

SC SANNIS SRL
J08/2667/1992; CUI Ro 3216638
Braşov, Str. Avram Iancu, nr. 48A, scara B, ap. 18
Tel./fax: 0368 002 231
Mobil: 0721 379 925
0721 379 926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA INDUSTRIALA

Amplasament: STR. STEJARILOR, NR. 2, COMUNA CRISTIAN, JUD. BRAŞOV, COD POŞTAL 507055

Beneficiar: TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Proiectant general: S.C. Sannis S.R.L. Braşov
Arh. Sansebeş Georgeta
Dr. Arh. Sansebeş Radu-Mihai

Număr proiect: 6 / 2022

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

Cuprins

1. INTRODUCERE.....	3
– PREZENTAREA INVESTIȚIEI.....	3
1.1. DATE GENERALE.....	3
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	3
Solicitări ale temei program.....	3
1.3. SURSE DOCUMENTARE.....	4
Baza proiectării.....	4
Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ.....	5
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ.....	5
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	5
– MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI.....	5
2.1. EVOLUȚIA ZONEI.....	5
2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	6
Poziția zonei față de intravilanul localității.....	6
Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, local.....	6

– PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	8
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL.....	8
Valorificarea cadrului natural.....	8
Date geomorfologice geologice.....	8
2.4. CIRCULAȚIA.....	9
Identificare principalelor deficiențe ale traficului în zonă.....	9
Zone de protecție.....	10
2.5. OCUPAREA TERENURILOR	10
Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.....	10
Principalele disfuncționalități ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementări PUZ.....	10
2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ.....	10
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	11
Relația cadru natural – cadrul construit.....	11
Evidențierea riscurilor naturale și antropice.....	11
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI.....	11
Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.....	11
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
– OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ.....	12
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	12
3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. CRISTIAN.....	12
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	12
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL.....	13
Posibilitățile de valorificare a cadrului natural.....	13
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	13
Organizarea circulației auto, modernizarea și completarea arterelor de circulație.....	13
– INDICATORII PROPUȘI.....	15
3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ.....	15
Regimul de aliniere	20
Alinierea în interiorul parcelei.....	20
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	21
3.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR.....	23
3.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR.....	23
3.8.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu.....	23
3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.....	24
3.8.3. Gospodărirea deșeurilor.....	24
3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	25
4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	25
– CATEGORIILE DE COSTURI.....	27
Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism.....	27

SC SANNIS SRL
J08/2667/1992; CUI Ro 3216638
Braşov, Str. Avram Iancu, nr. 48A, scara B, ap. 18
Tel./fax: 0368 002 231
Mobil: 0721 379 925
0721 379 926
e-mail: gsansebes@yahoo.com
sansebesradumihai@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

– *PREZENTAREA INVESTIȚIEI*

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării: PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA INDUSTRIALA

Amplasament: STR. STEJARILOR, NR. 2, COMUNA CRISTIAN, JUD. BRAŞOV, COD POŞTAL 507055

Beneficiar: TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Proiectant general: S.C. Sannis S.R.L. Braşov
Arh. Sansebeş Georgeta
Dr. Arh. Sansebeş Radu-Mihai

Număr proiect: 6 / 2022

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Solicitări ale temei program

Se solicită **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru actualizarea reglementarilor pentru zona cu funcţiune de industrie, depozitare, prestări servicii pe terenul situat în intravilanul comunei Cristian, aparţinând TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Beneficiarul doreşte să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcul industrial ce-l detine în conformitate cu exigentele actuale pentru viitoarele intervenţii.

Zona studiată în proiect este aflată în intravilanul localităţii Cristian fiind formată din 5 parcele proprietate privată a persoanelor juridice conform tabel CF cu suprafaţa de

51090mp, inclusiv drumurile publice adiacente.

Se va reglementa inclusiv domeniul public aferent străzilor adiacente terenului, cu intersecțiile aferente. Zona de studiu aferenta PUZ se va extinde cu 50 m față de zona reglementată pentru tratarea relațiilor cu vecinătățile.

