

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:

06/2017

Denumirea proiectului:

**INTOCMIRE PUZ :
ZONA PRESTARI SERVICII SI MICA INDUSTRIE
Zona CET - str. Timisu Sec fn**

Faza:

P.U.Z.

Beneficiar:

**SC H.B. LEASING SRL
Brasov, str. B.P. Hasdeu nr. 4, bl. 15, sc. A, ap. 3**

Proiectant :

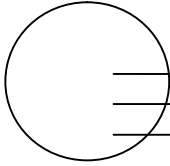
SC GLOBAL PROIECT SRL

Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

ef proiect: arh. Ungvari Didona

Bra ov, februarie 2017



BORDEROU

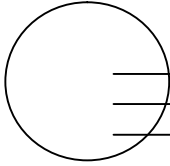
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 3449 din 15.11.2016
- Extras CF nr. 140159
- Aviz alimentare apa si canalizare
- Aviz alimentare energie electrica
- Aviz gaze naturale
- Aviz telefonizare
- Aviz alimentare cu energie termica
- Aviz sanitar
- Aviz Transelectrica
- Aviz PSI
- Aviz aparare civila
- Aviz comisia de circulatii
- Aviz protectia mediului
- Aviz consiliul judetean
- Aviz autoritatea aeronautica civila

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| - Plan de incadrare in zona | U-00 |
| - Plan de încadrare în PUG | U-01 |
| - Plan de situatie . situatie existenta | U-02 |
| - Reglementari urbanistice | U-03 |
| - Propunere mobilare | U-04 |
| - Proprietatea asupra terenurilor | U-05 |
| - Retele edilitare | U-06 |

Intocmit
Arh. Didona Ungvari



PLAN URBANISTIC ZONAL

Zona CET - str. Timisu Sec fn

SC GLOBAL PROIECT SRL

proiect nr. 06/2017

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii : Intocmire PUZ : zona prestari servicii si mica industrie
Zona CET - str. Timisu Sec fn

Beneficiar: SC H.B. LEASING SRL
Fdt. Harmanului 4 A

Faza de proiectare: Avizare PUZ

anterior aprobata : Certificat de urbanism

Proiectant general: SC GLOBAL PROIECT SRL
proiect nr. 06/2017

1.2. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

✚ SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM

- stabilirea de reglementari specifice zonei de prestari servicii, mica industrie
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD

✚ PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

✚ LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ PUG BRASOV - HCL 144/2011

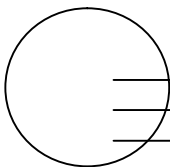
✚ LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

Baza topografica si identificare cadastrala scara 1/1000

Studiu geotehnic

✚ PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI

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



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

📌 DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

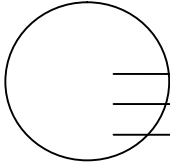
Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata pe care se propune construirea noilor investitii este situata pe partea dreapta a str. Zizinului, fiind invecinata la E, SE . limita intravilan Brasov, la NV - limita incinta CET Brasov, la SV . albia paraului Timisul Sec.

Zona studiata este partial construita, in zona existand mai multe constructii industriale, cu regim de inaltime P . P+1 . P+2. Inaltimea acestora variaza, ajungand si la H = 20 m.

Zona studiata se afla in proprietate privata si are o suprafata de 85 228,43 mp, proprietari fiind cei specificati in tabelul de mai jos:

| CARTE FUNCIARA | NR. TOP./CAD. | PROPRIETAR |
|----------------|-------------------------------|--|
| 125870 | 125870 | VINCOM DISTRIBUTION |
| 141228 | 141228 | VINCOM DISTRIBUTION |
| 141229 | 141229 | B.D. PROSECOM |
| 100679 | 100679 | ROSSINANTA SERV |
| 100706 | 8770/1/3/2/1/3/2/13 (DRUM) | BIRO IULIAN A.M.-TEL COMPOSITE HABAT PAUL HABAT SAVETA ROSSINANTA SERV SERVOSISTEME |
| 106233 | 8770/1/3/2/1/3/2/1 | RH ELECTRONIC TECHNOLOGIES SRL |
| 106339 | 8770/1/3/2/1/3/2/2 | RH ELECTRONIC TECHNOLOGIES SRL |
| 117637 | 8770/1/3/2/1/3/2/3 | BIRO IULIAN BIRO ELEONORA |
| 112347 | 8770/1/3/2/1/3/2/4 | BIRO IULIAN BIRO ELEONORA |
| 100653 | 100653 | A.M.-TEL COMPOSITE |
| 100702 | 8770/1/3/2/1/3/2/10 | SERVOSISTEME |
| 117644 | 8770/1/3/2/1/3/2/11 | BIRO IULIAN BIRO ELEONORA |
| 140158 | 140158 | HOLCIM |
| 140159 | 140159 | HB LEASING |
| 103939 | 2255/4/11 | MUNICIPIUL BRASOV |
| 117638 | 8770/1/3/2/1/3/2/12 (DRUM) | BIRO IULIAN HABAT PAUL HABAT SAVETA |



