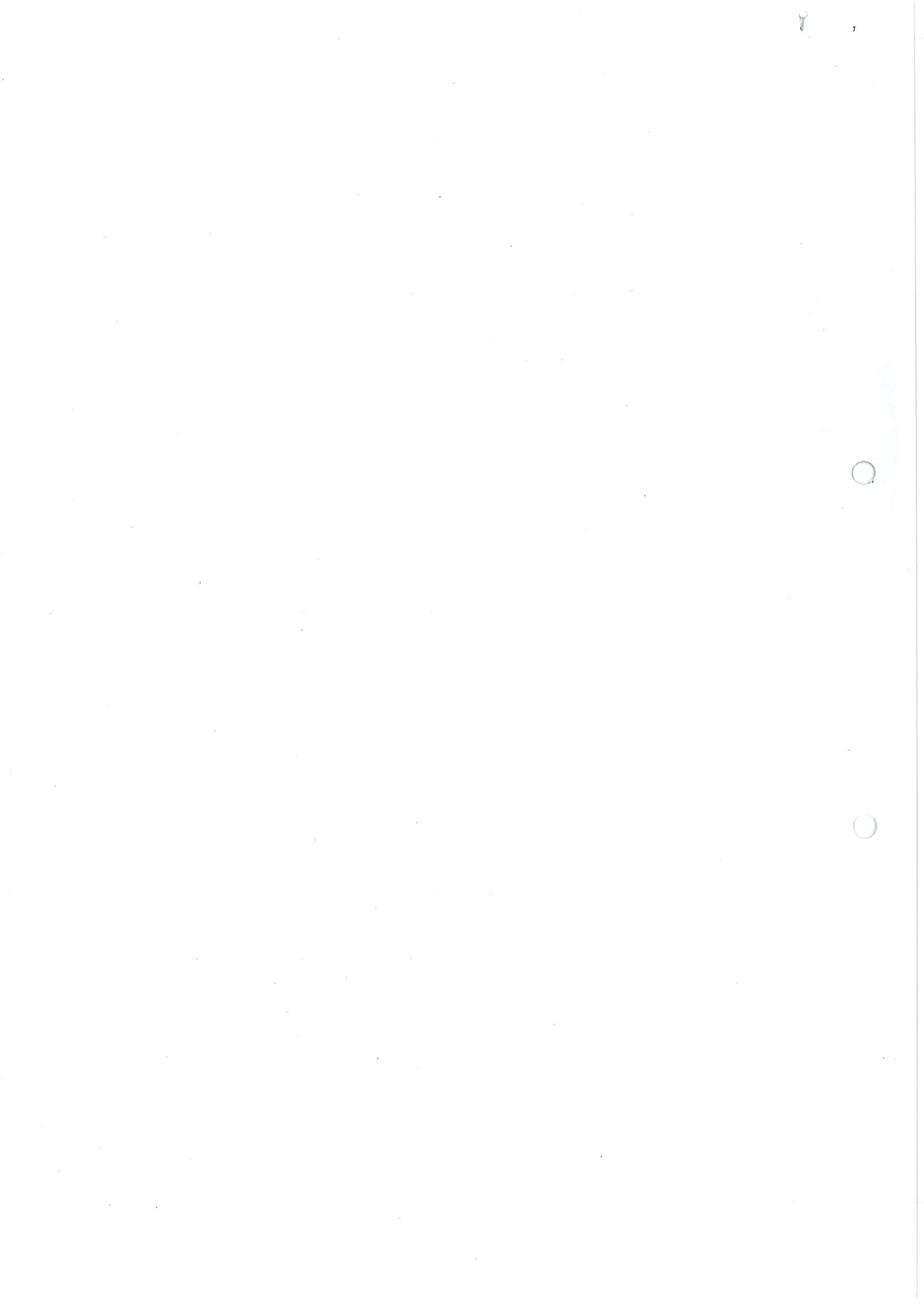




MEMORIU GENERAL PUZ

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



PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

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 DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în teritoriu	7
Poziționarea zonei față 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	9
2.5. Ocuparea terenurilor	9
Analiza fondului construit existent - analiza situației existente	9
Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.	9
2.6. Echipare edilitară	9
Zone de protecție față de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore.	9
2.7. Probleme de mediu	10
2.8. Opțiuni ale populației	10
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior	11
Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată	11
Indicii urbanistici maximi propuși sunt:	11
3.3. Valorificarea cadrului natural	12
3.4. Modernizarea circulației	12
Soluții proiectate	12
Sistematizare verticală	12
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	14
Propunerea de amenajare a zonei studiate	14