Prin P.U.Z. se va urmări fundamentarea următoarelor aspecte:

- Determinarea condițiilor pentru construirea obiectivelor noi și va conține elemente urbanistice care vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea Autorizațiilor de Construire pentru fiecare obiect menționat în documentația urbanistică în faza P.U.Z.;
- Delimitarea zonelor care trebuie să fie reglementate;
- Stabilirea de funcțiuni și reglementări specifice pentru teritoriul studiat;
- Relaționarea funcțională cu zonele învecinate și cu localitatea, studierea traficului în zonă;
- Rezolvarea acceselor carosabile și pietonale și racordarea la rețeaua stradală din zona;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural și construit existent;
- Circulația juridică a terenurilor;
- Echiparea cu utilități edilitare a ansamblului;
- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea de aliniamente, alinieri construcții, retrageri față de vecinătăți;
- Stabilirea regimului de înălțime.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Baza proiectării

În conformitate cu Ordonanța de Guvern nr. 27 din 27.08.2008, articolul 32 (1) privind modificarea și completarea Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, este necesar întocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

Documentațiile pe baza cărora s-a întocmit P.U.Z:

- Tema de proiectare întocmită de către beneficiar;
- Certificatul de Urbanism nr. 355 din 17.08.2022 emis de către Primăria Cristian (nr. înregistrare 12946 / 17.08.2022);

- Legea nr. 350 / 2001 actualizată;
- Legea nr. 50 / 1991 actualizată;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525 / 1996 și Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;
- Documentare la fața locului.

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.), etapa a II-a, și R.G.U. aferent P.U.G. Cristian, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Cristian nr. 13 din 25.02.2000, prelungita cu HCL nr. 127/2018;
- Plan de Amenajarea Teritoriului Județean (PATJ) Brașov, proiect elaborat de către Institutul de Proiectare din cadrul Universității de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu București, proiect nr. 14 / 2002;
- Strategia de dezvoltare a Regiunii Centru, din cadrul Planului de Dezvoltare Regională 2007-2013;
- Planului Național de Dezvoltare 2007-2013;
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană (S.I.D.U.) ale Zonei Metropolitane Brașov 2030.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Ridicare topografică pe coordonate STEREO 70 Marea Neagră cu situația actuală, avizată de către Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliara, Brașov pentru zona studiată;
- Studiul geotehnic;
- Studiu de alimentare cu energie electrica;
- Studiu de alimentare cu apa necesar aviz Apele Romane.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

– MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Pe teren se afla construcții și instalații industriale, hale de producție și depozitare în stare de funcționare. Acestea întrunesc toate condițiile legale de funcționare. Documentațiile de urbanism nu s-au mai actualizat de multă vreme, motiv pentru care o dată cu demararea unor construcții noi este necesară și actualizarea reglementărilor.

Funcțiunea industrială, prestări servicii și depozitare se păstrează întrucât servește intereselor beneficiarilor și a zonei.

Zona fiind una industrială, nu sunt obiective de interes public în imediata vecinătate sau la mai puțin de 500 m (instituții publice, monumente istorice, monumente de arhitectură, parcuri, squaruri, spitale, școli, magazine, clădiri generatoare de trafic intens etc.). Nu sunt incompatibilități între funcțiunea zonei stabilită prin PUZ aprobat anterior, pentru terenul în studiu și zonele învecinate.

Locuințe individuale și anexe gospodărești sunt la o distanță mai mare de 500 m.

Potențial de dezvoltare:

- potențial economic foarte ridicat;
- reglementarea terenului liber neexploatat;
- accesibilitate din punct de vedere al circulației carosabile/pietonale/cale ferată;
- teren echipat cu utilități;
- posibilitatea echipării cu utilități prin extinderea rețelelor existente;
- zona cu mare potențial de dezvoltare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenul studiat este situat în partea nord-estica a comunei Cristian, în intravilanul localității, cu accesul indirect din DN73 / E574 ce străbate de-a lungul localitatea, și direct din str. Stejarilor (trecere peste calea ferată). La momentul actual drumul nu necesită lucrări de intervenție și modernizare. De asemenea pe latura de nord-vest terenul are acces la calea ferată, inclusiv o linie de cale ferată proprie.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, local