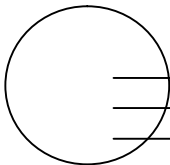
Firmele mai sus-mentionate desfasoara urmatoarele activitati:

- Vincom Distribution : depozit tigari;
- B.D. Prosecom: depozit echipamente electrice, la ora actuala nu desfasoara nici o activitate;
- Rossinanta Serv: service auto;
- Eucasting RO: confectii metalice;
- A.M.-TEL Compozite: productie fibra sticla si spuma poliurenatice, polistiren, cazi baie;
- Servosisteme: confectii metalice;
- Holcim : statie betoane;
- HB Leasing: inchirieri si subinchirieri bunuri imobiliare proprii sau inchiriate;
- Diversitas: producator incaltaminte;
- Greve: producator incaltaminte.

In prezent zona studiata se afla in zona ZG . zona gospodarie comunală, zona de gospodarie comunală ce cuprinde in general constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală, birouri autonome, incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, transportul public urban, salubritate, intretinerea spatiilor plantate, constructii cu un regim de inaltime de P+E.

Reglementarile PUG . RLU aprobate anterior pentru aceasta zona sunt urmatoarele:

- UTR: **G1** - subzona constructiilor si amenajarilor pentru gospodarie comunală;
- Regim de construire: discontinuu, izolat sau cuplat
- Functiuni predominante:
 - o constructii, instalatii si amenajari pentru gospodaria comunală;
 - o birouri autonome;
 - o incinte tehnice cu cladiri si instalatii pentru sistemul de alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si termica, transportul public urban, pietele comerciale, salubritate, intretinerea spatiilor plantate.
- H max = 12 m
- POT max = 50%
- CUT max = 1,8 mp ADC / mp.teren
- Retrageri minime fata de aliniament: la intersectia dintre strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim **12,0 metri** pe strazi de categoria **I** si a **II-a** si de **6.0 metri** pe strazi de categoria a **III-a**;
- Retrageri fata de limitele laterale: distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.0 metri**;



- Retrageri minime fata de limitele posterioare: distanta cladirilor fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6.0 metri**;

In urma intocmirii acestui PUZ se doreste schimbarea destinatiei din zona gospodarie comunala in zona prestari servicii si industrie, scopul intocmirii PUZ-ului fiind restabilirea destinatiei de zona prestari servicii, mica industrie (destinatie cuprinsa in PUG-ul anterior si modificata dintr-o eroare in PUG Brasov - HCL 144/2011, unde zona a fost asimilata cu terenurile apartinand CET-ului) si ca rezultat alacestei schimbari de destinatie, posibilitatea construirii unei hale productie si depozitare.

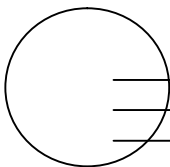
2.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiata conform certificatului de urbanism are suparfata de cca. 85 228,43 mp si este amplasata in partea de est a municipiului Brasov, pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii (str. Zizinului). Asa cum se poate observa si din plansa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale zonei sunt conditionate in primul rand de caile de comunicatii existente sau aflate in dezvoltare.

Dezvoltarea acestei zone se propune a se realiza in corelare cu vecinatatile existente (zona de transporturi feroviare Timis-Triaj T2 si cea de autobuze T1a), cat si zona mixta (M3b).

