



MEMORIU GENERAL PUZ

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
**Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și
neferoase, zonă administrativă, împrejmuire**

Jud. Brașov, Mun. Săcele, Strada Avram Iancu, nr. FN
CF 115362
CU 252 | 26.04.2024

CUPRINS

MEMORIU GENERAL PUZ _____	4
I.INTRODUCERE _____	4
1.1. Date de recunoaștere a investiției _____	4
Capacități proiectate _____	5
1.2. Obiectul documentației PUZ _____	6
Consecințe economico sociale _____	6
1.3. Surse documentare _____	6
Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z. _____	6
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. _____	6
Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei _____	6
II.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII _____	7
2.1. Evoluția zonei _____	7
2.2. Încadrare în teritoriu _____	7
Poziționarea zonei fata de intravilanul localității _____	7
Vecinătăți _____	7
2.3. Elemente ale cadrului natural _____	7
Date geomorfologice și litologice _____	7
Riscuri naturale _____	7
Date din studiul geotehnic _____	8
2.4.Cai de comunicație și circulația în zonă _____	8
2.5.Ocuparea terenurilor _____	8
Analiza fondului construit existent - analiza situației existente _____	8
Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării in domeniul edilitar. _____	8
2.6. Echipare edilitară _____	8
Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore. _____	9
2.7. Probleme de mediu _____	9
2.8.Opțiuni ale populației _____	9
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ _____	10
3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior _____	10
Concluzii ale studiilor de fundamentare _____	10
Indicii urbanistici maximi propuși sunt: _____	10
3.3. Valorificarea cadrului natural _____	11
3.4. Modernizarea circulației _____	11
Soluții proiectate _____	11
Sistematizare verticală _____	11
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI _____	12
Propunerea de amenajare a zonei studiate _____	12
Zonificarea funcțională _____	13

PUZ

Hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire

SC INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ _____	15
Bilanț teritorial _____	16
3.6.Dezvoltarea echipării edilitare _____	17
3.6.1. Alimentare cu apa _____	17
3.6.2.Evacuarea apelor uzate _____	17
3.6.3. Energie electrica _____	18
3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale _____	18
3.6.5.Rețele telecomunicații _____	18
3.6.6.Colectarea si depozitarea deșeurilor _____	18
3.7. Regim juridic, regim tehnic si circulația terenurilor _____	18
IV. PROTECTIA MEDIULUI _____	19
V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE _____	21

MEMORIU GENERAL PUZ

PUZ - Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Întocmire PUZ Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
Amplasament	Jud. Brașov, Mun. Săcele, Str. Avram Iancu FN CF 115362
Beneficiar	S.C. INMAACRO S.R.L. Jud. Brașov, Mun. Săcele, Str. Avram Iancu 86
Proiectant	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Proiect numărul Faza de proiectare	337 28.05.2024 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	252 26.04.2024
Suprafață terenuri reglementate	22901.00 m²

PUZ

Hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
SC INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

Capacități proiectate

- S teren care a generat PUZ 16669.00 m²
- Terenurile studiate, conform AO 11/27.09.2024:

CF/top	proprietar	cat. de folosință/ intravilan	suprafața
115362	INMAACRO S.R.L.	arabil / DA	16669 m ²
114862	S.C. LAPROM TRADING S.R.L.	arabil / DA	3301 m ²
teren neintabulat	-	arabil / DA	2931 m ²
Total suprafața			22901 m ²

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare

SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii

POT_{max} = 60 %

CUT_{max} = 2.00

R_h = S + P + E

H maxim cornișă - 10.00 m, H coamă - 12.00 m (de la cota terenului amenajat).

ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement

SzPp - Subzona perdelelor de protecție

Zona liberă de construcții – perdele de protecție propuse în vederea urbanizării terenurilor agricole din extravilan cu funcțiuni care necesită zone verzi față de ZID

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 252 | 26.04.2024 emis de Primăria Municipiului Săcele**, ca răspuns a solicitării beneficiarului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone cu destinație industrială care să susțină activitatea municipiului.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- Stabilirea de reglementări specifice zonei industriale referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.

Consecințe economico sociale

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea unei zone industriale - producție și depozitare
- Crearea de locuri de muncă
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legături la nivelul rețelei rutiere.

