



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV
COMUNA CRISTIAN

www.uatcristian.ro

str. Piața Libertății nr. 1, 507055 Cristian, jud. Brașov
tel.: 0268/257001, tel./fax: 0268/257733 e-mail: secretar@uatcristian.ro

HOTĂRÂREA NR.28/2011

privind aprobare PUZ – Plan Urbanistic Zonal – pentru construire hală industrială și sediu firmă, în Cristian, str. Stejarilor, fn., jud. Brașov, beneficiară SC METAL STAR SRL

Consiliul Local al comunei Cristian;

Analizând referatul Compartimentului Urbanism înregistrat sub nr. 1108/17.03.2011, privind aprobarea unui PUZ pentru construire hală industrială și sediu firmă, în Cristian, str. Stejarilor, fn., jud. Brașov, beneficiară **SC METAL STAR SRL**;

Având în vedere Avizul Unic nr. 22/22.02.2011 al Consiliului Județean Brașov;

Având în vedere avizele Comisiilor de specialitate nr. 1, 2 și 3 ale Consiliului Local Cristian, la proiectul de hotărâre înscris la punctul nr. 4 de pe ordinea de zi prin care se propune aprobare PUZ pentru construire hală industrială și sediu firmă, în Cristian, str. Stejarilor, fn., jud. Brașov, înregistrate sub nr. 37/23.03.2011, 38/23.03.2011 și 39/23.03.2011,

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, actualizată, precum și art. 25, 26 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

În temeiul prevederilor art. 36, alin.5, lit."c" și art. 45, alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată,

Hotărăște :

Art.1. Se aprobă documentația „**PUZ – construire hală industrială și sediu firmă, în Cristian, str. Stejarilor, fn., jud. Brașov**”, inițiată de către **SC METAL STAR SRL**, în calitate de proprietară a terenului înscris în CF nr. 101178 Cristian, nr. top. 2002/1/1/1, nr.cad. 1509, în suprafață de 1.500 mp și întocmită de către **SC GLOBAL PROIECT SRL**.

Art.2. Primarul comunei Cristian prin compartimentele din subordinea sa, va asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri cu respectarea prevederilor din actele normative în materie.

Adoptată la Cristian, în data de 28.03.2011

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Panga Gheorghe



CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR,
Antonia Roman

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi.

Se comunică: 1 ex. Colecție; 1 ex. Prefectură; 1 ex. Dosar ședință; 1 ex. Primar; 1 ex. Beneficiar; 1 ex. Urbanism;
AR/AR/6 ex

MEMORIU GENERAL



1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării : Construire hala industrială și sediu firmă
Com. Cristian, str. Stejarilor fn, jud. Braşov

Beneficiar: SC METAL STAR SRL
Str. Principala nr. 57, com. Ciugud, jud. Alba

Faza de proiectare: PUZ

anterior aprobată : Certificat de urbanism

Proiectant general: SC GLOBAL PROIECT SRL
proiect nr. 2a/2010

1.2. Obiectul documentației:

Planul Urbanistic Zonal constă în aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, în corelație cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situației existente și a disfuncționalităților.

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează să se amplaseze în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

Prin întocmirea documentației PUZ s-a urmărit realizarea următoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor obiective prevăzute să se realizeze pe parcelă: construire hala industrială (depozitare mașini-unelte) și sediu de firmă (birouri, vestiare, grupuri sanitare);
- organizarea circulației carosabile și pietonale și asigurarea unor legături corespunzătoare cu comuna Cristian;
- stabilirea regimului de aliniere;
- stabilirea indicilor de teren;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- dimensiunile, funcțiunile și aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară;
- amenajarea unor parcaje.

Surse de documentare – baza topografică

Anterior elaborării prezentului studiu, s-au întocmit următoarele documentații:

- Pentru zona studiată se aplică prevederile Plan Urbanistic General comuna Cristian
 - Baza topografică – planuri topografice la scara 1/1000; 1/5000;
- Concomitent cu întocmirea documentaţiei P.U.Z. s-au realizat planurile topografice şi studiul geotehnic pentru zona studiată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2. Încadrare în localitate

2.1. Situaţia obiectivului în cadrul localităţii

Beneficiara investiţiei – SC METAL STAR SRL– este proprietara terenului situat la adresa: Com. Cristian, str. Stejarilor în teren intravilan având nr. topografic 2002/1/1/1 şi o suprafaţă de 1 500,00 mp.