📍 POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI) ANALIZA SWOT

| PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI | PUNCTE SLABE / RISCURI |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">- amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone partial dezvoltate, principala directie de dezvoltare fiind cea a prestarilor de servicii si micii industrii- legatura facila cu orasul- existenta mijloacelor de transport in comun- ponderea foarte mare a terenurilor libere de constructii- pe toate str zile exist linii aeriene de joas tensiune la care sunt racordate cl dirile exitente- zona are acces direct la o principala artera de de circulatie a orasului respectiv str. Zizinului | <ul style="list-style-type: none">-Proprietatea asupra terenurilor este preponderent privata, lucru ce ingreuneaza impunerea unor anumite reglementari si restrictii privind dezvoltarea si crearea de spatii si functiuni cu caracter public.-Parcele au forma neregulata-Lipsa unei infrastructuri de strazi urbane, strazile existente fiind in majoritate de exploatare sau neamenajate.-Zona studita nu are in prezent un sistem de canalizare centralizat pentru apele uzate sau pluviale.Lipsa unui sistem centralizat de alimentare cu apa potabila |



2.3. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se afla in partea de est a municipiului, fiind delimitata lateral la E, SE . limita intravilan Brasov, la NV - limita incinta CET Brasov, la SV . albia paraului Timisul Sec. Zona este cuprinsa in totalitate in intravilanul localitatii.

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate destul de facila dinspre str. Harmanului.

2.4. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

🚧 CONDIȚII NATURALE

1. DATE GEOMORFOLOGICE ȘI LITOLOGICE

Zona amplasamentului in studiu se afla situata pe treapta mediana a depresiunii Brasov. Formele de relief pe aceasta treapta a depresiunii sunt reprezentate prin sesuri piemontane de acumulare fluvio-lacustru. Geologia formatiunilor sunt quaternare, alcatuite din strate detritice, iar in masa lor se gasesc la diferite nivele lentile de strate coezive.

Pe teren s-au executat doua sondaje geotehnice, in care s-au identificat urmatoarele:

- S1: - 0,00 . 1,00 m, umplutura din pietri, sol;
- 1,00 . 1,50 m, nisip mediu cu pietris marunt;
- 1,50 . 3,00 m, nisip fin indesat*;
- 3,00 . 3,70 m, nisip variat cu pietris variat
- S2:- 0,00 . 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 . 2,90 m, nisip fin indesat;
- 2,90-3,50 m, nisip variat cu pietris variat.

2. DATE HIDROGEOLOGICE

In sondaje nu s-a identificat apa subterana.

3. ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ

Adâncimea maxim de îngheț a terenului natural de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054- 77 este de -1,00 m.

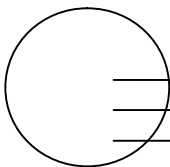
4. INTENSITATEA SEISMICĂ

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

🚧 CONDIȚII DE FUNDARE

Ținând cont de condițiile naturale se trag concluziile:

- 1.Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m C.T.N. in jos;
- 2.Fundarea se va face pe stratele de: nisip fin indesat. In zona vecina sunt: rampa de gunoi a orasului si cimitir de aceea exista zone de umplutura, se va evita fundarea pe umplutura;
3. Presiunea conventionala de calcul, conform NP112-04 Anexa A, pentru $B = 1,00$ m si $D_f = 2,00$ m este:
 - $p_{conv} = 280$ kPa;
4. Se pot executa fundatii cu subsol fara hidroizolatii speciale.



2.5. CIRCULATIA

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este putin dezvoltata. In prezent circulatia se desfasoara exterior zonei studiate, la SV, pe principala artera de circulatie - str. Zizinului. Din aceasta se realizeaza acces la parcele, pe lotul cu destinatia drum, avand nr. top. 8770/1/3/2/1/3/2/13.

Se va mentine situatia existenta, in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala din zona.

Singura strada care beneficiaza de transport in comun este str. Zizinului.

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- Trama stradala de incinta este putin dezvoltata

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Zona studiată este in prezent ocupata de mai multe constructii ce adapostesc activitati de productie si depozitare, statie de betoane, avand destinatia conform PUG de zona G1 . zona gospodarie comunala.

Raportul spatiu liber . spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare urbana, pentru extinderea orasului in partea de est.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

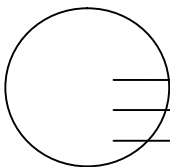
GOSPODĂRIREA APELOR (conform aviz SGA nr. 149/24.07.2017)

Sursa de apa potabila: retea apa potabila OL Dn 200 mm existenta, **conform aviz de principiu bransamanet apa si racord canal nr. 842 din 03.05.2017, emis de Compania Apa Brasov SA.** Obiectivele propuse vor fi alimentate cu apa potabila printr-o retea noua de distributie din conducta PEHD De 130 mm . Pn 10, care se va racorda la retea OL Dn 200 mm.