Implementarea unui plan urbanistic bine structurat va asigura, de asemenea, o dezvoltare sustenabilă și armonioasă a zonei, minimizând impactul negativ asupra mediului și promovând utilizarea eficientă a resurselor. Infrastructura modernizată și legăturile de trafic îmbunătățite vor facilita accesul la piețe și servicii, sporind competitivitatea economică a regiunii.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism 252 | 26.04.2024 eliberat de Primăria Municipiului Săcele
- Documentație de urbanism 36060 / 2000, faza PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL Săcele 23/22.02.2001, prelungit cu HCL 293/28.09.2023.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Dezvoltarea acestei zone este susținută de realizarea DN1A - Centura Săcele (Strada Câmpului), aflată în partea de S. Acesta creează o presiune de dezvoltare, mai ales din punct de vedere al industriei, comerțului și serviciilor, generând dezvoltarea zonei de nord a municipiului Săcele.

Pentru zona studiată documentația de fața prevede construirea de hale industriale (producție și depozitare), regim de înălțime redus.

2.2. Încadrare în teritoriu

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenurile care au generat prezenta documentație de urbanism faza PUZ (în suprafață totală de 22901 m²), face parte din intravilanul Municipiului Săcele, fiind poziționat în nord - vestul localității.

Terenul se situează în interiorul limitei intravilanului stabilit prin documentații aflate în vigoare (PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL Săcele 23/22.02.2001, prelungit cu HCL 293/28.09.2023).

Vecinătăți

- E - De284 (care face legătura la S cu DN1A - Centura Săcele).
- V - Strada Avram Iancu - De229 (care face legătura la N cu drumul județean DJ 103A Brașov-Târlungeni și la S cu DN1A - Centura Săcele).
- N - De295/1/1 (CF 115557 - drum care face legătura la între drumurile de la E și de la V).
- S - terenuri și construcții în proprietate privată - zonă industrială reglementată prin documentații de urbanism finalizate sau în curs de elaborare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Zona studiată este formată din 3 terenuri aflate în proprietate privată. Terenul din nord are o lățime variabilă, extinzându-se de-a lungul limitei nordice a ansamblului, având o lungime de aproximativ 168 m și o lățime variabilă, cu o medie de aproximativ 15 m.

Terenurile au o suprafață totală de 22901 m², iar forma în plan este neregulată.

Terenul care a generat PUZ (CF 115362) are o formă neregulată, cu o lățime de aproximativ 90 m și o lungime maximă de circa 240 m, fiind poziționat central. Terenul din sud-vest are o lungime maximă de aproximativ 100 m și o lățime de 35.00 m, delimitând zona studiată SE.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure)

Date din studiul geotehnic

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos;
- Presiune convențională: 180-300 kPa; Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zona a perimetrului cercetat.

Terenul nu prezinta probleme de fundare conform studiului geotehnic atașat.

2.4. Cai de comunicație și circulația în zonă

Terenurile studiate - în suprafața totală de 22901 m² - se afla în U.A.T. Săcele.

Artera principală din zonă este reprezentată de DN1A - Centura Săcele (Strada Câmpului), care reprezintă o mare oportunitate din punct de vedere al accesibilității pentru zona studiată, fiind aflată la aproximativ 350 m. Din Centura Săcele (Strada Câmpului) accesul se realizează prin Strada Avram Iancu, care se continuă la V terenului studiat, sau prin strada Toamnei, aflată la E zonei de studiu.

Structura rutieră din cadrul amplasamentului studiat a fost reglementată prin documentațiile de urbanism din zona, nefiind însă realizată. În acest moment accesul pe terenurile studiate nu este realizat și nu corespunde necesităților zonei.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

Fondul construit al zonei este reprezentat în principal de funcțiuni industriale, reprezentate prin hale de producție și depozitare cu suprafața construită medie și mare și regim de înălțime mic.

În zona studiată, raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Aflându-se la limita intravilanului, zona beneficiază de o suprafața foarte mare de teren liber de construcții, oferind astfel un suport pentru dezvoltare industrială, pentru extinderea zonei industriale dezvoltate pe latura de nord a centurii Săcele.

În momentul de față calitatea fondul construit existent este medie și bună.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinătăți:

- E - De284 (care face legătura la S cu DN1A - Centura Săcele).
- V - Strada Avram Iancu - De229 (care face legătura la N cu drumul județean DJ 103A Brașov-Târlungeni și la S cu DN1A - Centura Săcele).
- N - De295/1/1 (CF 115557 - drum care face legătura la între drumurile de la E și de la V).
- S - terenuri și construcții în proprietate privată - zonă industrială reglementată prin documentații de urbanism finalizate sau în curs de elaborare.

În momentul actual terenurile studiate sunt neconstruite.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată prezintă rețea de apă, rețea de canalizare menajeră, gaz și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât urmează a se propune soluții de branșare la rețelele existente, conform avize.

Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore.