2.2. Prevederi ale documentaţiilor de urbanism elaborate anterior

Pentru zona studiată se aplică prevederile PUG, terenul fiind situat, conform PUG comuna Cristian, în zona industrială, sedii de firmă, spaţii de producţie.

Pe acest teren se va elabora Proiect Urbanistic Zonal, pentru stabilirea regimului de înălţime, a dimensiunilor şi a aspectului arhitectural al obiectivelor a încălzirii de teren POT şi CUT .

3. Situaţia existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

Terenul studiat se află în intravilanul comunei Cristian, amplasat cu latura de SV la str. Stejarilor, având o formă poligonală aproximativ regulată, fiind în suprafaţa totală de 1500,00 mp.

Circulaţia principală în zona se desfăşoară pe str. Stejarilor şi pe drumul de acces din acesta (nr. cad. 1836, 1837) , accesul la parcela făcându-se din str. Stejarilor.

3.2. Suprafaţa ocupată, limite, vecinătăţi

Terenul studiat este relativ plat, parcela având suprafaţa totală de 1 500,00 mp, având nr. top 2002/1/1/1 fiind înscris în Cartea Funciara la nr. 101178.

Vecinătăţile sunt la:

- NV parcelei - drumul de acces (nr. cad. 1836, 1837)
- SV parcelei – str. Stejarilor
- SE parcelei – proprietate privată (nr. cad. 1668)
- NE parcelei – proprietate privată (nr. cad. 2002/1/2)

Frontul la str. Stejarilor este de 46,47 m.

3.3. Suprafeţe de teren construite şi suprafeţe de teren libere

Terenul este în prezent este liber de orice construcţie.



3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafaţa totală de 1 500,00 mp este situată conform PUG Cristian, în zona cu destinaţia terenul din faţand parte din zona destinată prestaţilor servicii, micii industriei şi comerţului en-gros.

Iniţiatorul lucrării – SC METAL STAR SRL - doreşte construi ună hale, având dimensiunile în plan de 10,95 x 20,00 m şi având regimul de înălţime P+Ep, ce va cuprinde spaţii de depozitare maşini-unelte, precum şi un corp de birouri cu grupurile sanitare aferente ce va constitui sediul firmei, având dimensiunile în plan de 18,95 m x 24,95 m şi având regimul de înălţime P+Mez+E. Structura ambelor construcţii se va fi realiza din panouri metalice, fundaţii izolate şi planşeu de beton peste parter, şarpantă metalică şi învelitoare panouri metalice, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi. Hala va fi amplasată la 17,65 m faţa de limita de proprietate dinspre SV şi la 3,77 m faţa de limita de proprietate de la NE. Sediul firmei va fi amplasat la 2,00 m faţa de limita de proprietate de la SE şi la 3,75 m faţa de limita de SV a proprietăţii. Gradul de rezistenţă la foc al clădirilor, conform P 118/99 va fi II. Clasa de importanţă a clădirilor va fi III, iar categoria de importanţă "C". Amplasamentul, conform normativului P100/92 şi 11100/1/1993, se caracterizează prin următorii coeficienţi: $K_s=0,16$, $T_c = 1,00$ şi intensitate seismică $I = 7$.

Se vor prevedea parcaje amenajate la sol pentru autoturisme (dale prefabricate).

Se doreşte echiparea edilitara a obiectivelor care vor face obiectul amenajărilor, precum şi organizarea circulaţiei în incinta perimetrului studiat.