Sursa de apa tehnologica: pe parcela CF nr. 140159 apartinand HB Leasing, exista un foraj cu H = 100 m, la cca 75 m distanta de statia de betoane. Forajul are urmatoarele caracteristici: adancime . 100 m, nivel hidrostatic . 12 m, nivel hidrodinamic . 20 m; este echipat cu pompa submersibila tip JAR 8-8x7 cu urmatoarele caracteristici +Q = 70-87 mc/h; H = 117 mCA; P = 32 kw, n = 3000 rot/min. Pentru pompa submersibila Zilmet, tip VPS 100 cu un volum de 100 l. Forajul este echipat cu apometru tip Sensus WPD 100. Din foraj apa este pompata intr-un rezervor de inmagazinare circular cu Dn = 20 m si V = 832 mc.

Alimentarea cu apa: Obiectivele propuse vor fi alimentate cu apa potabila printr-o retea noua de distributie din conducta PEHD De 160 mm . Pn 10, care se va racorda la retea OL Dn 200 mm. Apa tehnologica si de incendiu este asigurata din forajul existent, prin intermediul rezervorului de inmagazinare cu V = 832 mc.

Canalizare menajera: Retelele exterioare de canalizare menajera se vor executa gravitational pe toate strazile propuse a se realiza, se vor racorda la o statie de pompare, de la care pleaca o conducta de refulare pana la caminul Caer, amplasat pe malul drept al paraului Timis. Din acest camin, conducta este din teava de otel preizolata Dext 168 mm,



traverseaza paraul Timis in solutie aeriana, amonte de podul existent si se racordeaza la colectorul S4, in caminul C, amplasat pe malul stang al paraului Timis. La traversarea peste paraul Timis, conducta de refulare OL preizolata Ø 168 mm, protejata in tub De 250 mm, este fixata de podul apartinand SC Holcim SA Brasov, in amonte, pe console prinse de grinda podului, grinda ce are cota inferioara de 577,61 m.

Canalizare pluviala: Evacuarea apelor pluviale conventional curate de pe constructii se va face liber la nivelul terenului, in zonele verzi amenajate. Apele pluviale de pe drumuri si parcuri se vor colecta prin retele de canalizare pluviale din tuburi PVC-KG, din fiecare subzona, trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate in paraul Timis, printr-un colector nou din conducta PVC-KG De 500 mm. Dimensionarea retelelor de canalizare ape pluviale, a separatoarelor de nisip si hidrocarburi petroliere, se va face pe fiecare zona in parte, la urmatoarea faza de proiectare.

Apararea impotriva inundatiilor: amplasamentul studiat se invecineaza pe latura de SV cu paraul Timis. Hartile de risc si hazard la inundatii arata ca amplasamentul nu este inundabil la producerea debitului cu asigurarea de 1%, conform destinatiei propuse.

Avizul SGA se emite cu urmatoarele conditii:

- **Se impune o zona de protectie a paraului Timis de minim 5 m, de la muchia superioara a talazului malului drept. Amplasarea de constructii in zona de protectie a paraului Timis este interzisa;**
- **Avizul SGA pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistica si nu confera dreptul de executie a lucrarilor hidroedilitare inscrise in aviz.**

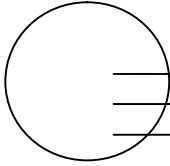
INSTALATII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.

Imobilele existente în zona studiată au asigurat încălzirea, prepararea apei calde de consum și prepararea hranei prin instalarea de gaze naturale, conform avizului de amplasament nr. 311497607/08.05.2017.

INSTALATII ELECTRICE (aviz Electrica nr. 70101722756/25.04.2017)

Zona este strabatuta de linii electrice LES 20 kv, LEA 110kV si LES fata de care se vor pastra distantele si conditiile impuse prin:

- Ord. ANRE nr. 4 si 49/2007 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice;
- Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii de 20 kV este de 24 m (12 m stg . dr din axul drumului);
- Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si siguranta a unei linii de 110 kV este de 37 , (18,5 m stg . dr din axul drumului);
- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vecinatate;



- Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma in aer liber;
- Se avizeaza in CTE SDEE Brasov nr. 443/2017 varianta prezentata, urmand ca la faza PAC sa se stabileasca sursele de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva;
- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. 25/2017, planul 3 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov.