Terenul aflat în proprietatea beneficiarilor are o suprafață de $S = \sim 5,1$ ha și este înregistrat în următoarele extrase de carte funciară:

Nr. Crt.	Nr. Top / Nr. C.F.	Suprafața din CF (mp)	Categoria de folosinta	Intravilan	Observatii
1	102525	889	arabil	nu	
2	101812	956	alte	-	Servitute de trecere CF 3433, top 1994/3 de la A+7, în favoarea A1
3	102526	3808	arabil	nu	
4	101227	482	Drum	-	drept de servitute de trecere cu piciorul, vehicule și rețele utilitare în favoarea

					imobilului dominant cu nr cad 1599 si 103590
5	101870	44955	Curti constructii	da	Servitute de trecere CF 3433, top 1994/3 de la A+7, in favoarea A1
<i>Date referitoare la constructii:</i>					
	<i>c1</i>	7481	Cu acte		Fabrica de lubrifianti
	<i>c2</i>	47	Cu acte		Cabina poarta
	<i>c3</i>	106	Cu acte		Pod bascula pentru cisterne CF si autocisterne
	<i>c4</i>	25	Cu acte		Statie descarcare ulei de baza si aditivi din cisterne CF si autocisterne
	<i>c5</i>	137	Cu acte		Rampa incarcare palete in vagoane
	<i>c6</i>	101	Cu acte		Statii incarcari cisterne CF si autocisterne
	<i>c7</i>	38	Cu acte		Gospodarie apa
	<i>c8</i>	390	Cu acte		centrala termica si atelier mecanic"- constructie monobloc cu urmatoarele caracteristicicentrala termica:incinta centrala, camera de comanda, laborator cu dus, grup sanitar, depozit sare, instalatii necesare functionarii centralei,atelier intretinere, birou, vestiar, grup sanitar,magazie.
	<i>c9</i>	308	Cu acte		Cladire administrativa
	<i>c10</i>	67	Fara acte		Rezervor apa incendiu
	<i>c11</i>	5	Fara acte		Capac acces subsol
	<i>c12</i>	41	Fara acte		Camera generator
	<i>c13</i>	6	Fara acte		Capac vizitare apa de incendiu

TOTAL: 51090

Delimitarea terenului studiat

Terenul se învecinează astfel:

- spre nord-est se învecinează cu str. Stejarilor și parțial cu unități industriale din platforma industrială;
- spre sud si est se află un teren aparținând domeniului silvic/ liziera pădurii UAT Cristian;
- spre vest si nord-vest se învecinează cu linia de cale ferată, tronson Brasov - Cristian – Râșnov si o linie ferata de incarcat proprie.

Accesibilitate

Legătura între zona studiată și restul localității se realizează prin rețeaua de drumuri care se descarcă în DN 73. Pe latura de nord-vest terenul se învecinează cu o linia de cale ferată Brașov – Râșnov – Zărnești.

Cooperare în domeniul edilitar

Există rețele edilitare pe străzile din zona pozate în pământ sub îmbrăcămintea asfaltică. Există posibilitatea extinderii acestor rețele, conform avizelor de amplasament emise de către furnizori.

Servirea cu instituții de interes local

Funcțiunea dominantă a zonei este de funcțiuni industriale. Zona este unifuncțională, serviciile complementare fiind asigurate de societățile ce își desfășoară aici activitatea.

– PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Valorificarea cadrului natural

Terenul studiat este de formă neregulată delimitat de calea ferată, drum și cadru natural. El este ușor accesibil din str. Stejarilor – CF nr. nr. 101227 și legătura cu DN 73.

Terenul studiat este foarte ușor denivelat (la sud), relativ plat.

Pentru valorificarea cât mai eficientă a cadrului existent și minimizarea impactului asupra cadrului natural la executarea construcțiilor și a căilor de acces se propun următoarele:

- căile de acces să respecte cât mai mult traseele actuale;
- spațiile verzi vor avea o pondere mai mare, prin amenajarea spațiului adiacent drumului și stabilirea unor procente de ocupare ale terenului conforme;
- organizarea circulației cu accent pe organizarea fluxurilor pietonale;
- introducerea unui sistem de piste de biciclete;
- intervențiile îndeamnă la observarea cadrului natural.