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

În zona (în vecinătate) sunt edificate hale de producție și de depozitare. Pentru acțiunile de producție care ar putea avea impact asupra mediului se vor obține autorizații de funcționare în condițiile cerute de lege.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea de hale de producție și depozitare, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității cu fondul construit existent.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

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

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

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea debitelor de canalizare menajera în rețelele de canalizare menajera existenta, prin tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUZ, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Municipiului Săcele și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiata vor fi înștiințați, iar observațiile și sugestiile acestora vor fi analizate și integrate, după caz, în procesul de avizare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivita funcțiune a terenului studiat este producție, depozitare, comerț și servicii.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de analiza fondului construit din ultimii ani din zonă, precum și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior. Unul dintre scopurile propuse ale documentației de față este asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux coerent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentației de față este realizarea unei zone cu funcțiune industrială, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și, nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală.

În sensul dezvoltării zonei industriale de producție și depozitare, terenul studiat este oportun pentru iesirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în curți construcții.

Pentru parcela studiată, s-au calculat suprafețele aferente în vederea trecerii în domeniul public a suprafețelor de teren afectate de drumuri.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată

Conform PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL Săcele 23/22.02.2001, prelungit cu HCL 293/28.09.2023

- Terenurile cuprinse în studiu se afla într-o zonă de terenuri agricole în intravilan, aflat în partea de nord a intravilanului localității.
- Terenurile cuprinse în studiu au fost reglementat prin PUG ca **UTR5 – zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii**.

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentațiilor urbanistice aprobate în zona anterior documentației de față pentru zona studiată, menționăm:

Folosința actuală: intravilan- arabil;

Pentru zona de hale industriale (producție și depozitare), indicii urbanistici maximi sunt:

- POTmax=60%
- CUT= 2,00
- regim de înălțime maxim propus: S+P+E; H maxim=12.00 m.
H maxim cornișă - 10.00 m, H maxim coamă - 12.00 m.
- regimul de aliniere -
 - E și V: 3.00 m față de aliniament (respectiv 8.00 m față de axul drumurilor reglementate – Strada Avram Iancu (De229), De284
 - N: 5.00 m față de aliniament, respectiv 10.00 m față de axul drumului reglementat De295/1/1.

Indicii urbanistici maximi propuși sunt:

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare

SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii

POTmax= 60 %

CUTmax = 2.00

Rh= S+P+E

H maxim cornișă - 10.00 m, H coamă - 12.00 m (de la cota terenului amenajat).

ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement

SzPp - Subzona perdelelor de protecție

Zona liberă de construcții – perdele de protecție propuse în vederea urbanizării terenurilor agricole din extravilan cu funcțiuni care necesită zone verzi față de ZID

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se identifică probleme deosebite privind valorificarea cadrului natural, iar zona studiată nu prezintă elemente de peisaj sau de patrimoniu care necesită punere în valoare. Cu toate acestea, noile construcții ce urmează a fi realizate trebuie să se integreze armonios în sit, atât din punct de vedere volumetric, cât și prin expresia arhitecturală. Se recomandă utilizarea unor materiale și finisaje care să contribuie la crearea unei imagini unitare și coerente în cadrul ansamblului industrial propus.

Suprafețele destinate spațiilor verzi și aliniamentelor cu rol de protecție vor fi stabilite în funcție de categoria construcțiilor și de specificul activităților desfășurate, având în vedere atât necesitățile funcționale, cât și cerințele de mediu. În conformitate cu HG 525/1996, aceste suprafețe trebuie dimensionate astfel încât să asigure o bună calitate a mediului construit, contribuind la reducerea impactului vizual și fonic asupra zonelor învecinate.

Se recomandă integrarea unor alinamente plantate de-a lungul principalelor accese și perimetrelor construite, atât pentru protecția împotriva noxelor și a zgomotului, cât și pentru îmbunătățirea aspectului general al zonei. Totodată, spațiile verzi vor trebui să fie întreținute corespunzător, astfel încât să sprijine un mediu sustenabil și echilibrat în cadrul noii dezvoltări industriale.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesul auto în zona studiată se realizează prin E - De284 (care face legătura la S cu DN1A - Centura Săcele și V - Strada Avram Iancu - De229 (care face legătura la N cu drumul județean DJ 103A Brașov-Târlungeni și la S cu DN1A - Centura Săcele), N - De 295/1.

Soluții proiectate

Propunerile de modernizare a circulației au urmărit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

În general trama stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu localitatea cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor.
- realizarea unei rețele stradale care să asigure circulația facilă a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile între diferitele și puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe.
- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de străzi, trotuare și pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică

Profilul stradal propus pentru străzile perimetrice este prezentat în planșa **U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE**.

Accesul principal în zona studiată se va realiza din DN1A - Centura Săcele (Strada Câmpului), pe cele 2 străzi la care terenul studiat are acces, respectiv: pe partea de E - De284 și pe partea de V - strada Avram Iancu - De229 (care face legătura la S cu DN1A - Centura Săcele). Legătura dintre

acestea se poate realiza pe latura de N a parcelei, prin De295/1/1, drum de exploatare cu număr cad.115557.

Cele 3 străzi de la limitele zonei de studiu studiat sunt propuse pentru modernizare prin documentațiile de urbanism elaborate anterior. Acestea vor avea 2 benzi de circulație de 3.5 m, zone laterale / trotuare și rigole cu lățimea de 1.5 m pe fiecare parte, rezultând profilul AA' cu o lățime totală de 10 m.

Regimul de aliniere va fi de 3.00 m față de aliniament (respectiv 8.00 m față de axul drumurilor reglementate) la est și la vest – Strada Avram Iancu (De229) și De284. Față de aliniamentul spre nord (De295/1/1) se va păstra distanța de 5.00 m (respectiv 10.00 m față de axul drumului reglementat).

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată în fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire. Conform HG525/1996 – anexa 5 cu modificările și completările ulterioare, se va asigura numărul minim de locuri de parcare în funcție de categoria clădirilor și categoria de clasificare.

În cazul funcțiunii dominante – industriale, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a construcțiilor, astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², 1 loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 m², 1 loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m², 1 loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Circulații pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale (private) ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilități.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrie.

Prin studiul de față se propune reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de **ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare**, care cuprinde perimetru edificabil – zona destinată construcțiilor, delimitată prin retragerea minimă față de axul strazilor reglementate, respectiv 8.00 m pentru strada De229, strada Avram Iancu (De229) și 10.00 m pentru strada De295/1/1 și retragerile laterale propuse, respectiv 3 m și **ZF14 – Zonă spații verzi, sport și agrement** – zona destinată perdelor verzi de protecție, față de drumurile reglementate de la nord (zonă locuințe), est și vest.

Zonificarea funcțională

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia în următoarele unități teritoriale de referință:

ZF12	Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii
	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii
	Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, cu suprafața de maxim 60% din suprafața totală, delimitată prin retragerea minimă față de axul strazilor reglementate, respectiv 8.00 m pentru strada De229, strada Avram Iancu (De229) și 10.00 m pentru strada De295/1/1 și retragerile laterale propuse, respectiv 3 m, restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcuri și alte amenajări.
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement
	SzPp - Subzona perdelelor de protecție
	Subzona reprezintă un perimetru needificabil – suprapus pe zona de retragere față de aliniament cu rol de protecție față de zona industrială pentru viitoarele expansiuni urbane în extravilan.

Zonificarea terenului studiat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise:

ZF12	Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii
	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii

Utilizări admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- hale de producție și depozitare.
- anexe tehnice.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- service auto.
- spălătorie auto.
- stații de benzină.
- unități industriale nepoluante.
- unități depozitare.
- unități reparații (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.)
- ateliere confecționări piese metalice, produse manufacturiere.

Utilizări admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- sedii firmă, comerț, birouri, showroom expunere.
- servicii profesionale.

În cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț și servicii, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- respectarea HG525/1996
- să nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;

- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

Utilizări interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la funcțiuni permise.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială.
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement
-------------	---

SzPp	- Subzona perdelelor de protecție
-------------	--

Utilizări admise

- spații verzi cu rol de protecție față de zona de locuințe care se dezvoltă spre nord.

Utilizări admise cu condiționări

- În zonele de protecție a zonei industriale se admite amenajarea unui sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo și dotarea cu mobilier urban al traseelor.
- Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.

Utilizări interzise

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore.
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ**Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

ZF12	Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii
	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii
	• Regim de înălțime maxim propus S+P+E • Regim minim de înălțime P P-parter înalt, E-etaj. H max = 12.00 m (de la cota terenului amenajat) • POT max 60 % • CUT max 2.00 • Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 % • Regimul de construire - se propune un regim de construire izolat.
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement
	SzPp - Subzona perdelelor de protecție
	• POT max - nu este cazul • CUT max - nu este cazul • Rh - nu este cazul • H max - nu este cazul • Suprafața minimă zone verzi pe lot - nu este cazul

Regimul de aliniere al construcțiilor

ZF12	Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii
	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii
	01. Retrageri minime față de căile de circulație Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03, respectiv: • E și V: 3.00 m față de aliniament (respectiv 8.00 m față de axul drumurilor reglementate – Strada Avram Iancu (De229), De284 • N: 5.00 m față de aliniament, respectiv 10.00 m față de axul drumului reglementat De295/1/1. 02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor • Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 3.00 m. • Retrageri fata de limitele posterioare- amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea unei distanțe minime de 5.00 m. <i>Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea, până la linia de hotar. Distanța, si în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si până la aceasta linie. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.</i> 03. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, in funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99.
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement
	SzPp - Subzona perdelelor de protecție
	Nu este cazul.

PUZ

Hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
SC INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024**Bilanț teritorial**

BILANȚ TERITORIAL					
		existent		propus	
		mp	%	mp	%
Suprafață terenuri de studiu		22901	100%	22901	100%
EXISTENT					
	S. terenuri care urmează a se reglementa (arabil)	22901	%	-	-
PROPUS					
CONSTRUCȚII / ZF12 - Zonă unități industriale și de depozitare					
1	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii			19550.03	100%
	Edificabil (raportat la SzID)			11730.02	60%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la SzID)			3910.01	20%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la SzID)			3910.01	20%
CIRCULAȚII					
2	Suprafețe teren care urmează a se ceda pt realizarea profilelor stradale			1307.43	-
ZONE VERZI / ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement					
3	SzPp - Subzona perdelelor de protecție			2043.55	-
	Total (1-3)			22901	
INDICATORI URBANISTICI					
ID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii					
POT - 60%		CUT - 2.00			
Rh max=S+P+E (H maxim cornișă 10m, H maxim coamă 12 m - de la CTA)					
Spații verzi min pe lot = 20%					

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizata prezinta rețea centralizata de alimentare cu apa si canalizare, rețea distribuție gaz și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se propun soluțiile de branșare la rețelele existente.

Terenurile studiate nu se vor repara, iar pe acesta se vor amplasa construcții în regim de construire izolat, pe o suprafață de max 60% din suprafața terenului studiat.

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi rețele si branșamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații, conform propunerilor și soluțiilor prevăzute în avize.

3.6.1. Alimentare cu apa

Sursa de apa a zonei este rețeaua de apa PHDE De 110 mm, existenta în zona pe str. Avram Iancu, în fața amplasamentului, conform aviz de principiu nr. 1790/07.08.2024, emis de Compania Apă Brașov.

Branșamentul de apă se va dimensiona conform debitului de apă aprobat și se va executa din conductă de polietilenă de înaltă densitate (HDPE). Presiunea de serviciu în conducta de apă este de aprox. 2,5 atm.

Extinderea rețelei de apă se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.2.Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare după cum urmează:

- conform aviz de principiu nr. 1790/07.08.2024, emis de Compania Apă Brașov: Evacuarea apelor uzate menajere se va face în colectorul de canalizare menajeră Bc Dn 400 mm existent pe str. Avram Iancu. Este strict interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră. Căminele de vizitare aferente branșamentelor de apă și canalizare se vor amplasa la distanță de 1,0 m de limita proprietății, în incintă.
- Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri (convențional curate) vor fi descărcate liber la nivelul solului. Evacuarea apelor pluviale din zonele parcarilor, platformelor de depozitare si a cailor de acces vor fi descărcate în colectoarele de canalizare pluviala, propus pe amplasament, trecute prin separatoare de hidrocarburi si ulterior deversate în bazinul de retenție (ape folosite pentru irigarea spațiilor verzi).
- Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltrează direct în sol (în incintele cu perdele de protecție, grădini si spații verzi) iar cele de pe carosabil (drum si cai de acces) sunt dirijate către separatorul de hidrocarburi, prin intermediul rețelele de canalizare pluviala (tuburi PVC tip KG), si deversate ulterior în bazinul de retenție. Din bazinul de retenție apele vor fi folosite prin sistem pompat la irigarea spațiilor verzi. Separatorul de hidrocarburi va fi amplasat la limita amplasamentului, în zona verde.

Documentația de specialitate ce se va întocmi, corelata cu soluția de canalizare din zona, va stabili posibilitatea extinderii unei rețele de canalizare gravitațională pana la amplasamentul studiat sau

necesitatea realizării unei stații de pompare montarea unei conducte de refulare pana la cea mai apropiata rețea.

Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.3. Energie electrica

Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform aviz favorabil nr 54842/320.092.523 / 05.08.2024, Distrigaz Sud deține rețele de distribuție a gazelor naturale în zona studiata. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează conductele de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea Distrigaz Sud Rețele.

Extinderea rețelei de gaz, branșamentele se vor realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

3.6.5. Rețele telecomunicații

Conform aviz favorabil nr AFO679155/11219/15262, Orange România SA nu deține rețele de telecomunicații în zona studiata. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează rețeaua existentă Orange România SA.

Extinderea rețelei de telecomunicații se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

3.6.6. Colectarea si depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților industriale propuse vor fi amenajate în spații special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

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

3.7. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenurile reglementate în PUZ sunt proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor existente de la E,V și N zonei de reglementare, în suprafață totală de **1307.43 m²**.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele: se va trece în categoria de folosință curți construcții terenul aferent zonei industriale și perdelor de protecție, în suprafață totală de **21593.57 m²**.

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruită, folosită ca teren agricol / arabil.

Pe amplasamentul studiat se propune zona industrială (hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire), iar în general nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zonă
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zonă
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafața minimă de zonă verde propusă pt. zona M4 va fi de minim 50%.

Procentul de minim 5% zonă verzi publice, cf. Lg. 24/2007 se va regăsi grupat în cadrul zonei de agrement și sport, dispuse pe latura de N a terenului studiat.

Se va respecta o suprafață de zonă verde de 20 mp / locuitor, cf. Lg. 24/2007

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zonă. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- protecția calității aerului

Emanațiile de gaze degajate în atmosfera de centralele termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de eșapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în puștele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în puștele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea în vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igienă

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie
- b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecințe economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației PUZ – Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, făcute in prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor si serviciilor necesare funcționarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona comerț si servicii se va aduce un plus de valoare in patrimoniul local si zonal de centre de interes pentru comerț si servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați.

Categoriile de costuri ce implica proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către inițiatorii prezentei documentații.

Utilitățile se vor asigura in conformitate cu soluțiile prevăzute in avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisa numai daca exista posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelilor edilitare și a lucrărilor de infrastructura necesare funcționarii ansamblului intra in sarcina inițiatorilor PUZ.

Șef proiect,

Urb. Gabriela MICIOIU



Întocmit

Arh. Urb. Ioana Daniel

Arh. Urb. Andreea Stroia





REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
**Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și
neferoase, zonă administrativă, împrejurimi**

Jud. Brașov, Mun. Săcele, Strada Avram Iancu, nr. FN
CF 115362
CU 252 | 26.04.2024

PUZ

Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire

S.C. INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

CUPRINS

1.	DISPOZIȚII GENERALE _____	4
1.1.	Rolul Regulamentului Local de Urbanism _____	4
1.2.	Baza legală a elaborării _____	4
1.3.	Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism _____	5
1.4.	Corelări cu alte documentații de urbanism _____	5
	ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii _____	7
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI _____	7
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____	7
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR _____	8
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI _____	14
	ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement SzPp - Subzona perdelelor de protecție _____	15
	GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI _____	15
	SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____	15
	SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR _____	15
	SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI _____	16

PUZ

Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
S.C. INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Întocmire PUZ Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
Amplasament	Jud. Brașov, Mun. Săcele, Str. Avram Iancu FN CF 115362
Beneficiar	S.C. INMAACRO S.R.L.
Proiectant Proiect numărul	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. 337 28.05.2024
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	252 26.04.2024
Suprafață teren	22901.00 m²

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local al Municipiului Săcele în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001, în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale zonei în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.
- (3) RLU explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia pentru întreaga zona studiată.
- (4) Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:
 - Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
 - LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
 - ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
 - GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
 - GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
 - Codul civil
 - Legea 50/91 republicată în 2020
 - Legea 10/ 95 republicată în 2020
 - Legea locuinței 114/96 republicată în 2021
 - Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ
- (2) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterior ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a zonei sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.

PUZ

Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
S.C. INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

- (1) Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aflate în UAT Săcele, având o suprafață de 22901 m², situat la NV localității.
- (2) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z.
- (3) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03 - Reglementări urbanistice - Zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționărilor de reglementare.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

- (1) Prevederile PUZ și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu ordinul Hotărârea nr. 525/27.06.1996 și Legea nr. 50/1991.
- (2) Prezentul RLU păstrează prescripțiile stabilite prin Documentație 36060 / 2000, faza PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL Săcele 23/22.02.2001, prelungit cu HCL 293/28.09.2023.
- (3) Prevederile acestor Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobați prin acestea (POT, CUT, regim de înălțime) rămân valabile. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar.

