

MEMORIU GENERAL PUZ

PUZ - Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ - Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)
Amplasament	Jud. Brașov, Municipiul Săcele, Strada Rampei FN, extravilan CF 100266, CF 100222, CF 114405
Initiator Proprietar tabular	Kasima International Logistic SRL Top Container SRL
Proiectant general Proiect numărul Faza de proiectare	STONE ARCHITECTURE S.R.L. 352 18.09.2024 PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
Certificat de urbanism	575 18.09.2024
Suprafata teren	22900 m ²

Capacități proiectate

- Terenurile din prezentul studiu:

CF/ TOP	PROPRIETAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA/ INTRAVILAN	SUPRAFAȚA
100266 / 100266	Top Container SRL drept ipotecă XLS REAL ESTATE SRL	arabil / NU	4500 m ²
100222 / 100222	Top Container SRL	arabil / NU	10000 m ²
114405 / 114405	Top Container SRL drept ipotecă XLS REAL ESTATE SRL	arabil / NU	8400 m ²
Total suprafață			22900 m ²

Zlcs - ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII

- Regimul de inaltime maxim propus max S(D)+P+2E;
S-subsol/D-demisol,P-parter, E-etaj
H max cornisa – 12.00 m, H max coama | atic - 14.00 m (de la CTA)
- Regimul de inaltime minim P
- POT max - 60%
- CUT max - 1.20
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 20 %

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 575 | 18.09.2024, emis de Primaria Municipiului Săcele**, ca răspuns a solicitarii beneficiarului de valorificare a terenurilor prin dezvoltarea unei zone cu destinatie industrială, depozitare și producție, servicii, care sa sustina activitatea zonei industriale din NV municipiului.

Prezenta documentie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de hale industriale (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative) și parcare.

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

- introducerea în intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei industriale (hale industriale - spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative și parcare).
- 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 circulații auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantărilor.
- 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 de producție, depozitare, comerț și servicii
- Crearea de locuri de muncă
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legături de trafic

1.3. Surse documentare

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

- Certificatul de urbanism 575 | 18.09.2024, emis de Primăria Municipiului Săcele
- Documentație PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL 23/2001, prelungit cu HCL 293/2023

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

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

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

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații au o suprafață totală de 22900 m² și sunt amplasate în extravilanul Municipiului Săcele.

Accesul principal se realizează din DJ103A (continuarea străzii Zizinului), prin Strada Rampei (De38) la V terenului studiat. Un al doilea drum de exploatare există la E terenului studiat - De40. Ambele drumuri de exploatare aparțin domeniului public, având o lățime variabilă, între 4.00 și 5.00 m.

Fondul construit al zonei, în vecinătatea zonei studiate, este reprezentat de hale industriale de producție și depozitare, însă majoritatea terenului este neconstruit, fiind neutilizat în prezent.

Documentația de față propune pentru zona studiată dezvoltarea prin construirea de hale industriale destinate producției, depozitării, comerțului și serviciilor, alături de sedii administrative cu un regim de înălțime redus, adaptate specificului local și nevoilor funcționale, precum și service și spălătorie auto, parcare. Proiectul urmărește să îmbine eficiența economică cu menținerea unei integrări armonioase în peisajul predominant industrial al zonei, asigurând în același timp infrastructura necesară pentru dezvoltarea industrială moderată.

2.2. Incadrare în teritoriu

Poziționarea zonei față de intravilanul localității

Terenurile care au stat la baza inițierii documentației de urbanism PUZ (3 loturi în suprafață totală de 22900 m²), fac parte din extravilanul Municipiului Săcele.

Acestea se poziționează în nord-vestul localității, în afara limitei intravilanului stabilit prin documentațiile de urbanism de tip PUG aflate în vigoare (PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL 23/2001, prelungit cu HCL 293/2023).