Date geomorfologice geologice

Zona amplasamentului în studiu este situată pe treapta mediană a Depresiunii Brașovului. Datele se vor completa din studiul geotehnic.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona studiată, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-77 este de -1.00m raportată la

cota terenului natural.

Intensitatea seismică

Conform normativului P100-1 / 2013 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, perimetrul cercetat se încadrează în zona caracterizată prin coeficientul $a_g = 0.20$ g. Din punct de vedere al perioadelor de colț $T_c = 0.7$ sec.

Condiții generale de fundare

La proiectarea clădirilor se vor lua în calcul următoarele date:

- Cota de fundare se va da în funcție de natura terenului, minim de la cota -1,10 m C.T.N. (C.T.A.) în jos;
- Fundațiile se vor proteja cu trotuare de gardă;
- Cota $\pm 0,00$ m a fiecărei clădiri se va corela cu C.T.A. a zonei și a străzii.

Riscuri naturale

Zona studiată prezintă riscuri naturale date de vecinatatea cu liziera padurii.

La elementele construcțiilor supuse acțiunii umidității terenului se vor prevedea izolații hidrofuge. Se va asigura colectarea și evacuarea apelor provenite din precipitații și topirea zăpezilor din zona construcțiilor, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, rigole, drenaje, pante corespunzătoare, etc.).

Aceste elemente sunt caracteristice documentațiilor tehnice și vor fi tratate în detaliu la etapele DTAC / PAC și DT / PT.

2.4. CIRCULAȚIA

Accesul și circulația în zonă sunt asigurate de str. Stejarilor și indirect de DN 73. Se va reglementa inclusiv domeniul public aferent străzilor adiacente, cu intersecțiile aferente. Zona de studiu aferentă PUZ se va extinde cu 50 m față de zona reglementată și va include un studiu de circulație relevant și tratarea relațiilor cu vecinătățile.

Identificare principalelor deficiențe ale traficului în zonă

Sectoarele de drum din această zonă nu prezintă probleme din punct de vedere al infrastructurii, fiind de curând modernizate. Iluminatul pe timp de noapte este suficient, fiind asigurat pentru protejarea incintei. Trecherile de pietoni nu reprezintă un pericol care poate duce la accidente, ele fiind semnalizate corespunzător. Accesul în zona se realizează cu autoturismul, distanța mare față de zonele rezidențiale împiedicând accesul direct al pietonilor.

În prezent, localitatea Cristian nu dispune de spații și alei special amenajate pentru biciclete, dar exista un proiect de legătură cu localitățile învecinate pentru un astfel de traseu. O problemă importantă este dată de percepția bicicletei și a pistelor ca infrastructură pentru practicarea ciclismului și nu ca parte integrantă din sistemul de trafic.

Accesul și circulația în zona sunt asigurate de drumul național DN 73 / E574 și str. Stejarilor, adiacenta terenului pe latura dinspre nord-est.

Zone de protecție

În zona de influență a cailor ferate, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice, respectând:

- Limită zonă siguranță cale ferată de 20m de la calea ferată;
- Limită zonă protecție cale ferată de 100m de la calea ferată.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă cu respectarea regimului de aliniere propus și respectarea normelor legislative în vigoare. Lucrările și construcțiile care prezintă riscuri în realizare și exploatare se vor autoriza cu avizul Cailor Ferate Romane.

Între Calea Ferată (cu număr CAD 106229) și proprietatea TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A. se află o fâșie de teren cu lățimea de 6,5-3,8m (respectiv distanța de 10,1-10,7m față de axul caii ferate) și lungimea de 265m cu număr CAD 103590 – domeniul privat al Comunei Cristian cu rol de: fâșie verde de protecție.