Obiectivul propus se va integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de bună calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizează PUZ, este proprietatea privată a SC METAL STAR SRL. Str. Stejarilor prezintă un traseu regulat şi îmbracaminte din beton, având o ampriza totală de 3,85 m carosabil. Se propune modernizarea acestuia, prin lărgirea părţii carosabile, realizarea de trotuare cât şi a unei îmbracaminti asfaltice.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condiţiile de fundare

Cercetările geologice au stabilit că în perimetrul în care ne referim nu se găsesc goluri carstice, depuneri de mal, turba sau alte formaţiuni litologice.

a) Date geomorfologice:

Zona nu este afectată de nici un fel de arteră hidrografică sau torent, iar panza de apă freatică se găseşte până la peste 10 m adâncime

b) Date hidrologice şi hidrogeologice

În vecinătatea perimetrului studiat nu există artere hidrografice semnificative.

c) Stratificația terenului

În perimetrul cercetat s-au executat doua sondaje, rezultatele fiind urmatoarele:

La suprafata se gaseste o patura de sol vegetal groasa de 0,50 – 0,60 m dupa care se extinde pana la 3,50 – 3,60 m un strat de praf argilos, iar in profunzime se dezvoltă un masiv orizont de pietris cu nisip si bolovanis.

d) Adâncimea de îngheț

Conform STAS 6054-77 în zona în care ne referim adâncimea maximă de îngheț măsoară 0,90 - 1,00 m.

e) Intensitatea seismică

Potrivit STAS 11100/1/93 și normativului P100/92 amplasamentul studiat se caracterizează prin intensitatea seismică $I=7$, zona seismică D având coeficientul dinamic $K_s=0,16$ și perioada de colț $T_c=1,00$ cm/secunda.

f) Condiții de fundare

Obiectivele proiectate în perimetrul cercetat se pot funda în două variante:

- La adâncimea minimă $D_f = 1,10$ m, fundațiile se încastrează în stratul de praf nisipos argilos, situație în care se va lua în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 250$ kPa
- La adâncimea minimă $D_f = 3,70$ m, fundațiile se încastrează în stratul de pietriș cu nisip, în acest caz luându-se în considerare presiunea convențională $P_{conv} = 480$ kPa
- Adâncimile de fundare sunt raportate de la suprafata actuală a terenului.

3.7. Echipare edilitară

3.7.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa rece

In zona studiata nu exista retele de alimentare cu apa potabila se va face dintr-un put forat.

Alimentarea cu apa calda menajera

Prepararea apei calde menajere la obiectivele propuse se va face in boilere alimentate cu agent termic din centralele termice proprii.

3.7.2. Canalizarea menajeră

Canalizare menajera

In zona studiata nu exista retele de canalizare. Evacuarea apelor uzate se va face gravitational, intr-un bazin vidanjjabil hidroizolat.

Canalizare pluviala

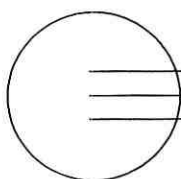
Apele pluviale sunt evacuate la suprafata terenului spre zonele verzi .

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică

In zona de amplasament studiata exista retele si instalatii electrice care prin extindere pot prelua noul consumator.

Amplasamentul pr.-zis nu este afectat de retele sau instalatii electrice existente.





3.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe amplasamentul pr.-zis nu exista retele de gaze naturale de presiune medie sau presiune redusa (conf. aviz SC DISTRIGAZ SUD SA – Sucursala Brasov).

3.7.5. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu combustibil, brichete rumegus, se va face de catre beneficiar.

3.7.6. Telefonizarea

In zona de amplasament nu exista in prezent retele/sau instalatii de aviz SC ROMTELECOM SA – Regiunea Brasov).



4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- construire hala industrială (depozitare mașini-unelte) și sediu de firmă (birouri, vestiare, grupuri sanitare)
- amenajarea unor parcaje
- amenajarea unor terase și alei auto și pietonale dalate
- amenajarea unor spații verzi

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcțiile ce fac obiectul prezentei documentații vor avea regimul de înălțime P+Ep, respectiv P+2.

Hala va avea dimensiunile în plan de 10,95 x 20,00 m și având regimul de înălțime P+Ep, ce va cuprinde spații de depozitare mașini-unelte.

Corpul de birouri cu grupurile sanitare aferente ce va constitui sediul firmei, având dimensiunile în plan de 18,95 m x 24,95 m și având regimul de înălțime P+Mez+E.

Structura ambelor construcții se va fi realiza din panouri metalice, fundații izolate și planșeu de beton peste parter, șarpantă metalică și învelitoare panouri metalice, cu accesoriile aferente: opritori zăpadă, coame, burlane, jgheaburi.