TELECOMUNICAȚII (aviz Telekom nr. 402-BV/25.04.2017)

De-a lungul str. Zizinului exista instalatii telefonice subterane.

TERMICE (aviz SPLT nr. 1706/28.04.2017)

Pe planul de situatie anexat avizului s-a trasat reseaua termica din zona; orice modificare a retelei solicitata eventual, de catre beneficiarul investitiei, se va realiza in baza unui PT aprobat de catre SPLT, pe cheltuiala exclusiva a solicitantului, atat a documentatiei, cat si a lucrarilor care se impun.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiata exista o statie de betoane, care prezinta autorizatie de functionare.

Pe amplasamentul studiat se propune o zona de prestari servicii, depozitare si mica industrie, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii cu prevederile din PUG-ul aprobat si cu problemele legate de protectia mediului.

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

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. PREVEDERI ALE PUG

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov, zona de gospodarie comunală G1 (CET Brasov).

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

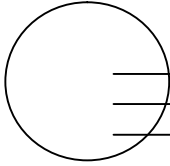
Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare.

MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Se va mentine situatia existenta, in ceea ce priveste circulatia auto si pietonala din zona si anume drumul de incinta cu nr. top. 8770/1/3/2/1/3/2/13, din care au acces toate parcelele din incinta. Acest drum isi va mentine profilul de 7,00 m (pe care se realizeaza atat accesul auto cat si cel pietonal).

Pentru parcela aflata in proprietatea Holcim, se mentine accesul existent din str. Zizinului, pe podul existent.

Pentru terenul aflat in proprietata publica a Municipiului Brasov, accesul se realizeaza prin servitute asigurata de imobilul cu nr top 2255/4/1, drum de 19764,01 mp.



3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

🚧 ZONIFICAREA FUNCTIONALA . REGLEMENTARI URBANISTICE

Se prevede schimbarea destinatiei zonei studiate din zona gospodarie comunala in zona prestari servicii si mica industrie.

🚧 ZPS . zona de prestari servicii, depozite si mica industrie

Zona de prestari servicii, mica industrie si depozitare va cuprinde in general constructii pentru depozitare si mica industrie, spatii administrative, birouri, sedii firme si comerciale, constructii cu un regim de inaltime de P-P+2 , cladirile administrative si de birouri aferente avand un regim max. de P+3E.

Noile constructii, indiferent de functiunea pe care o vor avea, se vor racorda la retele edilitare propuse a se realiza.

| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
|--|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | mp | % | mp | % |
| Z_G ZONA GOSPODARIRE COMUNALA (suprafata masurata in teren) | 85 228.43 | 100.00 | - | - |
| ZONA GOSPODARIRE COMUNALA (suprafata din acte) | 80 970.00 | 100.00 | - | - |
| DIN CARE: H. B. LEASING SRL | 25 980.00 | 32.10 | - | - |
| MUNICIPIUL BRASOV, PROPRIETATE PUBLICA | 11 593.00 | 14.31 | - | - |
| ALTI PROPRIETARI | 43 397.00 | 53.59 | - | - |
| Z_{PS} ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE SI DEPOZITARE (suprafata masurata in teren) | - | - | 81 474.43 | 95.59 |
| Z _{PS} ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE SI DEPOZITARE (suprafata din acte) | - | - | 77 216.00 | 95.36 |
| DIN CARE: H. B. LEASING SRL | | | 25 980.00 | 33.64 |
| MUNICIPIUL BRASOV, PROPRIETATE PUBLICA | | | 11 593.00 | 15.01 |
| ALTI PROPRIETARI | | | 39 643.00 | 51.35 |
| Z_C ZONA CIRCULATII AUTO SI PIETONALE | - | - | 3 754.00 | 4.86 |
| TOTAL ZONA STUDIATA (suprafata masurata in teren) | 85 228.43 | 100.00 | 85 228.43 | 100.00 |
| TOTAL ZONA STUDIATA (suprafata din acte) | 80 970.00 | 100.00 | 80 970.00 | 100.00 |

| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|------------------|------------|------------------|------------|
| | mp | % | mp | % |
| Edificabil: | 15 994.00 | 18.76 | 68 182.75 | 80.00 |
| Constructii | 12 241.00 | 14.36 | 18 796.00 | 22.05 |
| Circulatii, terase, accese pietonale, amenajari | 3 753.00 | 4.40 | 49 386.75 | 57.95 |
| Zona verde | - | - | 17 045.68 | 20.00 |
| Teren neamenajat | 69 234.43 | 81.24 | - | - |
| Total parcela studiată | 85 228.43 | 100 | 85 228.43 | 100 |

