



REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

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

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	4
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	15
ZF14 - Zonă spații verzi, sport și agrement SzPp - Subzona perdelelor de protecție	16
GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI	16
SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	16
SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR	16
SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI	17

PUZ

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

SC 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, împrejurire
Amplasament	Jud. Brașov, Mun. Săcele, Str. Avram Iancu FN CF 115362 cad. 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 care a inițiat PUZ	16669.00 m²
Suprafață zonă reglementare	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 urmării 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.

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, situate la NV localității.

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

- (2) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile ce fac 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

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

SC 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 propusă în cadrul PUZ – ului.
- (3) Măsurile 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. FUNCȚIUNI 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. FUNCȚIUNI 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 fonica, chimica sau vizuala;
- (5) activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să 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 incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 și HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. FUNCȚIUNI 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 existente 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. Acestea nu se vor parcela prin prezenta documentație.

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 latura de est, respectiv 8.00 m față de axul drumului reglementat – Strada Avram Iancu (De229) și 5.00 m față de aliniament pe latura de est și de nord, respectiv 10.00 m față de axul drumurilor reglementate - De284 la est și De295/1/1 la nord.
- (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 5.00 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 realiza prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

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

- (1) Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, 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 construite 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 realiza 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 incinte 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 infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate realiza etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.
- (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 posibilităților de accidentări -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale corelate aspectului exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică).
- (9) Accesul pe terenurile cu funcțiuni industriale se va realiza prin intrări carosabile retrase față de aliniamentul stradal, dimensionate astfel încât să permită staționarea temporară, manevrarea și intrarea autovehiculelor de mare tonaj (TIR) în incinta parcelei, fără afectarea sau blocarea circulației publice.
- (10) Porțile de acces vor fi amplasate retrase față de aliniament, astfel încât vehiculele aflate în așteptare să fie complet înscrise pe terenul privat și să nu interfereze cu traficul rutier, pietonal sau velo.

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 100 mp.
- (4) În toate tipurile de parcaje se recomandă să se prevadă puncte de reîncărcare pentru vehiculele 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 supateran.
- (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 construcțiilor industriale va fi subordonat atât cerințelor funcțiunilor productive, cât și necesității formării unei imagini coerente la nivelul ansamblului. Clădirile vor ține cont de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de relațiile de co-vizibilitate cu clădirile și infrastructurile existente, astfel încât ansamblul rezultat să asigure o imagine urbană ordonată și echilibrată.

- (2) Construcțiile vor avea o expresie arhitecturală adecvată funcțiunii industriale, tehnologice sau logistice, reflectând caracterul contemporan al zonei. Se vor respecta principiile arhitecturii actuale privind coerența volumetrică, proporția, simplitatea expresiei și eleganța detaliilor, în concordanță cu exigențele curente ale arhitecturii.
- (3) Orice clădire nouă, precum și intervențiile asupra clădirilor existente, vor fi integrate armonios în cadrul urban al zonei industriale.
- (4) Armonia poate fi obținută fie prin continuitate, fie prin contrast controlat, cu condiția ca soluția propusă să fie justificată prin concepția arhitectural-urbanistică și să nu producă un impact vizual negativ asupra terenurilor învecinate.
- (5) Sunt interzise materialele de construcție cu durabilitate redusă sau cu impact vizual neadecvat, precum: azbociment, carton asfaltat, tablă ondulată sau tablă lucioasă de calitate inferioară, materiale plastice ondulate sau alte soluții provizorii, finisaje lucioase sau stridente care generează reflexii puternice sau disconfort vizual. Materialele utilizate în construcție și finisajele vizibile vor fi de calitate superioară, durabile, cu comportare bună în timp și adecvate mediului industrial.
- (6) Toate lucrările vor respecta cerințele esențiale de calitate, rezistență, stabilitate și siguranță, iar detaliile de execuție vor fi tratate cu atenția necesară pentru evitarea unui aspect impropriu sau neîngrijit.

Acoperiș și învelitori:

- (7) Se admit învelitori de tip șarpanta sau terasă.
- (8) Învelitorile vor fi realizate din materiale durabile, specifice construcțiilor industriale: panouri termoizolante tip sandwich, tablă cutată sau tablă fâltuită, membrane hidroizolante pentru acoperișurile terasă.
- (9) Nu se admit culorile stridente (primare) și/sau lucioase. Se vor utiliza culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea pentru țigla ceramică;
- (10) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită sau elemente prefabricate metalice, în culori închise. Sunt interzise vopsitoriile stridente și finisajele lucioase.

Materiale pentru fațadă:

- (11) Fațadele halelor industriale vor utiliza materiale specifice construcțiilor de tip industrial: panouri tip sandwich, tablă cutată, sisteme ventilate metalice sau compozite, beton aparent, socluri din beton armat sau zidărie protejată.
- (12) Materialele trebuie să asigure protecția la factorii climatici și să respecte clasele de reacție la foc conform normelor în vigoare.
- (13) Culorile fațadelor se vor încadra în gama neutră sau închisă: gri deschis–închis, alb-gri, grafit, antracit, bej neutru, maro–închis. Culorile accent pot fi utilizate doar pentru elemente de semnalizare și orientare (rame uși, marcaje, siglă), însă nu pot depăși 5–10% din suprafața totală a fațadei.
- (14) Se interzic fațadele în culori primare, stridente sau lucioase (roșu aprins, portocaliu, galben intens, albastru puternic, verde aprins), pentru a evita impactul vizual negativ.