Hala va fi amplasată la 17,65 m față de limita de proprietate dinspre SV și la 3,77 m față de limita de proprietate de la NE. Sediul firmei va fi amplasat la 2,00 m față de limita de proprietate de la SE și la 3,75 m față de limita de SV a proprietății.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spațiile propuse realizează o suprafață construită totală $S_c = 660,00$ mp și una desfășurată $S_d = 1\ 400,00$ mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă – se prevad minim 1.90 m față de limita de proprietate de la NV.

Se va mentine alinierea existenta in prezent de 7,70 m fata de axul str. Stejarilor.

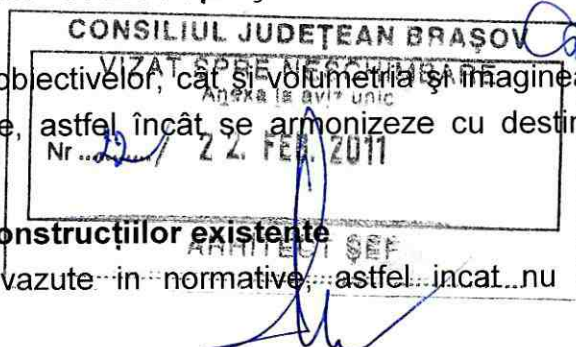
În cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanţele faţă de vecinătăţi.

Accesul pietonal şi auto se va realiza direct din str. Stejarilor, pe latura de SV a proprietatii.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din acest drum.

4.5 Integrarea şi amenajarea noilor construcţii şi armonizarea cu cele existente, menţinute

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât şi volumetria şi imaginea lor sunt moderne, specifice spațiilor de propuse, astfel încât se armonizeze cu destinația zonei.



4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastreaza distantele minime prevazute in normative, astfel incat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

In cadrul prezentului PUZ s-au analizat problemele de drumuri si sistematizare verticala, având in vedere circulația care se desfășoară la limita SV a zonei studiate, respectiv str. Stejarilor.

4.7.1. Drumuri

Se propune modernizarea str. Stejarilor, prin largirea partii carosabile de la 3,85 m la 7,00 m; se propun trotuare de o arte si alta a drumului de 1,50 m cat si o imbracaminte asfaltica a acestuia.

4.7.2. Accesele carosabile in interiorul zonei

Accesul rutier la proprietăți se asigura din str. Stejarilor, cat si direct din drumul de acces din str. Stejarilor, racordările necesare aflându-se in incinta proprietății. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces este definitiva, asigurând o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

S-au dimensionat corespunzător gradului de motorizare mediu si a capacității funcționale a noii construcții propuse, rezultând astfel un număr de parcare pentru 5 locuri (vehiculele de mare tonaj nu vor stationa pe terenul studiat). Parcajele sunt prevăzute ca spatii independente.

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei auto si pietonale de incinta, avand o imbracaminta din dale prefabricate.

4.7.5. Spatii verzi

Zonele ramase libere si spatile dispuse perimetral parcelelor vor fi amenajate ca spatii verzi, tip gazon, plantate cu arbusti de inaltime medie.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.9. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării

Zona nu prezintă un grad ridicat de amenajare cu spații verzi. Se va prevedea o zonă de gazon plantată și cu arbuști ornamentali.

Se va realiza mobilier urban: jardiniere și coșuri de gunoi, semnale.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.

Nu este cazul.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi

Se vor menține caracterul zonei.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Alcătuirea profilelor transversale este realizată în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces.

În incintă:

- Lucrările de drumuri de acces și platformele carosabile vor avea o îmbrăcămintă din dale prefabricate.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.Z. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.Z. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

Se menține regimul de aliniere de 7,70 m, din axul str. Stejarilor

P.O.T. max. = 60%

C.U.T max. = 1

H max = 580,47 m (cote absolute)

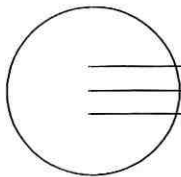
H max = 7,97 m (conform avizului)

4.15. Asigurarea utilităților

4.15.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă rece a obiectelor sanitare și echipamentelor centralei termice





se va realiza dintr-un put forat cu adancimea de 25-30 m, echipat cu pompa submersibila cu $P=1,1$ kw, $Q = 10$ mc/h, conducta refulare PEHD cu Dn 80 mm Pn 10, care va alimenta rezervorul de inmagazinare.

Putul va avea o zona ingradita care va constitui zona de protectie sanitara cu regim sever. Zona ingradita se va realiza dintr-un gard de sarma zincata si va avea forma unui cerc cu raza de 10 m.

Distributia apei potabile si de incendiu se va face printr-o retea din conducta PEHD cu Dn 40 mm, $L = 30$ m din rezervorul de inmagazinare cu ajutorul unui grup de pompare.

Pentru stingerea incendiilor se va monta un hidrant exterior Dn 80 mm, pe reseaua de distributie a apei potabile.

Apele uzate menajere se vor colecta printr-o retea centralizata de canalizare din tuburi PVC-KG Dn 125 mm, $L = 30$ m, retea la care se vor racorda constructiile proiectate si care se va racorda la un bazin de stocare. Bazinul va avea o capacitate de cca. 30 mc, bicompartimentat si se va realiza cu radierul si peretii betonati si prevazuti cu hidrolizolatie. Vidanjarea bazinului de stocare se va face periodic SC Dorobeiul SRL Cristian, conform accet nr. 28/06.02.2007.

In ceea ce priveste canalizarea pluviala se propune realizarea unei retele proprii de canalizare, astfel:

- apele pluviale de pe acoperisuri se vor evacua prin rogle in zonele verzi amenajate;
- apele pluviala de pe caile de circulatie si parcarile se vor colecta printr-o retea de canalizare din conducte PVC – KG, Dn 200 mm, care va conduce apele intr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere, de unde apele vor fi deversate intr-un bazin de retentie. Bazinul de retentie va fi construit cu peretii si radierul din beton, cu capacitatea de 60 mc. Functia de calitate a apei din bazinul de retentie aceasta poate fi folosita la stropitul spatiilor verzi.

Separatorul de nisip si hidrocarburi petroliere va fi tip Tehnix, $Q_{pl} = 3$ l/s, prevazut cu camera de desnisipare, filtru de coalesceta si opritor de difuzie.

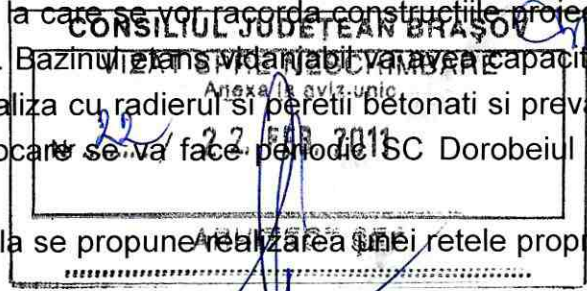
4.15.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se va face conform avizului de soluții și a proiectului tehnic întocmit de S.C. Electrica S.A. Braşov la comanda beneficiarului.

În principiu se propune racordarea în buclă prin LES 1 kV la instalațiile electrice de joasă tensiune ale furnizorului, existente în zonă.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de măsură și protecție monofazate, echipate cu grupuri de măsură pentru contorizarea consumului de energie electrică.

Instalațiile electrice la consumator se vor detalia la fazele următoare de proiectare.



4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista reţele cu gaz metan si in consecinţă, beneficiarul folosind drept combustibil brichetele cu rumegus.

4.15.4. Alimentarea cu căldură

Soluţia de proiectare adoptata pentru încălzire este cu corpuri statice.

Energia termica necesara încălzirii spaţiilor şi preparării apei calde menajere este asigurată de două cazane echipate cu panou de distribuţie, dispozitive de reglare şi siguranţa şi cu arzătoare automatizate, montate în centrala termica amplasata în spaţiul special amenajat.

Circulaţia agentului termic se face cu pompa de circulaţie montată pe conducta, asigurând pentru instalaţie regimul de debit şi presiune corespunzător.

Presiunea în instalaţie este asigurata de vasul de expansiune închis, cu membrana, montat pe conducta de întoarcere a agentului termic. Apa calda menajera se obţine cu schimbător de căldura cu acumulare.

Sistemul de evacuare al gazelor este cu tiraj natural.

Instalaţia de încălzire se va proiecta în conformitate cu STAS 1907/2-97. Sistemul de încălzire folosit este mixt, bitubular, cu distribuţie ramificată. Conductele sunt din ţeavă de polipropilena – tubulatura rigidă.

4.15.5. Telefonizare

Hala existenta este racordata la reţeaua de telefonie, urmand a se racorda si extinderea, conform avizului dat de DTc. Braşov în mod obligatoriu se va comanda documentaţie de specialitate pentru lucrările de protecţie a reţelelor Tc. afectate de viitoarele construcţii.

4.16. Bilanţ teritorial

S teren = 1 500,00 mp

S constr. = 660,00 mp

S desf. = 1 400,00 mp

POT = 44,00%

CUT = 0,93

POTmax = 60,00%

CUT max= 1,00

H max = 580,47 m (cote absolute).

H max = 7,97 m (conform aviz TAc)



BILANT TERITORIAL

Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii	-	-	695,00	46,33
Circulatii, terase, accese pietonale, amenajari	-	-	390,00	26,00
Zona verde amenajata	1 500,00	100	415,00	27,67
Total parcela	1 500,00	100	1 500,00	100

5. Concluzii

5.1. Consecinţele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivelor propuse se va mobila latura de NV a str. Stejarilor.

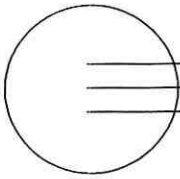
Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul ingrijit al zonei.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.Z.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 4 din 15.01.2010, emis de Primăria Comunei Cristian putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Intocmit,
Arh. Didona Peleanu
Ing. Lucian Radu





PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA SI SEDIU FIRMA
COM. CRISTIAN, STR. STEJARILOR FN, JUD. BRASOV
SC GLOBAL PROIECT SRL **proiect nr. 2a/2010**

REGULAMENT AFERENT PUZ

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia in cazul in care nu se intocmeste o documentație in faza PUD.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

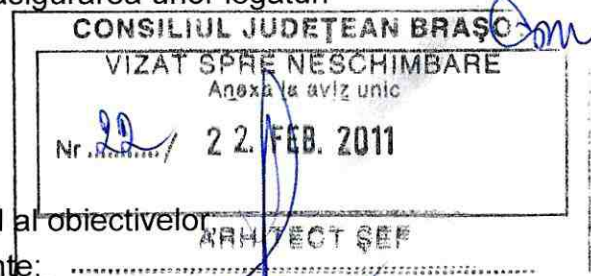
1. PRSCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

Prin intocmirea documentatiei PUZ s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor obiective prevazute a se realiza pe parcela: construire hala industrială(depozitare masini-unelte) si sediu de firma (birouri, vestiare, grupuri sanitare);
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale si asigurarea unor legaturi corespunzatoare cu comuna Cristian;
- stabilirea regimului de aliniere;
- stabilirea indicilor de teren;
- realizarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- dimensiunile, funcțiunile și aspectului arhitectural al obiectivelor
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară;
- amenajarea unor parcaje.



2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR COMPONENTE

<u>ZI</u>	<u>ZONA INDUSTRIALA, SEDII DE FIRMA, SPATII DE PRODUCTIE</u>
-----------	--

Generalitati : **CARACTERUL ZONEI**

Zona este definita ca o zona care cuprinde activitati in principal de mica industrie, depozite, platforme de depozitare, cladiri administrative si birouri. Aceasta destinatie este in conformitate cu prevederile din PUZ.-ul aprobat anterior. Prezentul regulament propune o serie de indicatori urbani (POT,CUT) care vor permite o strategie de dezvoltare urbana intr-o zona importanta a localitatii.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari: depozitare mic-gros, spatii productive nepoluante, comert en gros, cladiri administrative si de birouri, servicii pentru intreprinderi , constructii cu caracter tehnic si utilitar .

ART.2 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari :

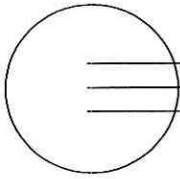
- activitati productive poluante sau cu risc tehnologic
- constructia de locuinte si anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul
- orice constructie sau instalatie care prin natura sa functionala poate degrada sau polua mediul ambiant
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pt. organizare de santier pe durata existentei santierului
- depozitarea de substante toxice sau inflamabile
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice



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

ART. 3 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Regimul de aliniere obligatoriu propus este de min. **7,70 m** din axul str. Stejarilor

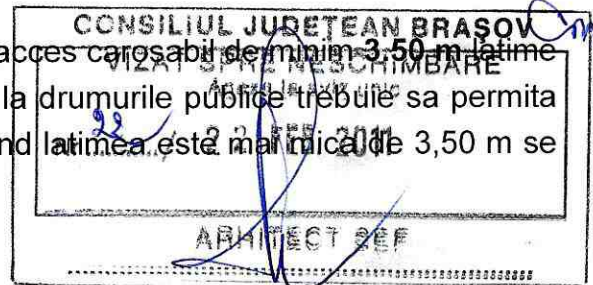


-Se va respecta o retragere minima a cladirilor fata de aliniament conf.profile strazi din plan circulatii.

- In ambele situatii autorizatia de construire se emite numai daca inaltimea cladirii nu depaseste distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, din necesitatea respectarii normelor de insorire, protectie impotriva zgomotului si nocivitatile datorate circulatiei.

ART.4 – CIRCULATII SI ACCESE

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



ART.5 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

-Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu Anexa 5 a Regulamentului General de Urbanism.

ART.6 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa a cladirilor este de **P+Mez+E, H max = 580.47 m (cote absolute)**. $H_{max} = 7,97 \text{ m}$ (conforma aviz AAC)

ART.7- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.

-Orice constructie noua sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.

-Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

ART. 8 – IMPREJMUIRI

-Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m cu un soclu de 60 cm din beton;

-Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,50 m.

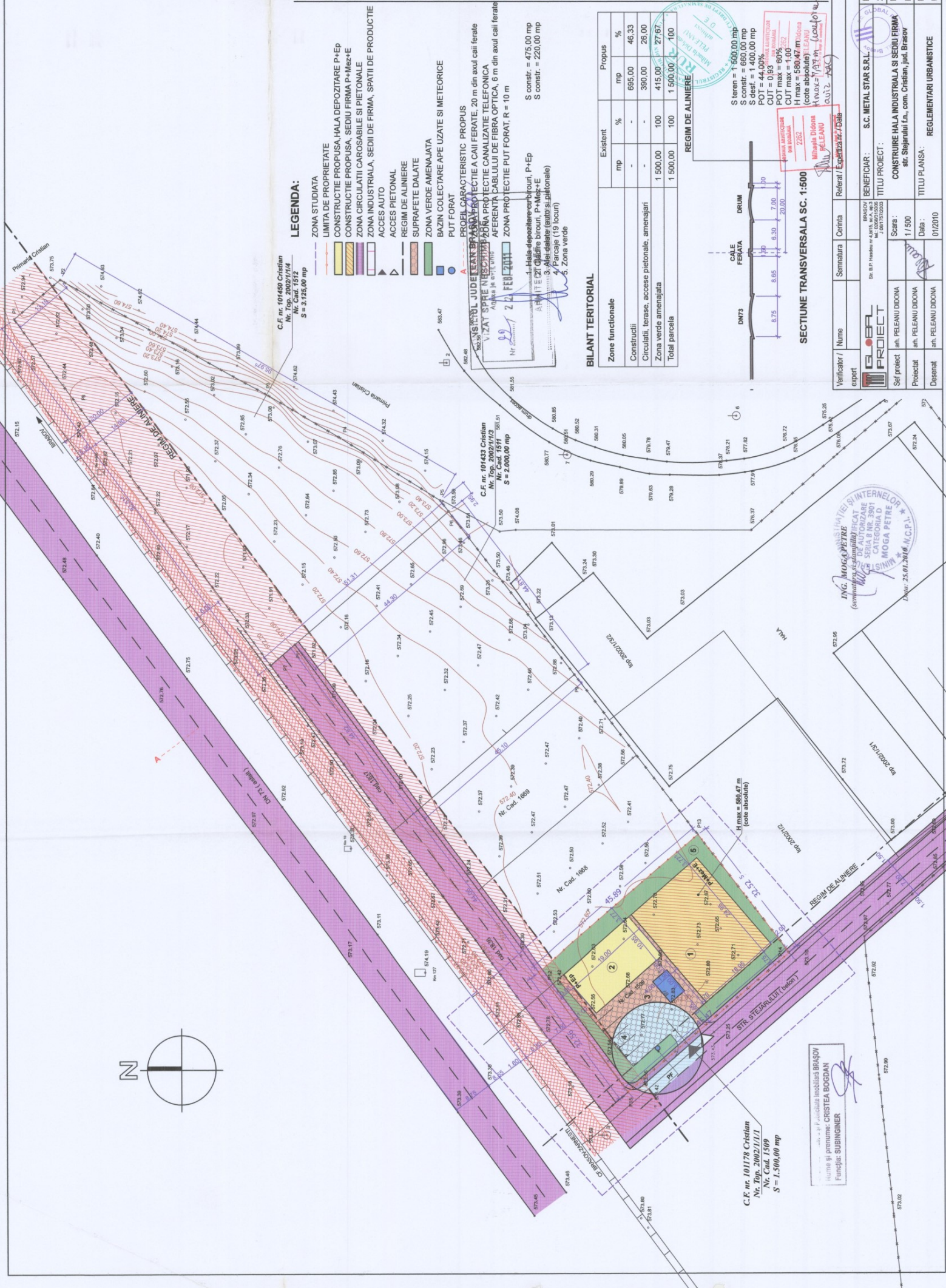
-Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.