De asemenea în lungul caii ferate există 2 terenuri cu numere CAD 102525 și 102526 cu rolul de cale ferată industrială / de încărcare marfă în proprietatea TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A. Trecerea peste calea ferată este la borna kilometrică CFR km 10+350m, perimetrul PUZ este de la km ~10+354m și până la km ~10+950m, iar hală proprie zisa între km ~10+458m și km ~10+530m.

La drumul național DN 73 există o zonă de protecție a drumului de 22m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Cristian, în zona pentru construcții industriale, depozite și prestări servicii.

Pentru amplasarea construcțiilor s-a avut în vedere respectarea reglementărilor și prescripțiilor din PUZ aprobat anterior. Criterii ce au stat la baza amplasării construcțiilor:

- respectarea fluxului tehnologic;
- organizarea circulațiilor auto și pietonale pentru noile dezvoltări și racordarea acestora la circulația interioară existentă în incintă;
- respectarea reglementărilor din P.U.Z. aprobat privind indicii de ocupare ai terenului și amplasarea construcțiilor.

Principalele disfuncționalități ale zonei ce pot fi rezolvate prin reglementări PUZ

- Existența unor reglementări urbanistice nedetaliată și neactualizate privind regimul de construire - risc de ocupare a terenurilor neconform;
- Nu există o pistă de biciclete funcțională;
- Spațiu pentru noua dezvoltare din zonă insuficient reglementat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona amplasamentului există toate utilitățile: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Informațiile privind posibilitatea de racordare și reglementări pentru soluții tehnice se vor detalia după obținerea avizelor de utilități și întocmirea studiilor de specialitate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme deosebite legate de protecția mediului. Prin amenajările care urmează a se face se urmărește și înlăturarea efectelor activităților umane necontrolate asupra terenurilor.

Fondul construit existent, în zonele adiacente, este reprezentat de:

- cai de comunicație la nord-vest;
- funcțiuni industriale active la nord-est;
- liziera padurii pe restul laturilor.

Pe amplasamentul studiat se propune pastrarea funcțiuni industriale, ce nu intră în conflict din punct de vedere al funcționalității cu zonele adiacente.

Pe teren există 2 puturi forate și o stație de prelucrare ape impurificate care se vor proteja cu perdele de vegetație.

Relația cadru natural – cadrul construit

În perimetrul analizat, nu există valori de patrimoniu natural care să necesite măsuri speciale de protecție. În perimetrul studiat nu există elemente ale cadrului construit care necesită măsuri de protecție și conservare.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În zonă nu există riscul unor inundații în sezonul ploios.

Datorită activității, au fost întreprinse măsuri de protecție necesare privind apele provenite din precipitații.

Terenul adiacent dispune de documentație PUZ, deci nu există pericolul exploatarei necontrolate a teritoriului și a intervențiilor neconforme asupra fondului construit învecinat.

Halele existente și amenajările intrunesc toate condițiile legale de funcționare și nu sunt necesare măsuri de ecologizare a terenului sau pentru a pregăti terenul pentru noi construcții.

În zona se află platforma industrială Ina Shafler, obiectiv directiva SEVESO, la o distanță de ~674 m față de perimetrul PUZ, la ~872 m față de limita halei principale și la ~969 m față de rezervoare.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Inițiatorul proiectului, în calitatea sa de beneficiar, este direct interesat de întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă. Aceasta intenție va fi adusă la cunoștința publicului în publicațiile media locale, pe amplasament și la avizierul primăriei localității Cristian.

Zona oferă un suport ideal pentru dezvoltare, motorul de dezvoltare al zonei industriale, transformând-o într-un centru nou de interes comercial cu dotări reprezentative.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

– OPERAȚIUNII PROPUSE ÎN ZONĂ

Prin documentația P.U.Z. se propune amenajarea terenului în vederea construirii unor clădiri cu destinația industrială.

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Terenul pentru care se întocmește PUZ este de $S = \sim 5$ ha, conform extraselor CF din tabelul de mai sus, și este proprietatea TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Terenul care se va analiza într-un perimetru extins pentru studierea impactului și a relației cu vecinătățile.

Funcțiunea actuală a terenului: platformă industrială, ce se păstrează.

3.2 PREVEDERI ALE P.U.G. CRISTIAN

Zona studiată are stabilite reglementări conform PUG Cristian aprobat: **zona unități industriale, depozitare și prestări servicii.**

Reglementarea și detalierea zonei funcționale se realizează prin etapa PUZ.

Zona studiată / adiacenta terenului are funcțiunea dominantă industrială.

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Situația juridică a terenurilor va fi reglementată prin acte juridice ce vor avea la bază documentații topografice și reglementările urbanistice din prezentul proiect.

Pentru propunerile urbanistice ale zonei s-au avut în vedere următoarele criterii:

- Respectarea, cât mai mult posibil, a limitelor de proprietate existente;
- Propunerea de dezmembrare care are ca scop configurarea drumurilor ce vor deveni domeniu public are caracter de obligativitate (daca este cazul);
- Modernizarea infrastructurii rutiere de la interior (daca este cazul);

- Implementarea unor standarde moderne de organizare a spațiilor și proceselor de producție sau depozitare;
- Profile stradale conforme.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural

Potențialul natural al zonei este dat de:

- terenul relativ orizontal;
- accesibilitatea și legăturile cu caile de circulație adiacente;
- zona unifuncțională dedicată;
- vecinătatea cu cadrul natural (padurea);
- vizibilitate de la caile de acces – reper în zona;
- perdele de vegetație.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației auto, modernizarea și completarea arterelor de circulație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă.

Amenajarea carosabilului înseamnă

- modernizarea străzilor interioare și legătura cu zonele adiacente (daca este cazul);
- racordarea acceselor noi care vor deservi funcțiunile noi la rețeaua stradală existentă;
- dezvoltarea unor rețele alternative de transport între localități și corelarea cu sistemul de trafic al al UAT Cristian.

Drumuri

- circulația principală în zonă se desfășoară pe DN73, care în localitate devin străzi de categoria a II-a, cu două benzi de circulație, câte una pe sens cu zone verzi și trotuare bilaterale, rigole și zone verzi bilaterale discontinue și neamenajate;
- De asemenea se propun străzi interioare de categoria a III-a cu două benzi și trotuare bilaterale – ce vor rămâne în domeniul privat pentru o mai bună administrare;
- Toate străzile vor avea îmbrăcăminte de asfalt, racordate la rețeaua stradală existentă;
- Drumurile existente aflate în afara limitelor de proprietate ce se vor moderniza fac parte din domeniul public. Terenul necesar modernizării va trece din proprietatea privată în domeniul public. Drumurile propuse în interiorul proprietății TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A. vor rămâne în proprietatea privată și în gestiunea beneficiarului. Costul necesar realizării acestor investiții și administrării lor va fi suportat de către beneficiar.

Accese carosabile

Spre incintele proprietăților accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces.

Circulația pietonală

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățimea de minim 1,50m.

Spatii verzi adiacente drumului

Întreaga suprafață de teren rămasă liberă va fi considerată și amenajată drept spațiu verde. Aceasta va fi însămânțată cu iarbă / gazon, asigurându-se în prealabil stratul vegetal corespunzător, după sistematizarea verticală propusă.

Spețiile verzi adiacente străzii Stejarilor, spațiul fiind mai generos, se pot amenaja ca spații de agrement. Acestea au rol și de protecție – bariera verde.

Sistematizare verticală

Elaborarea fazei D.T. / P.T. (documentație tehnică / proiect tehnic) va necesita analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin adaptarea corectă a construcțiilor la teren. La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală se va avea în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijării, colectării și evacuării apelor de suprafață.

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face:

- pe platforme de parcare la nivelul solului marcate în plan.

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei/zonei funcționale studiate, sau grupate pe o platformă amplasată în lungul drumului pe zona carosabilă acolo unde sunt prevăzute în proiect.

Structura rutieră

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat în faza de proiect tehnic.

Documentația va fi elaborată în concordanță cu reglementările din legislația privitoare la încadrarea și proiectarea căilor de comunicație rutieră și a angajării vehiculelor pe drumurile publice și incinte economice, precum și cu respectarea Legii nr. 50 / 1991 actualizată privind autorizarea executării construcțiilor.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Se solicita întocmire PUZ pentru stabilirea de reglementari pentru construcțiile noi ce se doresc și actualizarea reglementarilor existente.