POT max = 80%
CUT max = 3.20

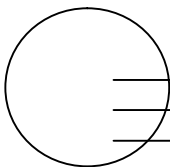
Regim de inaltime propusa: P+2E+M; P+3E, max 15,00 m

Zona de productie si depozitare

POT max = 80%

CUT max = 3,20

H max in coord absolute imobile 571,30 + 15,00 m = 586,30 m < 660,00 m (inaltimea max. admisa pentru zona III servitute aeronautica)



3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

GOSPODĂRIREA APELOR (conform aviz SGA nr. 149/24.07.2017)

Sursa de apa potabila: retea apa potabila OL Dn 200 mm existenta, **conform aviz de principiu bransamanet apa si racord canal nr. 842 din 03.05.2017, emis de Compania Apa Brasov SA.** Obiectivele propuse vor fi alimentate cu apa potabila printr-o retea noua de distributie din conducta PEHD De 130 mm . Pn 10, care se va racorda la retea OL Dn 200 mm.

Sursa de apa tehnologica: pe parcela CF nr. 140159 apartinand HB Leasing, exista un foraj cu H = 100 m, la cca 75 m distanta de statia de betoane. Forajul are urmatoarele caracteristici: adancime . 100 m, nivel hidrostatic . 12 m, nivel hidrodinamic . 20 m; este echiopat cu pompa submersibila tip JAR 8-8x7 cu urmatoarele caracteristici+Q = 70-87 mc/h; H = 117 mCA; P = 32 kw, n = 3000 rot/min. Pentru pompa submersibila Zilmet, tip VPS 100 cu un volum de 100 l. Forajul este echipat cu apometru tip Sensus WPD 100. Din foraj apa este pompata intr-un rezervor de inmagazinare circular cu Dn = 20 m si V = 832 mc.

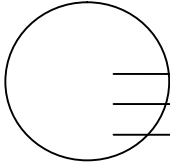
Alimentarea cu apa: Obiectivele propuse vor fi alimentate cu apa potabila printr-o retea noua de distributie din conducta PEHD De 160 mm . Pn 10, care se va racorda la retea OL Dn 200 mm. Apa tehnologica si de incendiu este asigurata din forajul existent, prin intermediul rezervorului de inmagazinare cu V = 832 mc.

Canalizare menajera: Retelele exterioare de canalizare menajera se vor executa gravitational pe toate strazile propuse a se realiza, se vor racorda la o statie de pompare, de la care pleaca o conducta de refulare pana la caminul Caer, amplasat pe malul drept al paraului Timis. Din acest camin, conducta este din teava de otel preizolata Dext 168 mm, traverseaza paraul Timis in solutie aeriana, amonte de podul existent si se racordeaza la colectorul ϕ 400 mm in caminul C, amplasat pe malul stang al paraului Timis. La traversarea peste paraul Timis, conducta de refulare OL preizolata ϕ 168 mm, protejata in tub De 250 mm, este fixata de podul apartinand SC Holcim SA Brasov, in amonte, pe console prinse de grinda podului, grinda ce are cota inferioara de 577,61 m.

Canalizare pluviala: Evacuarea apelor pluviale conventional curate de pe constructii se va face liber la nivelul terenului, in zonele verzi amenajate. Apele pluviale de pe drumuri si parcuri se vor colecta prin retele de canalizare pluviale din tuburi PVC-KG, din fiecare subzona, trecute prin separatoare de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate in paraul Timis, printr-un colector nou din conducta PVC-KG De 500 mm. Dimensionarea retelelor de canalizare ape pluviale, a separatoarelor de nisip si hidrocarburi petroliere, se va face pe fiecare zona in parte, la urmatoarea faza de proiectare.

Apararea impotriva inundatiilor: amplasamentul studiat se invecineaza pe latura de SV cu paraul Timis. Hartile de risc si hazard la inundatii arata ca amplasamentul nu este inundabil la producerea debitului cu asigurarea de 1%, conform destinatiei propuse.