PUZ

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

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

Zonificarea funcțională	14
PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ	17
Bilanț teritorial	18
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	19
3.6.1. Alimentare cu apa	19
3.6.2. Evacuarea apelor uzate	19
3.6.3. Energie electrica	20
3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale	20
3.6.5. Rețele telecomunicații	20
3.6.6. Colectarea si depozitarea deșeurilor	20
3.7. Regim juridic, regim tehnic si circulația terenurilor	21
IV. PROTECTIA MEDIULUI	21
V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	23

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

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
- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ, conform AO 11/27.09.2024

CF/top	proprietar	cat. de folosința/ 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	Comisia locală Săcele de aplicare a legilor fondului funciar	arabil / DA	2931 m ²
Total suprafață			22901 m²

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare

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

POT max= 60 %

CUT max = 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

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

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

Prognozele 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 DEZVOLTARII

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 față 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) fac parte din intravilanul Municipiului Săcele, fiind poziționate în nord - vestul localității.

Terenurile 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

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ, este format din 2 terenuri aflate în proprietate privată și un al treilea teren (spre nord) care se află la dispoziția Comisiei locale Săcele de aplicare a legilor fondului funciar .

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

Terenul inițiatorului 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 la SE. Terenul de la limita de nord are o lățime variabilă, extinzându-se de-a lungul limitei zonei studiate (în interiorul căilor de circulații), având o lungime de aproximativ 168 m și o lățime variabilă, cu o medie de aproximativ 15 m.

Riscuri naturale

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

Date din studiul geotehnic

Studiul geotehnic a fost realizat de S.C. GEOTERRA TEST S.R.L., Ing. AȘUENCEI Marieana și menționează:

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane nefiind necesare epuizmente. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimi mai mari de 7.00m față de C.T.N., acesta fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Luându-se în considerație prevederile indicativului NP 074-2022 s-a stabilit că amplasamentul viitoarei construcții se încadrează în categoria geotehnică 1.

Fundarea construcțiilor se va face direct, în stratul de pietriș cu nisip argilos cenușiu, foarte îndesat iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț – $h_i = 1.00\text{m}$, conform STAS 6054-77;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014, $h_i + (10 \div 20)\text{cm}$;
- în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului.

Capacitatea portantă conform STAS 3300/2-85, punctul 3 – Calculul terenului de fundare la starea limită de deformații, similar cu anexa H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare), din NP112-2014 a terenului de fundare, în stratul de pietriș cu nisip argilos cenușiu, foarte îndesat, pentru o fundație cu lățimea tălpii de 0.60m și adâncimea de fundare de 1.20m este $ppl = 246\text{ kPa}$ iar pentru adâncimea de fundare de 1.50m este $ppl = 301\text{ kPa}$. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrării dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.

Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform Ts/1981 după cum urmează:

- sol vegetal – manual ușor
– mecanic categoria I
- nisip argilos cu pietriș – manual mijlociu
– mecanic categoria II
- pietriș cu nisip argilos – manual tare
– mecanic categoria II

Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, în zona amplasamentului se vor lua următoarele măsuri:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari 3m de fundațiile construcției;
- se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.

În jurul construcțiilor se vor executa trotuare etanșe, dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de $(0.80 \div 1.00)\text{m}$ și o pantă de 3% spre exterior.

Umpluturile se vor realiza cu pământuri sortate neactive, dispuse în straturi elementare de $(10 \div 15)\text{cm}$ care se vor compacta în conformitate cu C29-85.

În proiectare și în execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare la data respectivă inclusiv normele de protecție a muncii și P.S.I.

Începerea activității se va face numai după obținerea tuturor acordurilor privind disponibilitatea amplasamentului de utilitățile subterane ale acestuia.

Dacă în momentul execuției excavațiilor se întâlnesc alte stratificații, decât cele menționate în prezentul studiu geotehnic, se va convoca geotehnicianul și proiectantul pentru adaptarea la teren a lucrărilor proiectate.

PUZ

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

Pentru verificarea naturii terenului la cota de fundare – faza determinantă „a” se va solicita prezența proiectantului geo. Verificarea se va realiza conform normativului NP 074-2022.

2.4. Cai de comunicație și circulația în zonă

Terenurile a fi reglementate prin PUZ, 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 spre sud. Din Centura Săcele (Strada Câmpului) accesul se realizează prin Strada Avram Iancu, care se continuă la V terenurilor studiate, sau prin strada Toamnei, aflată la E zonei de studiu.

Structura rutieră din cadrul amplasamentului studiat a fost reglementată prin documentațiile de urbanism realizate anterior în zonă. În acest moment, accesul pe terenurile studiate nu este realizat.

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 suprafață 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 fondului 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 tehnice și documentații specifice pentru racordare.