Vecinătățile terenului:

- V - drum public Strada Rampei - De38
- E- drum de exploatare - De40
- S si N – terenuri proprietate privată aflate în extravilan

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

- Relieful: zona studiată se află în nordul localității Săcele, într-o regiune de câmpie. Terenul este liber de construcții, caracterizat printr-o suprafață plană, fără forme majore de relief.
- Altitudine și pantă: terenul studiat are o altitudine cuprinsă între 579 m și 560 m față de nivelul mării, ceea ce indică o diferență foarte mică de nivel. Înclinația pantelor este nesemnificativă, terenul fiind aproape plan.
- Procese geomorfologice: nu se observă procese majore care modelează relieful, cum ar fi eroziunea, sedimentarea, alunecările de teren, eroziunea fluvială sau glacială.
- Hidrologie: obiectivul se încadrează în schema directoare de amenajare și de management a bazinului hidrografic Olt și nu influențează negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează a se executa în zonă

Terenul studiat are o formă rectangulară, cu o lățime de aproximativ 61.00-63.00 m și o lungime totală de aproximativ 367.00 m.

Riscuri naturale

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

Date din studiul geotehnic

Se vor completa la finalizarea acestuia.

2.4. Cai de comunicație și CIRCULAȚIA în zona

Artera principală din zona este reprezentată de drumul național - DJ103A (Brașov-Târlungeni), continuarea străzii Zizinului, la S terenului studiat, dar și VO1K - Centura Brașov, la E terenului studiat, fără acces la aceasta.

Din DJ103A (Brașov-Târlungeni) accesul se realizează prin strada Rampei, aflată la V terenului studiat.

La strada Rampei terenul studiat prezintă un front de aprox. 62.00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Fondul construit al zonei, deși destul de redus, reflectă un caracter industrial predominant, cuprinzând în principal hale de producție și depozitare. Aceste structuri sunt caracterizate de o suprafață construită mare și foarte mare, dar cu un regim de înălțime mic. Clădirile industriale sunt adaptate pentru activități de producție, stocare și logistică, fiind eficiente din punct de vedere al utilizării spațiului orizontal, în special pentru nevoile de manipulare a materialelor și produselor de mari dimensiuni.

Un avantaj strategic al zonei este prezența unei suprafețe foarte mari de teren liber de construcții, ceea ce oferă oportunități semnificative pentru extinderea capacităților industriale. Acest teren neconstruit servește drept suport ideal pentru dezvoltarea suplimentară a zonei industriale aflate între Brașov și Săcele, o regiune care beneficiază deja de infrastructură și accesibilitate relativ bine dezvoltate. Posibilitatea de extindere în această zonă reprezintă un factor esențial pentru atragerea de noi investiții și pentru dezvoltarea unei baze industriale competitive, capabilă să susțină activități economice la scară largă.

Calitatea fondului construit existent în zonă este evaluată ca fiind medie spre bună

Gradul de ocupare al terenului în studiu cu fond construit

- Hale industriale = 0%
- TOTAL= 0%

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

Vecinatati:

- V - De38 - Strada Rampei

- E - De40 drum de exploatare
- N - teren proprietate privată – nr.cad. 117175 - extravilan
- S – teren proprietate privată – nr.cad. 100777 - extravilan

2.6. Echiparea edilitară

Zona analizată beneficiază de rețele de alimentare cu apă și canalizare, la care obiectivele propuse se pot racorda. Alimentarea cu energie electrică a investiției propuse se va realiza în etapa DTAC, pe baza unui studiu de soluție și a obținerii Avizului Tehnic de Racordare, în conformitate cu condițiile impuse de operatorul de distribuție.

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 prezente 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 industriale (spații de depozitare și producție, service auto, spălătorie auto), spații administrative, parcare, 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 în:

- utilizarea conductelor din polipropilenă ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea apelor uzate și a apelor pluviale cu respectarea condițiilor din avizul SGA.

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 Mun. Săcele și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi înștiințați, luând la cunoștință dezvoltarea viitoare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost realizat printr-o analiză detaliată, precedată de o evaluare a fondului construit din ultimii ani, precum și de studiul documentațiilor elaborate anterior, dar care nu au fost implementate. Această cercetare a relevat faptul că zona studiată prezintă un potențial semnificativ pentru dezvoltarea industrială, iar o planificare riguroasă este esențială pentru valorificarea optimă a acestui potențial. Documentația de față vine astfel ca o necesitate de actualizare și implementare a unei strategii integrate, care să asigure coerența și funcționalitatea urbanistică.

Unul dintre scopurile principale ale documentației este integrarea unor dotări complementare esențiale pentru funcționarea zonei. Acestea includ facilități de infrastructură, spații pentru servicii și comerț, precum și toate echipamentele care să susțină activitățile industriale și comerciale.

Un alt obiectiv important este asigurarea unei infrastructuri de acces optimizată. Documentația propune planificarea și realizarea unor suprafețe de teren dedicate acceselor carosabile și pietonale, cu scopul de a facilita un flux fluent al circulației.

Scopul general al documentației este dezvoltarea unei zone dedicate funcțiunilor industriale (spații de depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare) printr-un proiect de urbanizare controlat. Acest proiect va respecta coeficienții urbanistici specifici zonei, asigurându-se astfel

că dezvoltările ulterioare sunt conforme cu regulamentele și normativele de urbanism existente. De asemenea, se pune accent pe integrarea construcțiilor într-un cadru ambiental plăcut, asigurând astfel un echilibru între funcționalitate și estetică. Prin realizarea unor clădiri cu valoare ambientală, zona va oferi un aspect urban modern și atractiv.

În sensul dezvoltării zonei industriale parțial edificate în zonă (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare), terenul studiat este oportun pentru introducerea în intravilan.

Proiectul propus prin această documentație urmărește o dezvoltare sustenabilă și bine planificată a unei zone industriale și de servicii în proximitatea Brașovului și municipiului Săcele. Este subliniată importanța unei planificări riguroase, în care să fie luate în considerare toate nevoile actuale și viitoare ale zonei. Prin asigurarea dotărilor necesare, infrastructurii adecvate și a unei planificări urbanistice corecte, zona va putea deveni un pol industrial important, contribuind astfel la dezvoltarea economică locală și regională.

3.2. Prevederi ale PUG Săcele

Conform Planului Urbanistic General (PUG) actual, terenul analizat se află într-o zonă destinată terenurilor agricole, situată în extravilan, în partea de nord a localității.

Terenul în studiu nu a fost reglementat prin PUG Săcele, aprobat prin HCL 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungită prin HCL 293/28.09.2023.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafetele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

3.3. Modernizarea circulației

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 strădala 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 strazi, 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 strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică

În acest sens, lucrarea propune modernizarea drumurilor – Strada Rampei (De38) la V terenului studiat și drumul de exploatare din E terenului studiat (De40), în direcția stabilită de documentațiile de urbanism elaborate și autorizate anterior.

Acestea vor avea 2 benzi de circulație de 3.5 m, zone laterale cu plantatii de protecție cu lățimea de 0.50 m și trotuare de 1.5 m pe fiecare parte, rezultând profilul 1-1 cu o lățime totală de 11.00 m, pentru ambele drumuri reglementate.

Retragerea construcțiilor față de axul drumurilor reglementat va fi de min. 15.00 m pentru ambele drumuri reglementate.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelei și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile industriale 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 parcarii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a construcțiilor, astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un 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 ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele vor avea lățimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilități.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**Propunerea de amenajare a zonei studiate****Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrie.**

Prin studiul de față se propune introducerea terenului studiat în intravilanul municipiului Săcele și reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea industrială propusă.

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia într-o unitate teritorială de referință:

- **ZONA INDUSTRIALĂ, COMERT SI SERVICII [Zlcs] – 22493.62 m²** care prezintă zona destinată construcțiilor (perimetru edificabil), delimitat prin retragerile laterale și posterioare propuse. Alinierea construcțiilor se va realiza la minim 15 m față de axul drumurilor de exploatare din E și V terenului reglementat.
- **teren propus în vederea modernizării drumurilor de exploatare**, în suprafața de **406.38 m²**.

Zonificarea terenului studiat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- servicii și activități terțiare pentru zona industrială (transporturi, logistică, distribuție);
- zonă administrativă – sedii firme, servicii profesionale, proiectare, consultanță;
- showroom-uri
- stații de întreținere și reparații auto / service auto
- spălătorii auto
- stații de carburanți;
- panouri fotovoltaice pentru autoconsum amplasate pe construcții
- elemente de semnalistică și publicitate (reclame, totemuri).
- parcaje, circulații carosabile și pietonale, spații verzi amenajate;

Dotări complementare admise cu condiționari (cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006)

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

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

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 fonică, chimică sau vizuală;
- 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

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara de cele menționate la funcțiuni permise.
- sunt interzise lucrări de terasament de natură 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;
- sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Zlcs - ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII

- **Regimul de înălțime maxim propus** max S(D)+P+2E;
S-subsol/D-demisol, P-parter, E-etaj
H max cornișă – 12.00 m, H max coama | atic - 14.00 m (de la CTN)
- **Regimul de înălțime minim** P
- **POT max - 60%**
- **CUT max - 1.20**
- **CUT volumetric - 7.2**
- Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20 %

Regimul de construire

- Se propune un regim de construire izolat.

Pentru teritoriul reglementat este propusă 1 parcelă pentru funcțiunea industrială (producție și depozitare, comerț și servicii), cu suprafața de 22493.42 m², pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

Zlcs - ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII

Retrageri minime față de calea de circulație

- Față de axul drumului propus pentru modernizare pe latura de V a terenului – Strada Rampei, De38 și drumul propus pentru modernizare pe latura de E a terenului – De40 - drum de exploatare se va păstra o distanță minimă de 15.00 m.
- față de limita drumului de incintă se va păstra o retragere de 1.00 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza cu respectarea următoarelor distanțe:

- față de limitele laterale ale parcelelor rezultate se vor păstra distanțele de minim 5.00 m.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața 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 această linie.

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)
Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea conditiei de securitate la incendiu, respectiv minim 6 m pentru construcții încadrate în gradul II de rezistență la foc.

BILANT TERITORIAL				
	existent (m ²)	procent	propus (m ²)	procent
Suprafata teren arabil	22900	100.00%	22900	
S teren care se va ceda pentru realizarea profilului stradal			406.38	
Zona industrială			22493.62	100.00%
Suprafata edificabilă			13496.17	60.00%
Suprafata circulatii auto si pietonale			4498.72	20.00%
Suprafata minima zone verzi			4498.72	20.00%
Teren arabil - extravilan	22900	100.00%	0	0.00%

Ilustrare urbanistică orientativă - Bilanț funcțional

Propunerea de ilustrare urbanistică (*Planșa U03.2 - Ilustrare urbanistică orientativă*) reprezintă o soluție de concept urbanistic, cu caracter orientativ și informativ. **Soluția definitivă de mobilare și organizare funcțională a parcelei care urmează a se reglementa va fi stabilită în etapele ulterioare de proiectare, respectiv la faza de autorizatie de construire.**

În cadrul prezentei documentații este evidențiată funcțiunea predominantă propusă la nivelul fiecărei zone reglementate, în interiorul acestora fiind admise și alte funcțiuni complementare sau compatibile, conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism, fără a afecta caracterul general al zonei.

BILANȚ FUNCȚIONAL						
Denumire UTR	Zlcs					
	Zonă construibilă (subzone funcționale)			Zonă neconstruibilă (spații libere / amenajate)		Total
Funcțiune dominantă	administrativ/ servicii	producție/ depozitare	parcare amenajată	circulații interioare	neconstruibil	
POT/CUT	60% / 1.2	60% / 1.2	60% / 1.2	-	-	
Suprafață (m ²)	3079.13	5139.52	5450.26	3088.88	5735.83	22493.62
Suprafață (%)	13.69%	22.85%	24.23%	13.73%	25.50%	100%
Total	60.77%			39.23%		

3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice existente in zona, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor la utilitati, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare regie avizatoare in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi retele si bransamente retele, vor fi suportate de catre initiatorii prezentei documentatii.

Pe terenul studiat, este propusă o parcelă pentru funcțiunea industrială, comerț și servicii, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat, pe o suprafata de max 60% din suprafata terenului studiat. Astfel, retelele vor fi dimensionate pentru a deservi constructiile proiectate.

Toate bransamentele se vor realiza conform avize tehnice de racordare.

3.5.1. Alimentare cu apă

Sursa de apa a zonei este rețeaua de apa HDPE De 110 mm, existenta pe Strada Rampei, conform aviz de principiu nr. 2824/22.11.2024, emis de Compania Apa Brasov SA.

Măsurarea consumurilor de apa, se va realiza prin intermediul contoarelor de apa, ce se vor monta in căminele de bransament, amplasate la limita de proprietate a aferente fecarei constructii.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110 mm, existentă în zona pe strada Rampei. Conducta nouă de distribuție se va executa din polietilenă de înaltă densitate (HDPE).

Branșamentele de apă aferente fiecărei construcții vor fi amplasate în cămine de apă prevăzute cu apometre, se vor dimensiona conform debitului de apă aprobat și se vor executa din conductă de polietilenă de înaltă densitate (HDPE).

Debite de apă pentru stingerea incendiului

Stingerea incendiului din exterior $Q_{ie} = 5 \text{ l/s}$ se va asigura de la hidranții ce se vor monta pe conducta de distribuție extinsă, în condițiile în care sistemul de distribuție al localității va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minimă Dn 100 mm ale conductelor, rezerva intangibilă de incendiu pastrată în rezervoarele localității, cu refacere în 24 ore).

3.5.2. Evacuarea apelor uzate

În zona amplasamentului studiat există rețea de canalizare menajeră, conform avizului nr. 2824/22.11.2024 eliberat de Compania Apa Brașov SA. Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare I Dn1000 mm, existent pe malul opus al pârâului Timiș, printr-o conductă de canalizare nouă.

Volumele de apă de tip menajer evacuate în rețeaua centralizată a municipiului Brașov conform breviarului de calcul sunt: $Q_u = Q_s$ conform STAS 1846-1-2006.

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

- Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare I Dn1000 mm, existent pe malul opus al pârâului Timiș, printr-o conductă de canalizare nouă.
- Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri (convențional curate) vor fi descarcate liber la nivelul solului.
- Evacuarea apelor pluviale din zonele parcarilor, platformelor de depozitare și a cailor de acces vor fi descarcate în colectoarele de canalizare pluvială propuse pe amplasament, trecute prin separatoare de hidrocarburi și ulterior deversate în bazinul de retenție etans, din care, prin pompare, se vor utiliza pentru irigarea spațiilor verzi. Separatorul de hidrocarburi va fi amplasat la limita amplasamentului, în zona verde.

3.5.3. Energie electrică

Conform avizului emis de Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Brașov (Aviz de amplasament favorabil nr. 7010241114844 / 11.09.2025), amplasamentul studiat nu este afectat de rețele electrice existente și respectă distanțele de siguranță față de acestea.

În zonă nu există rețea de distribuție. Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. 1/2025 „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC EURO IMAGE SRL. Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul studiat operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), conform aviz favorabil 61628 / 320368811 / 28.11.2024, emis de Distrigaz Sud Rețele SRL.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **nu afectează** rețeaua de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea Distrigaz Sud Rețele.

3.5.5. Rețele de telefonie

Conform aviz pozitiv nr. AFO913744/17464/16044, în zona de interes ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS nu are amplasate cabluri / echipamente de telecomunicații / fibră optică instalate.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **nu afectează** traseul FO Orange România SA.

3.5.6. Colectarea și 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.

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

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 deșuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

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

Fiecare proprietar / asociație de proprietari va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere.

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

Nu este cazul

3.6. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ este proprietate privată a inițiatorilor prezentei documentații, 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 în V parcelei (strada Rampei - De38) și în E parcelei (De40), în suprafață totală de **406.38 m² (cu schimbarea categoriei de folosință în drum)**, și respectiv schimbarea categoriei de folosință în curți-construcții pentru terenul aferent dezvoltării industriale, în suprafață totală de **22493.62 m²**.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele: **se va introduce în intravilan terenul agricol (categoria de folosință arabil)**, aferent dezvoltării industriale (cu schimbarea categoriei de folosință în curți-construcții) precum și cel afectat de modernizarea drumurilor existente (cu schimbarea categoriei de folosință în drum), în suprafață de **22900 m²**

IV. PROTECȚIA MEDIULUI

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

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei zone industriale (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare), 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, respectând toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantatii 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.

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 200 mp de teren neconstruit.

Suprafața minimă de zone verzi va fi de 20%.

- 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 centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament 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-propușe 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.

- **Deseuri menajere**

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, în puștele ecologice, ce vor fi golite, săptămânal, 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 deșuri 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.

Norme de igienă

La stabilirea amplasamentelor construcțiilor se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților industriale propuse, care 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, 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 ÎN CONTINUARE

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ** 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 analizată.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, prezentate în 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.

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 implică 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 intră în sarcina inițiatorilor **PUZ**.

Sef proiect

Urb. Ana CODĂU

Intocmit

Arh. Ioana DANIEL

REGULAMENTUL LOCAL DE

URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
**Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto,
spălătorie auto, spații administrative, parcare)**
Jud. Brașov, Municipiul Săcele - CF 100266, CF 100222, CF 114405
CU nr. 575 | 18.09.2024

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)
Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

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

Zlcs - ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERȚ ȘI SERVICII _____ 6

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI _____ 6

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____ 6

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR _____ 6

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI _____ 11

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)
Kasima International Logistic SRL_____352 | 18.09.2024

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ - Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)
Amplasament	Jud. Brașov, Municipiul Săcele, Strada Rampei FN - extravilan CF 100266, CF 100222, CF 114405
Initiator Proprietar tabular	Kasima International Logistic SRL Top Container SRL
Proiectant general Proiect numărul Faza de proiectare	STONE ARCHITECTURE S.R.L. 352 18.09.2024 PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
Certificat de urbanism	575 18.09.2024
Suprafata teren	22900 m²

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local 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.

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 totală de 22900 m², situat la NV localității, în proximitatea centurii ocolitoare a Municipiului Brașov (fără acces direct la aceasta).
- (2) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z.

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

- (3) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03.1 - 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 PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL 23/2001, prelungit cu HCL 293/2023 și alte documentații de urbanism aprobate anterior în zonă.
- (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.

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 reglementări specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasă și controlată a zonei.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

Zlcs Zonă industrială, comerț și servicii

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

ZIcs - ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERȚ ȘI SERVICII

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI

ARTICOLUL 1. Subzonă industrială, comerț și servicii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Se admit următoarele funcțiuni:
- a) activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii
 - b) distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
 - c) servicii și activități terțiare pentru zona industrială (transporturi, logistică, distribuție);
 - d) zonă administrativă – sedii firme, servicii profesionale, proiectare, consultanță;
 - e) showroom-uri
 - f) stații de întreținere și reparații auto / service auto
 - g) spălătorii auto
 - h) stații de carburanți;
 - i) panouri fotovoltaice pentru autoconsum amplasate pe construcții
 - j) elemente de semnalistică și publicitate (reclame, totemuri).
 - k) parcaje, circulații carosabile și pietonale, spații verzi amenajate;

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006.