Tâmplării:

- (15) Tâmplăriile pentru hale industriale pot fi din aluminiu, PVC, oțel sau alte sisteme elaborate pentru deschideri mari specifice funcțiunilor industriale.
- (16) Culoarele tâmplăriilor vor fi închise sau neutre (gri, antracit, negru, maro închis).
- (17) Porțile industriale vor respecta aceleași cerințe cromatice (gamă neutră, culori mate). Se recomandă evitarea suprafețelor metalice reflectorizante sau strălucitoare.

ARTICOLUL 11. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare energie electrică, 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 bransamente 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) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (5) 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.
- (6) Firidele de bransament 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
- (7) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- (8) 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.
- (9) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

Alimentare cu apă

- (10) 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.
- (11) Bransamentul 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.
- (12) Extinderea rețelei de apă se va realiza prin grija și pe cheltuiela inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

Evacuarea apelor uzate

- (13) 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.
- (14) Este strict interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.
- (15) Căminele de vizitare aferente bransamentelor de apă și canalizare se vor amplasa la distanță de 1,0 m de limita proprietății, în incintă.
- (16) 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.
- (17) 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.
- (18) Extinderea rețelei de canalizare menajeră se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

Energie electrica

- (19) Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice, iar în zonă nu există rețea electrică de distribuție.
- (20) 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.
- (21) 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.
- (22) Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Alimentarea cu gaze naturale

- (23) 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 in exploatarea Distrigaz Sud Rețele.
- (24) Extinderea rețelei de gaz, bransamentele se vor realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Rețele de telefonie

- (25) 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.

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

Colectarea si depozitarea deșeurilor

- (27) 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.
- (28) 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.
- (29) 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.
- (30) 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.
- (31) În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.
- (32) 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 minim 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 spațiilor minerale - spații plantate etc.).
- (3) În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).

ARTICOLUL 13. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile pot fi realizate din elemente transparente, semi-opace sau opace, în funcție de necesitățile funcționale, de securitate și de protecție a amplasamentului industrial.
- (2) Sunt admise următoarele tipuri de împrejurări: panouri metalice vopsite sau galvanizate (panouri bordurate, panouri industriale rigide), panouri metalice perforate sau expandate, garduri din plasă metalică rigidă pe stâlpi metalici, împrejurări opace sau semi-opace din

- zidărie, beton armat sau soclu de beton combinat cu panouri metalice, garduri cu panouri din materiale compozite sau sisteme modulare industriale, combinații de soclu și panouri metalice
- (3) Se recomandă ca împrejmuirea către stradă să fie preponderent transparentă sau semi-transparentă, pentru a permite vizibilitate și integrare urbanistică.
 - (4) Împrejmuirea către stradă nu este obligatorie. În cazul în care nu se realizează, se vor trata corespunzător limitele de proprietate și accesul.
 - (5) Împrejmuirea va fi tratată unitar și va fi corelată cu arhitectura clădirilor și cu imaginea generală a ansamblului industrial, evitându-se diferențele tipologice sau cromatice puternice. Culoarele recomandate sunt neutre sau închise (gri, antracit, negru, maro închis).
 - (6) Sunt interzise împrejuririle realizate din materiale provizorii, fragile sau cu impact vizual negativ, cum ar fi: plasă de sârmă subțire neprotejată sau gard improvizat, tablă subțire neprotejată sau tablă ondulată de tip provizoriu, elemente din panouri OSB expuse, plăci aglomerate din lemn, PAL sau alte materiale destinate interiorului, garduri din panouri prefabricate de beton de tip "gard industrial masiv", care generează fronturi opace necontrolate către spațiul public.
 - (7) În schimb, se permit soclu de beton + panou metalic, cu condiția unui tratament unitar.
 - (8) Împrejuririle vor avea înălțimea maximă de 2.00 m, cu excepția zonelor unde alte reglementări tehnice impun altă valoare (ex. zone cu restricții de securitate, împrejuriri aferente infrastructurii tehnologice etc.). Împrejmuirea către stradă nu este obligatorie; în cazul în care nu se realizează, se vor trata corespunzător limitele de proprietate și accesul.

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 = 1.50

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.
- (2) 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 zonele de locuințe aflate în curs de dezvoltare.
- (3) Perdelele de protecție se vor realiza sub forma plantațiilor compacte de arbori și arbuști, organizate în benzi continue, cu structură etajată.
- (4) Lățimea minimă a perdelei de protecție este de 5.00 m, măsurată de la aliniament.

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

- (1) spații verzi cu rol exclusiv de protecție față de zonele de locuințe.
- (2) 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.

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) În zonele de protecție a zonei industriale se admite amenajarea unui sistem minimal de alei pietonale, exclusiv pentru întreținere și circulație de tranzit, care vor prezenta: lățimi reduse, materiale permeabile. Se permite dotarea acestora cu mobilier urban strict funcțional, fără caracter recreativ;
- (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.
- (2) Se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și orice amenajări cu caracter recreativ activ care pot atrage public (locuri de joacă, terenuri de sport, zone de picnic, echipamente de agrement);
- (3) construcții, pavilioane, chioșcuri sau platforme impermeabile;
- (4) realizarea de iluminat ambiental cu rol de atracție;
- (5) tăierea, defrișarea sau relocarea arborilor fără autorizația autorității publice locale competente.

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.

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 împrejuriri, acestea vor fi adaptate rolului funcțional.

PUZ

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

SC INMAACRO S.R.L.

337 | 28.05.2024

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 CHIFU



Întocmit

Arh. Urb. Ioana Daniel

Arh. Urb. Andreea Stroia