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

Nu este cazul.

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L

337 | 28.05.2024

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 afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

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

Sursa de poluanți pentru apa subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Măsurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugată la interior și 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 să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră în rețelele de canalizare menajeră existentă, 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 și 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 studiată au fost înștiințați, luând la cunoștință dezvoltarea viitoare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită 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 și pietonale, 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 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 zona de reglementare se afla într-o zonă de terenuri agricole, în partea de nord a intravilanului localității.
- Terenurile cuprinse în studiu au fost reglementat prin PUG Săcele 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 -
 - V: 3.00 m față de aliniament (respectiv 8.00 m față de axul drumului reglementat – Strada Avram Iancu (De229).
 - N și E: 5.00 m față de aliniament, respectiv 10.00 m față de axul drumului reglementat De295/1/1, De284

Indicii urbanistici maximi propuși sunt:

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare	ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement
SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii POTmax= 60 % CUTmax = 1.50 Rh= S+P+E <i>H maxim cornișă - 10.00 m, H coamă - 12.00 m (de la cota terenului amenajat).</i>	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

PUZ

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

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

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 aliniamente 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).

PUZ

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

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 reglementare 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.

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

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.

PUZ

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

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

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

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de fata se propune reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de **ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare**, care cuprinde perimetru edificabil - zona destinata construcțiilor, delimitată prin retragerea minimă fata 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 5 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 destinata construcțiilor, cu suprafața de maxim 60% din suprafața totală, delimitată prin retragerea minimă fata de axul strazilor reglementate, respectiv 8.00 m pentru strada Avram Iancu (De229) la vest, 10.00 m pentru strada De295/1/1 la nord și pentru De284 la est și retragerile laterale propuse, respectiv 5.00 m spre latura de sud, 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 perdelor 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

Funcțiuni 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 depozitarii bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- service auto.
- spălătorie auto.

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

- stații de benzina.
- unități industriale nepoluante.
- unități depozitare.
- unități reparații (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.)
- ateliere confecționări piese metalice, produse manufacturiere.

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

- sedii firma, 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
- sa 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.

Funcțiuni interzise

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

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

	SzPp - Subzona perdelelor de protecție
--	---

Caracterul zonei

Subzona SzPp este destinată realizării **perdelelor vegetale de protecție**, cu rol de **ecranare vizuală, atenuare fonică și filtrare a poluanților**, amplasate între zona industrială și zona de locuințe aflată în dezvoltare spre nord. Perdelele de protecție se realizează sub forma **plantațiilor compacte de arbori și arbuști**, organizate în benzi continue, cu **structură etajată**. **Lățimea minimă a perdelei de protecție este de 5,00 m**, măsurată de la limita zonei industriale.

Funcțiuni admise

- spații verzi cu rol de protecție față de zona de locuințe care se dezvoltă spre nord.
- spații verzi cu **rol exclusiv de protecție** față de zona de locuințe învecinată;
- **plantații de arbori și arbuști dispuse în benzi continue, cu structură etajată**, constituind **perdele vegetale de protecție** cu rol de separare funcțională și protecție ambientală.

Funcțiuni admise cu condiționări

- amenajarea unui **sistem minimal de alei pietonale**, exclusiv pentru întreținere și

PUZ

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

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

circulație de tranzit, cu: lățimi reduse; materiale permeabile; dotarea traseelor cu **mobiliu urban strict funcțional**, fără caracter recreativ;

Funcțiuni interzise

- Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore.
 - orice amenajări cu caracter recreativ activ care pot atrage publicul (locuri de joacă, terenuri de sport, zone de picnic, echipamente de agrement);
 - construcții, pavilioane, chioșcuri sau platforme impermeabile;
 - realizarea de iluminat ambiental cu rol de atracție;
- tăierea, defrișarea sau relocarea arborilor fără autorizația autorității publice locale competente.
-

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

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
	<ul style="list-style-type: none">• Regim de înălțime maxim propus S+P+E• Regim minim de înălțime P <i>P-parter înalt, E-etaj.</i> H max = 12.00 m (de la cota terenului amenajat)• POT max 60 %• CUT max 1.50• 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
	<ul style="list-style-type: none">• POT max - nu este cazul• CUT max - nu este cazul• Rh - nu este cazul• H max - nu este cazul• Suprafața minima zone verzi pe lot - nu este cazul – 100%

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: <ul style="list-style-type: none">• V: 3.00 m față de aliniament, respectiv 8.00 m față de axul drumului reglementat – Strada Avram Iancu (De229)• E și N: 5.00 m față de aliniament, respectiv 10.00 m față de axul drumurilor reglementate De 284 și De295/1/1.
	02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
	<ul style="list-style-type: none">• Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 5.00 m.• Retrageri fata de limitele posterioare- amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 5.00 m. <p><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 minima se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.</i></p>
	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, împrejurire