PUZ

Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
S.C. INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor, zone funcționale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:

- (1) Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.
- (3) Masurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei vor urmări stabilirea unor reglementari specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasă și controlată a zonei.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZF12 Zonă unități industriale și de depozitare

SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii

ZF14 Zonă spații verzi, sport și agrement

SzPp - Subzona perdelelor de protecție

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare**SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii****GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

- (1) Zona se caracterizează printr-o varietate de funcțiuni industriale mici, depozitare și funcțiuni conexe precum comerț, servicii.
- (2) Astfel, zona de industrie mică este constituită în mare parte din hale mici și medii pentru industrii nepoluante și depozitare, zone de depozitare exterioară, birouri/zone administrative.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
 - a) hale de producție și depozitare.
 - b) anexe tehnice.
 - c) activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse
 - d) servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare.
 - e) activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
 - f) service auto.
 - g) spălătorie auto.
 - h) stații de benzină.
 - i) unități industriale nepoluante.
 - j) unități depozitare.
 - k) unități reparații (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.)
 - l) ateliere confecționări piese metalice, produse manufacturiere.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- (1) sedii firmă, comerț, birouri, showroom expunere.
- (2) servicii profesionale.

În cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț și servicii, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- (3) respectarea HG525/1996
- (4) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- (5) activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

PUZ

Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
S.C. INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 și HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- (3) Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială.
- (4) Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) suprafața minimă a parcelei: 1.000 mp
- b) lungimea frontului la strada mai mare sau egală cu 20 m;
- c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Pe terenul studiat sunt propuse 3 parcele pentru zona ZF12, cu front stradal peste 20.00 m și suprafețe cuprinse între 2931 - 16669 m², pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniament, pentru a permite realizarea și amenajarea de accesuri auto și pietonale în incintă și în imobilele propuse.

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- (2) Construcțiile vor fi retrase de la aliniamentul stradal cu minim 3.00 m pe laturile de est și de vest (respectiv 8.00 m față de axul drumurilor reglementate – Strada Avram Iancu (De229), De284) și 5.00 m față de aliniament pe latura de nord, respectiv 10.00 m față de axul drumului reglementat De295/1/1.

- (3) Clădirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase față de aceasta.

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

- (1) Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă de 3,00 m.

- (2) Construcțiile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 5,00 m.

Notă: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

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

- (1) Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (3) Circulațiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile în funcție de categoria fiecăruia, conform poștelor propuse în planșa U03.
- (4) Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.
- (5) Toate străzile și parcurile publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.
- (6) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
- (7) Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.
- (8) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectului exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică).

ARTICOLUL 8. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se

emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

- (2) Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.
- (3) În cazul funcțiunii dominante - industriale, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a construcțiilor, astfel:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², 1 loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 m², 1 loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m², 1 loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- (4) În toate tipurile de parcaje se vor prevedea puncte de reîncărcare pentru vehicule electrice, conform precizărilor NP 24-2022 și respectând condițiile de amplasare din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, și a normativului NP 127.
- (5) Pentru funcțiunile comerciale și de servicii se va respecta maximul prevăzut în HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare realizându-se supratean.
- (6) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.
- (7) La fiecare 4 locuri de parcare se recomandă plantarea unui arbore.

ARTICOLUL 9. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 10.00 m, calculat de la cota terenului amenajat.
- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la coamă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 12.00 m.
- (3) Regim de înălțime maxim propus S+P+E
S-subsol, P-parter, E-etaj
- (4) Regim de înălțime minim P
P-parter înalt

ARTICOLUL 10. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

- (3) Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- (4) sunt interzise materialele de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tablă lucioasă, plastic ondulat, etc.)
- (5) sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de strălucire.

Acoperiș și învelitori:

- (6) Se admit învelitori de tip șarpanta sau terasă
- (7) Pentru învelitori tip șarpantă se recomandă utilizarea materialelor ca țiglă ceramică, țiglă solzi, șindrilă, tablă de zinc sau tablă fâltuită din metal cu aspect mat.
- (8) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea pentru țiglă ceramică;
- (9) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.

Materiale pentru fațadă:

- (10) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate

Tâmplării:

- (11) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate.

ARTICOLUL 11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.
- (2) Costurile de echipare tehnico-edilitară, extinderi rețele și branșamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.
- (3) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.), utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.
- (4) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apă caldă, instalații de epurare sau bazine vidanjabile, fântâni în primul strat acvifer.
- (5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (7) Firidele de branșament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă

PUZ

Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
S.C. INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

- (8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- (9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
- (10) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

Alimentare cu apă

- (11) Sursa de apă a zonei este rețeaua de apă PHDE De 110 mm, existentă în zona pe str. Avram Iancu, în fața amplasamentului, conform aviz de principiu nr. 1790/07.08.2024, emis de Compania Apă Brașov.
- (12) Branșamentul de apă se va dimensiona conform debitului de apă aprobat și se va executa din conductă de polietilenă de înaltă densitate (HDPE). Presiunea de serviciu în conductă de apă este de aprox. 2,5 atm.
- (13) Extinderea rețelei de apă se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