Avizul SGA se emite cu urmatoarele conditii:



- Se impune o zona de protectie a paraului Timis de minim 5 m, de la muchia superioara a talazului malului drept. Amplasarea de constructii in zona de protectie a paraului Timis este interzisa;
- Avizul SGA pentru planul urbanistic poate fi folosit numai pentru reglementarea urbanistica si nu confera dreptul de executie a lucrarilor hidroedilitare inscrise in aviz.

INSTALATII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.

Imobilele existente în zona studiata au asigurat înc lzirea, prepararea apei calde de consum i prepararea hranei prin instala ii de gaze naturale, conform avizului de amplasament nr. 311497607/08.05.2017.

INSTALATII ELECTRICE (aviz Electrica nr. 70101722756/25.04.2017)

Zona este strabatuta de linii electrice LES 20 kv, LEA 110kV si LES fata de care se vor pastra distantele si conditiile impuse prin:

- Ord. ANRE nr. 4 si 49/2007 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice;
- Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii de 20 kV este de 24 m (12 m stg . dr din axul drumului);
- Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si siguranta a unei linii de 110 kV este de 37 , (18,5 m stg . dr din axul drumului);
- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vecinatate;
- Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma in aer liber;
- Se avizeaza in CTE SDEE Brasov nr. 443/2017 varianta prezentata, urmand ca la faza PAC sa se stabileasca sursele de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva;
- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. 25/2017, planul 3 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov.

TELECOMUNICAȚII (aviz Telekom nr. 402-BV/25.04.2017)

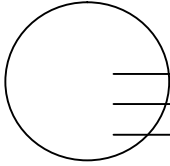
De-a lungul str. Zizinului exista instalatii telefonice subterane.

TERMICE (aviz SPLT nr. 1706/28.04.2017)

Pe planul de situatie anexat avizului s-a trasat reseaua termica din zona; orice modificare a retelei solicitata eventual, de catre beneficiarul investitiei, se va realiza in baza unui PT aprobat de catre SPLT, pe cheltuiala exclusiva a solicitantului, atat a documentatiei, cat si a lucrarilor care se impun.

3.5. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de de prestari servicii,



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

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

- o Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- o Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- o Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- o Zone plantate in suprafata de minim 20% din zona studiata

Strategia de adaptare la schimbarile climatice:

In vederea restrangerii suprafetelor insulelor de caldura de la interiorul orasului, se prevad urmatoarele masuri:

- Cresterea suprafetelor si a spatiilor verzi si gestiunea corespunzatoare a acelor existente, inclusiv terase verzi
- Elaborarea studiilor de peisagistica
- Plantarea de arbori adaptati la schimbari climatice
- Plantarea vegetatiei care sa filtreze aerul
- Amenajarea de acoperisuri verzi pe cladiri publice si fatade verzi pe cladirile fara valoare arhitecturala
- Instalarea de rezervoare subterane pentru colectarea apelor pluviale si irigare spatii verzi
- Elaborarea studiilor pedologice, de eroziune si amenajare a versantilor
- Utilizarea culorilor deschise la fatade, care sa nu absoarba si inamazineze caldura

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR

Suprafata totala a zonei studiate este de 85 228,43 mp, din care:

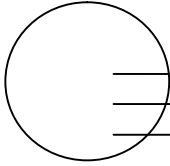
- terenurile proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice, cat si proprietate publica a Municipiului Brasov, cuprind 100% din suprafata studiata.

In urma reglementarilor propuse, situatia juridica a terenurilor nu se va modifica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT DE URBANISM

ZPS | **ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE SI DEPOZITARE**

Generalitati : CARACTERUL ZONEI

Zona este definita ca o zona care cuprinde activitati industriale, depozite, platforme de depozitare, cladiri administrative si birouri. Prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT, CUT) care vor permite o strategie de dezvoltare urbana intr-o zona importanta a localitatii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

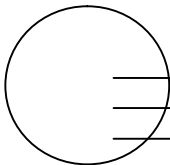
Sunt admise urmatoarele utilizari :

- activit i industriale productive i de servicii, desf urate în construc ii industriale mari i mijlocii, distribu ia i depozitarea bunurilor i materialelor produse, cercetarea industrial care necesit suprafe e mari de teren;
- servicii pentru zona industrial , transporturi, depozitare comercial , servicii comerciale legate de transporturi i depozitare;
- activit i productive desf urate în construc ii industriale mici i mijlocii, destinate produc iei, distribu iei i depozit rii bunurilor i materialelor, cercet rii industriale i anumitor activit i comerciale care nu necesit suprafe e mari de teren.
- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier,
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- showroom-uri;
- depozitare;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol i multietajate;
- sta ii de între inere i reparatii auto;
- statii de betoane
- sta ii de benzin ;
- comer , alimenta ie public i servicii personale;
- locuin e de serviciu pentru personalul care asigur permanen a sau securitatea unit ilor
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

ART.2 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari :

- activitatile productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonica peste limitele



admise de legislatia de mediu in vigoare sau care permit perturbarea activitatilor si a confortului vecinatatilor peste limitele admise.