Intocmit,

Arh. Didona Peleanu

PLAN URBANISTIC ZONAL - P.U.Z.



LEGENDA:

- ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTIE PROPUSA HALA DEPOZITARE P+Ep
- CONSTRUCTIE PROPUSA, SEDIU FIRMA P+Mez+E
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
- ZONA INDUSTRIALA, SEDIU DE FIRMA, SPATII DE PRODUCTIE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- REGIM DE ALINIERE
- SUPRAFETE DALATE
- ZONA VERDE AMENAJATA
- BAZIN COLECTARE APE UZATE SI METEORICE
- PUT FORAT
- PROFIL CARACTERISTIC PROPUS
- PROTECTIE CANII FERATE, 20 m din axul caii ferate
- PROTECTIE CANALIZATIE TELEFONICA
- AFERENTR CABLULUI DE FIBRA OPTICA, 6 m din axul caii ferate
- ZONA DE PROTECTIE PUT FORAT, R = 10 m
- Hala depozitare/bucouri, P+Ep
- 27 Locuri birouri, P+Mez+E
- 3. Alei de intrare (auto si pietonale)
- 4. Parcaje (19 locuri)
- 5. Zona verde
- S constr. = 475,00 mp
- S constr. = 220,00 mp

BILANT TERITORIAL

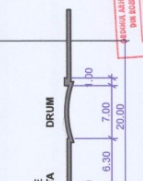
Zona functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	-	-	695,00	46,33
Circulații, terase, acces pietonale, amenajări	-	-	390,00	26,00
Zona verde amenajata	1 500,00	100	415,00	27,67
Total parcela	1 500,00	100	1 500,00	100

REGIM DE ALINIERE

S teren = 1 500,00 mp
 S constr. = 600,00 mp
 S verzi = 400,00 mp
 S utilitatii = 500,00 mp
 POT = 44,00%

CUT max = 60%
 CUT min = 1,00%
 H max = 580,47 m (cote absolute)
 H min = 574,77 m (cote absolute)

2003
 Măgala Diodana
 PELEANU
 OUIZ - HSC



SECTIUNE TRANSVERSALA SC. 1:500

Verificator / expert: [Signature]

Semnatura: [Signature]

Certifica: [Stamp]

Beneficiar: S.C. METAL STAR S.R.L.

TITLU PROIECT: CONSTRUIRE HALA INDUSTRIALA SI SEDIU FIRMA str. Stejarului fn., com. Cristian, jud. Brasov

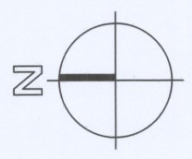
Scara: 1/500

Data: 01/2010

Desenat: [Signature]

REGLEMENTARI URBANISTICE

Planşa nr.: U-02



C.F. nr. 101178 Cristian
 Nr. Top. 2002/11/1
 Nr. Cad. 1509
 S = 1.500,00 mp

Inginer de proiectare: CRISTEA BOGDAN
 Funcția: SUBINGINER

ING. MOGA PETRE
 (semnată și stampilată)
 INGINER AUTORIZAT
 SERVICIU CATEGORIA I
 CATEGORIA I.D
 MOGA PETRE
 Devis: 25.02.2010 M.C.P.L.