SC INMAACRO S.R.L

337 | 28.05.2024

Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafață terenuri reglementate	22901,00	100%	22901,00	100%
EXISTENT				
S. terenuri care urmează a se reglementa (ZF03 - Terenuri agricole =arabile)	22901,00	100%		
PROPUS				
CONSTRUCȚII ZF12 - Zonă unități industriale și de depozitare				
1	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii		19.561,99	100%
	Edificabil (ZID)		11737,19	60%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZID)		3912,40	20%
	Circulații+Edificabil≤80%			
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZID)		3912,40	20%
CIRCULAȚII				
2	Suprafață care urmează a se ceda pentru reglementarea căilor rutiere		1.496,44	
ZONE VERZI - ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement				
3	SzPp - Subzona perdelelor de protecție		1.842,53	
	Total		22901,0	
INDICATORI URBANISTICI -ID -Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii				
	POT - 60%			
	CUT - 1,5			
	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 reparcela, iar pe acesta se vor amplasa construcții în regim de construire izolat, pe o suprafața 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 in 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 apă a zonei este **rețeaua de apă PHDE De 110 mm**, existentă în zonă pe **str. Avram Iancu**, în fața amplasamentului, conform **avizului de principiu favorabil nr. 1790/07.08.2024**, emis de Compania Apa Brașov.

Branșamentul de apă se va dimensiona conform debitului de apă aprobat ($Q_c = 0,38 \text{ l/s}$) 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**.

Căminele de vizitare aferente branșamentelor de apă se vor amplasa la o distanță de **1,0 m de limita proprietății, în incintă**.

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 realiza printr-o rețea de canalizare nouă ce va descărca 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**.

- Conform aviz de gospodărire a apelor 46/15.04.2025, emis de SGA Brașov, **apele pluviale rezultate de pe acoperișuri (convențional curate)** vor fi descărcate liber la nivelul solului. Apele pluviale din **zonele parcarilor, platformelor și căilor de acces** vor fi descărcate în colectoarele de canalizare pluvială propuse pe amplasament, trecute prin **separator de hidrocarburi** și ulterior deversate în **bazinul de retenție**, cu utilizarea ulterioară pentru irigarea spațiilor verzi.

- Apele meteorice de pe zonele verzi** se vor infiltra direct în sol, iar cele de pe **carosabil** vor fi dirijate către separatorul de hidrocarburi, prin intermediul rețelei de canalizare pluvială (tuburi PVC tip KG), apoi evacuate în **bazinul de retenție**. Separatorul de hidrocarburi se va amplasa la **limita amplasamentului, în zona verde**.

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

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

3.6.3. Energie electrica

Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ, conform Avizului de amplasament favorabil nr. 7010240709064 / 13.03.2025, emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov.

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice, iar în zonă nu există rețea electrică de distribuție.

Echiparea edilitara a zonei se va realiza in conformitate cu planul nr. E-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt , din lucrarea nr. 292 „Echipare edilitara faza PUZ” intocmita de SC BLUEL SRL. Racordarea la RED și stabilirea punctului de alimentare se vor realiza la faza DTAC, pe baza unui studiu de soluție întocmit conform legislației.

Terenurile ocupate de rețele electrice proiectate vor fi delimitate și trecute în domeniul public sau vor face obiectul unui act notarial de uz și servitute.

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 studiată, pe strada Avram Iancu. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează conductele de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea Distrigaz Sud Rețele.

3.6.5. Rețele telecomunicații

Conform aviz favorabil nr AFO679155/11219/15262, Orange România SA nu deține rețele de telecomunicații în zona studiată.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează rețeaua existentă Orange România SA.

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 in 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 evidenta gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeurii 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 deșeurii 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).

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

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 **1.496,44 m²**.

IV. PROTECȚIA 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 zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona
- 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% zone 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 zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- protecția calității aerului

Emanările 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 pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

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 pubele 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 gunoiului 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 igiena

La stabilirea amplasamentelor clădirilor industriale 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 distanța de minimum 10 m de ferestrele oricăror locuințe, 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 gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie

b) spații amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor.

PUZ

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

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecințe economice și 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 și dezvoltare urbanistică, făcute în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zonă comerț și servicii se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local și zonal de centre de interes pentru comerț și servicii.

Categoriile 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 în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intra în sarcina inițiatorilor PUZ.

Șef proiect,

Urb. Gabriela CHIFU



Întocmit

Arh. Urb. Ioana DANIEL

Arh. Urb. Andreea STROIA