- constructia de anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul

SECTIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENS.)

- Dimensiunea minima a parcelei este de 1000,00 mp. Front stradal de min. 15 m.

ART.4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Regimul de aliniere obligatoriu propus este de min. **31,50 m** de la soseaua de centura, propusa spre modernizare. Cladirile vor respecta alinierea existenta.

ART.5 – AMPLASAREA FATA LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA ALE PARCELEI

- Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, respectand minim 2 m in cazul amplasarii ferestrelir fata de limita de proprietate, sau 1 m in cazul fatadelor opace.

ART.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile vor fi amplasate pe parcela astfel incat sa permita realizarea circulatiilor auto si pietonale. Se vor asigura normele de insorire a spatiilor, conform destinatiei lor.

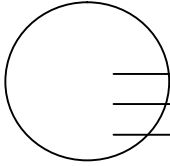
ART.7 – CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibila numai daca are asigurat acces carosabil de minim **3,50 m** latime dintr-o circulatie publica. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea este mai mica de 3,50 m se va cere obligatoriu avizul pompierilor.

Accesele pietonale vor respecta normativele pentru persoanele cu handicap.

ART.8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare, astfel:
- gradul de motorizare al localit ii respectiv al zonei urbanistice. Se consider c motorizarea ajunge la saturatie pentru gradul mediu de 300 autoturisme/1000 locuitori sau 1 autoturism/3 persoane;



- viteza de circula ie i de proiectare în parcaje va fi de 5 km/or ; această determin spa iile de siguran ̄ între vehicule, razele minime, declivit ile maxime, vizibilitatea etc.;
- capacitatea dot rilor care genereaz cereri de parcare;
- gradul de înc rcare a autoturismelor se va considera în medie de 1,5 persoane / autoturism pentru deplas ri la munc i 2 persoane/autoturism pentru alte scopuri;

ART.9 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime propus este de:

max P+3E, 15,00 m

H max in coord absolute imobile $571,30 + 15,00 \text{ m} = 586,30 \text{ m} < 660,00 \text{ m}$ (inaltimea max. admisa pentru zona III servitute aeronautica)

ART.10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

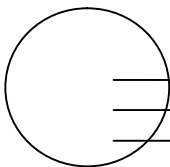
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.
- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

ART.11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Apa potabila . orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile, cu avizul Inspectoratului Sanitar Brasov.
- Canalizare menajera- racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.
- Canalizare pluviala- amenajarile de teren ce vor fi realizate vor permite scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica de colectare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.
- Retele electrice, telefonice si CATv . cablurile de alimentare cu energie electrica si retelele de telecomunicatii vor fi introduse obligatoriu in subteran.
- Retelele de gaz metan vor fi obligatoriu subterane.
- Salubritate . orice constructie sau unitate cu caracter lucrativ va avea prevazute locuri amenajate pentru colectarea deseurilor in containere.

ART. 12 –SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 200 mp, in masura in care aceste suprafete nu sunt deja amenajate/construite; Zonele verzi vor ocupa minim 20% din suprafata terenului studiat.



ART 13 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m cu un soclu de 60 cm din beton;
- Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,50 m.
- Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

SECTIUNEA III : GRADUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.14 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicate deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor si nici elementele cu stil decorativ sau de protectie ca stresini, copertine; curtile de aerisire pana la 2,00 mp inclusiv intra in suprafata construita.

- Coeficientul de utilizare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei; in calculul suprafetei desfasurate nu sunt incluse suprafata garajelor si spatiilor tehnice amplasate in subteran, a balcoanelor si teraselor deschise, precum si a podurilor neutilizabile.

POT max = 80%

CUT max = 3,20

H max in coord absolute imobile $571,30 + 15,00 \text{ m} = 586,30 \text{ m} < 660,00 \text{ m}$
(inaltimea max. admisa pentru zona III servitute aeronautica)

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona