un racordarea la accesul propus in incinta cu un carosabil propus - profilul latime egala cu poarta de acces carosabil in incinta de minim $l= 4.00$ m flancat de trotuar pietonal

Art.12.3 Strada Rampei se propune pentru modernizare cu un profil transversal de latime de $L= 11.00$ m din care carosabil carosabil $L=7.00$ m si trotuare bilateral de latime $l=2.00$ m din care pietonal de latime $l=1,50$ m si o banda verde de latime $l=0,50$ m

accesului din strada Rampei se va face printr-un racordarea la accesul propus in incinta cu un carosabil propus - profilul latime egala cu poarta de acces carosabil in incinta de minim $l= 4.00$ m flancat de trotuarul pietonal.

Art.12.4 Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta, respectarea avizelor ISU-PSI.

Art.12.5.In cazul prezentului proiect se recomanda realizarea unui acces carosabil perimetral de tip inelar colector care se va detalia in proiectul tehnic si avizat de ISU.

Art.13.Accece pietonale

Art.13.1.Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul asigurării acceselor pietonale, potrivit importanței și destinației construcției a persoanelor cu dificultati de deplasare pe trotuare pietonale minim latime de $l=1.00$ m. conform norme NP-051-2012

Art.14.Parcarea-statinarea autovehiculelor

Art.14.1 Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Nu se vor crea parcaje în afara proprietății. Determinarea numarului de parcaje obligatorii zonelor functionale pentru servicii generale se vor calcula in functie de prevederile reglementarii tehnice GM-007-2000 elaborat de MLPTL.

3.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA.

Art.15 Racordarea la retelele publice de echiparea edilitara din zona.

Art.15.1 Pentru organizare de santier, echiparea tehnico-edilitară se va realiza cu echipamente proprii: [grup sanitar ecologic, grup electrogen autonom, cisternă de apă potabilă, container pentru birourile de lucru, vestiare ale personalului]

Art.15.2 Revine in sarcina beneficiarului – conform prevederilor art.13 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr.525/1996 –obligatia efectuati, in parte sau total, a lucrărilor de infrastructură și de echipare tehnico-edilitară in perimetrul studiat, in baza unor contracte prealabile cu autoritatile locale.

Art.15.3 Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.

Art.15.4 Se vor respecta avizele de amplasament si procedurile de avizare si autorizare conform legislatiei in vigoare.

Art. 15.5 Echiparile edilitare se vor dimensiona corespunzator consumurilor si capacitatilor prevazute prin proiectele de specialitate – bransamente.

Art. 15.6. Extinderea de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către primărie sau investitor/beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

In cazul prezentului P.U.Z.in conformitate cu avizele de utilitati obtinute, obiectivul se va racorda prin extindere la rețeaua de alimentare cu apa si la rețeaua de canalizare zonala a localitatii precum si la rețeaua de energie electrica existenta in zona in conformitate cu avizul favorabil si a studiul de solutie SDEE Brasov.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietatea publica a municipiului daca legea nu dispune altfel,lucrarile prevazute mai sus, indiferent de modul de finantare intra in proprietatea publica.

3.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR .

Art.16. Parcelarea

Nu este cazul pentru terenul studiat.

Art.17. Inaltimea constructiilor:

La stabilirea inaltimei constructiilor se va avea in vedere serviciile prestate, utilajele tehnologice.

Art.17.1.Regimul maxim de înălțime admis pentru construcție este de P+1 [parter inalt si etaj intermediar pentru anexe.socia-administrative]

Art.17.2 Inaltimea maxima de la CTN la coama **H max.= 10.00 m.**

Art.18 Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului –industrial.

- Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie si cu un aspect arhitectural modern.
- Materialele pentru finisaje exterioare pereti vor fi de buna calitate - panouri de tip sandwich din table,ferestre de aluminiu sau PVC de buna calitate .
- Materialele pentru invelitoare pot fi realizate din tabla de tip sandwich .
- În ceea ce privește cromatica, se recomanda o viziune moderna care se va rezolva de catre arhitectul proiectant.