Evacuarea apelor uzate

- (14) Conform aviz de principiu nr. 1790/07.08.2024, emis de Compania Apă Brașov: Evacuarea apelor uzate menajere se va face în colectorul de canalizare menajeră Bc Dn 400 mm existent pe str. Avram Iancu. Este strict interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră. Căminele de vizitare aferente branșamentelor de apă și canalizare se vor amplasa la distanță de 1,0 m de limita proprietății, în incintă.
- (15) Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri (convențional curate) vor fi descărcate liber la nivelul solului. Evacuarea apelor pluviale din zonele parcarilor, platformelor de depozitare și a cailor de acces vor fi descărcate în colectoarele de canalizare pluvială, propus pe amplasament, trecute prin separatoare de hidrocarburi și ulterior deversate în bazinul de retenție (ape folosite pentru irigarea spațiilor verzi).
- (16) Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltrează direct în sol (în incintele cu perdele de protecție, grădini și spații verzi) iar cele de pe carosabil (drum și cai de acces) sunt dirijate către separatorul de hidrocarburi, prin intermediul rețelele de canalizare pluvială (tuburi PVC tip KG), și deversate ulterior în bazinul de retenție. Din bazinul de retenție apele vor fi folosite prin sistem pompat la irigarea spațiilor verzi. Separatorul de hidrocarburi va fi amplasat la limita amplasamentului, în zona verde.
- (17) Documentația de specialitate ce se va întocmi, corelată cu soluția de canalizare din zona, va stabili posibilitatea extinderii unei rețele de canalizare gravitațională până la amplasamentul studiat sau necesitatea realizării unei stații de pompare montarea unei conducte de refulare până la cea mai apropiată rețea.
- (18) Separatorul de hidrocarburi va fi amplasat la limita amplasamentului, în zona verde.
- (19) Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

Energie electrica

- (20) Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale

- (21) Conform aviz favorabil nr 54842/320.092.523 / 05.08.2024, Distrigaz Sud deține rețele de distribuție a gazelor naturale în zona studiata. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează conductele de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea Distrigaz Sud Rețele.
- (22) Extinderea rețelei de gaz, branșamentele se vor realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Rețele de telefonie

- (23) Conform aviz favorabil nr AF0679155/11219/15262, Orange România SA nu deține rețele de telecomunicații în zona studiata. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează rețeaua existentă Orange România SA.
- (24) Extinderea rețelei de telecomunicații se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Colectarea si depozitarea deșeurilor

- (25) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.
- (26) Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.
- (27) Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.
- (28) Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților industriale propuse vor fi amenajate în spații special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.
- (29) În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
- (30) Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

ARTICOLUL 12. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține un procent minim de zone verzi de 20% din suprafața parcelelor.
- (2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale - spații plantate etc.).
- (3) În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale - spații plantate etc.).

ARTICOLUL 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.
- (2) Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permițând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.
- (3) Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (4) Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasă de sarmă, plăci aglomerate de lemn.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI**ARTICOLUL 14. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = **60%**.

ARTICOLUL 15. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = **2.00**

PUZ

Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
S.C. INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement

SzPp - Subzona perdelelor de protecție

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

- (1) Subzona reprezintă un perimetru needificabil – suprapus pe zona de retragere față de aliniament, având rol de protecție / separare între zona industrială și viitoarele expansiuni urbane rezidențiale în extravilan.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi cu rol de protecție

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În zonele de protecție a zonei industriale se admite amenajarea unui sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo și dotarea cu mobilier urban a traseelor.
- (2) Orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Nu este cazul.

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

- (1) Nu este cazul.

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

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Nu este cazul.

PUZ

Construire hală producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire
S.C. INMAACRO S.R.L. _____ 337 | 28.05.2024

ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se pot realiza echipări edilitare de-a lungul acestor perdele de protecție pentru asigurarea utilităților unor amplasamente din proximitate;
- (2) Noile rețele tehnico- edilitare vor fi obligatoriu amplasate în subteran (cu excepția situațiilor în care acest lucru nu este posibil din cauza normelor de securitate și sanitare în vigoare).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile verzi se vor amenaja cu rol de protecție și estetic.

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

- (1) În cazul în care sunt necesare împrejurări, acestea vor fi adaptate rolului funcțional.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- (1) Nu este cazul

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

- (1) Nu este cazul

Șef proiect,

Urb. Gabriela MICOIU

Întocmit

Arh. Urb. Ioana Daniel

Arh. Urb. Andreea Stroia