- (2) sedii administrative, comerț, birouri, showroom expunere.
- (3) servicii profesionale

In cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț și servicii, realizarea obiectivelor se va face cu respectarea HG525/1996.

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 și HGR 571/2016. Activitățile se vor desfășura numai în interiorul clădirilor propuse, fără a se utiliza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (4) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2.
- (5) Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială.
- (6) 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;

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

ARTICOLUL 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Sunt construibile parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:
- a) suprafața minimă a parcelei: 2000 mp;

- b) lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Pe terenul studiat este propusă o parcelă pentru funcțiunea industrială, cu front stradal de aproximativ 62.00 m și suprafață de 22493 m², pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi amplasate retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse.

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

- (2) Construcțiile de locuit vor fi retrase de la axul drumurilor din est și vest cu minim 15.00 m din axul drumului reglementat.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Față de limitele laterale ale parcelei se va păstra distanța de minim 5.00 m.
- (2) Față de marginea drumului de incintă se va păstra o distanță minimă de 1.00 m.

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu (pentru asigurarea circulatiei normale si accesului facil pentru mijloacele de interventie in caz de incendii si in functie de GRF al constructiilor proiectate, conform P118/99), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013).
- (2) In continuarea celor mentionate mai sus, organizarea constructiilor pe aceeași parcela va avea in vedere: valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecarui lot in parte; realizare unui ansamblu unitar - compozitie, scara, finisaje, etc;
- (3) Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea conditiei de securitate la incendiu.
- (4) Construcțiile de tip garaj, foisor, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.

ARTICOLUL 9. 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) 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.
- (4) Toate străzile și parcurile publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.
- (5) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
- (6) Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.
- (7) 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 aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatica).

ARTICOLUL 10. 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) Pentru funcțiunea industrială, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcarii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a construcțiilor, astfel:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.
- (4) Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare (comerț și servicii) se va respecta maximul prevăzut în HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.
- (5) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (6) La fiecare loc de parcare se va planta câte un arbore.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 12.00 m, calculat de la cota terenului amenajat.
- (2) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la coamă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 14.00 m.
- (3) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+2E
S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj
- (4) Regim de înălțime minim P
P-parter

ARTICOLUL 12. 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 zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.
- (4) Sunt permise construcțiile modulare de tip container, cu condiția ca acestea să păstreze culori conforme cu spectrul admis prin prezentul regulament. Amplasarea și integrarea lor arhitecturală trebuie să respecte regulile de compoziție și imagine urbană stabilite pentru zonă.

Acoperiș și învelitori:

- (5) Se admit învelitori de tip șarpantă cu pantă mică sau terasă.
- (6) 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 învelitori;
- (7) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (8) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Materiale pentru fațadă:

- (9) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuieli, placaje HPL, panouri termoizolante, fațade ventilate sau materiale similare calitativ.
- (10) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej, gri, gri-antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (11) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de ornamentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (12) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (13) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, gri, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (14) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace pentru tâmplării.

ARTICOLUL 13. 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) 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 pentru autoconsum amplasate pe construcții etc.) utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.

- (3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice, panouri solare pentru apa caldă, ministații de epurare sau bazine vidanjabile, fântâni în primul strat acviver.
- (4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (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 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
- (8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- (9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți 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.

ARTICOLUL 14. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafața parcelei, dispus cât mai compact în cadrul incintei.
- (2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentalii 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) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (5) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.
- (6) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

ARTICOLUL 15. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3 m și înălțimea maximă de 0.8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis sau gri antracit, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii;
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.
- (4) Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

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

ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = **1.20 ACD/mp teren**.

Șef proiect Urb. Ana CODĂU

Întocmit Arh. Urb. Ioana DANIEL