Art.19. Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenului.

Art.19.1Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata terenului x100, iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata terenului.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii procentului de ocupare si utilizare a terenului fara sa depaseasca limita superioara stabilita in RLU.

In cazul prezentului regulament se stabileste :

Procente de ocupare si utilizare:

- Regim inaltime parter inalt si etaj intermediar **P+1**
- **POT max = 60%**
- **CUT max = 1.00**

Bilantul Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil extravilan studiat	6.200	100.00	0.00	0.00
Zona constructibilitate	0.00	0.00	3.720,40	60.00
Cai de comunicatie	0.00	0.00	1.116,00	18.00
Zona verde incinta	0.00	0.00	1.240,00	20.00
Suprafata propusa cedare domeniului public	0.00	0.00	124,00	2.00
Total teren studiat / proprietate	11.400	100,00	6.200,00	100.00

Art.20.Reguli cu privire la amplasarea de platforme , parcaje, spatii verzi si imprejmuiri**Art.20.1. Parcaje**

Suprafetele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din HG 525/1996 republicata si a normativelor in vigoare. Suprafetele parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea productiei. Vor fi prevazute parcaje in incinta in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza :

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 mp : un loc de parcare la 25 mp
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1000 mp : un loc de parcare la 150 mp
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp : un loc de parcare la 100 mp

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

- Caile de comunicatie pot beneficia de spatii de parcare aferente, in functie de categoria, destinatia constructiilor adiacente si numarul de utilizatori, pe platforme special amenajate.
- Este permisa prevederea de locuri de parcare descoperite pentru vehicule pe zonele verzi doar folosindu-se pavaje permeabile si afectand pana la 20% din totalul de zona verde.

Art.21. Spatii verzi si plantate

Art.21.1 Autorizatia de Construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

- Se vor asigura spatii verzi in procent minim $S=20\%$ din suprafata totala a parcelei si vor fi asigurate sub forma de spatii verzi amenajate.

Se va acorda o atentie terenului din incinta dupa incheierea lucrarilor de constructie, constand in plantatii de aliniament, grupuri de arbori izolati, aranjamente peisagere cu arbusti, gazon.

Art.22. Imprejmuiri

Potrivit prevederilor Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HG 525/1996 republicata, imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniamentul parcelei conform plansa de reglementari, pentru a o delimita de domeniul public si de proprietatile invecinate.

Imprejmuirea spre strada se va pozitiona din ax strada pe linia de amplasament fara afectarea domeniului public. Portile imprejmuirilor situate pe aliniamentul stradal se vor deschide numai inspre interior sau prin realizarea unor porti glisante de latime de $l=3.50m$, poarta pietonala va avea latimea de $l=1.00m$.

- Spre frontul stradal, strada Rampei si spre vecinatati se vor realiza imprejmuiri transparente din grilaje metalice, cu stalpi metalici si plase de sarma bordurata.
- Inaltimea acestor imprejmuiri va fi de maxim $h=2,00$ m de la nivelul trotuarului sau de la cota terenului amenajat, cu un soclu plin de beton de inaltime maxim $h=0.30$ m si in interior vor putea fi dublate de un gard viu de mica inaltime.

- Pe limitele laterale, se recomanda realizarea aceluiasi tip de imprejmuire transparenta.
- Perimetrul se va prteja impotriva intruziunilor cu sistemele de alarmare antiefracție si se pot integra cu alte sisteme de securitate (Incendiu, CCTV, Control Acces) pentru a permite implementarea unor protocoale mai complexe de securitate.dupa caz.
- Se va prevedea iluminatul perimtral incintei..

Art.23. Gestionarea deseurilor

Art.23.1 Respectarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății OMS nr. 119/2014.

- Se va prevedea in cadrul incintei o platforma destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere ,colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face in containere speciale pe platforme special amenajate ,betonate pe care se amplaseaza containere pentru colectarea selectiva marcate si transportate de catre o firma specializata, in baza unui contract la un depozit de gunoi autorizat.

Proiectant
arh. Ornstein Emil