Suprafața terenului deținută de beneficiari este de ~5 ha.

Suprafața analizată este de ~14,8 ha.

Bilanț Teritorial:

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT ¹		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZIDPS – zona industrială, depozitare și prestări servicii: POT max. = 50%; CUT max. = 1,0; Înălțimea maximă = 15m; Regim de înălțime maxim: S/D+P+2E; Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.	50608	99	50608	99
	din care : 1a – Constructii 50%	10470	21	25304	50
	1b – Circulații interioare 30%	25387	50	15182	30
	1c – Spații verzi amenajate 20%	14751	29	10122	20
2	C - Zona circulației – străzi principale, carosabil și pietonal	482	1	482	1
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		51090	100	51090	100

I. ZFID – zona funcțiuni industriale, depozitare și prestări servicii

Funcțiunea dominantă: zona funcțiuni industriale, comerț, prestări servicii, depozitare

Localizare: în afara zonelor rezidențiale, cu acces direct la arterele de circulație principale (pe întreaga suprafață de teren ce face obiectul PUZ);

Regim de înălțime: S/D+P+2E

POT max. = 50%;

CUT max. = 1,0²;

Înălțimea maxima: 15m.

Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

¹ Suprafetele si procentele sunt conform situatiei existente.

² Coeficientul de utilizare al terenului se stabileste in functie de volum.

Funcțiuni / utilizări admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- industrie;
- depozitare;
- prestări servicii;
- administrație;
- alimentație publică pentru angajații unității;
- echipamente publice specifice zonei;
- spații verzi amenajate;
- spații de agrement / relaxare pentru angajații unității;
- servicii profesionale.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, compatibile cu funcțiunea dominantă:

Clădirile și spațiile cu funcțiuni industriale sau complementare compatibile se vor supune exigentelor date de normativele și condițiile speciale din legislația specifică.

Funcțiuni interzise pentru zonele și subunitățile aferente:

Sunt interzise următoarele tipuri de activități și de lucrări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat sau prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție ori prin deșeurile produse;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția celor pentru organizarea de șantier, pe durata existenței șantierului;
- depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- surse de poluare chimică;
- lucrări de terasamente care pot afecta amenajările din spațiile publice sau private adiacente.

Prin Regulamentul prezentului P.U.Z. se interzice amplasarea obiectivelor care prin natura lor produc poluare de orice fel.

II. Subzone în interiorul zonei / funcțiunii dominante:

a. Spații verzi amenajate

Prin documentația PUZ se propun și spații verzi amenajate pentru agrement sau cu rol de protecție. Rolul spațiului verde este:

- spații amenajate, plantate și/sau de agrement;

- spații verzi amenajate adiacente căilor de circulație rutiere / perdele de protecție;
- spații pentru activități recreative dedicate angajaților;
- vegetatie/perdea de protecție fata de zonele învecinate.

Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca spațiu verde.

Spațiile verzi vor fi în procent de minim 20% din suprafața terenului.

Pentru funcțiunile complementare specifice funcțiunii de baza, procentul pentru spațiile verzi se majorează conform normativelor și reglementarilor specifice.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Inclusiv subzona adiacentă drumurilor intra în tabloul general al zonelor verzi realizat la nivelul localității, conform prevederilor din **Legea nr. 24 din 2007 actualizată și republicată – Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților**, republicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009.

La amenajarea aleilor și trotuarelor se recomandă folosirea blocurilor ceramice, a pietrei cubice sau prefabricate cu goluri, precum și a mobilierului urban / jardiniere cu plante ornamentale.

La momentul construirii halelor a fost prevăzută o fâșie de teren între calea ferată și terenul propriu zis, cu rol de perdea verde de protecție. Terenul cu CF nr. 103590 a fost dezmembrat și se află astăzi în proprietatea Primăriei Cristian. Gardul este retras astfel că zona verde de protecție este cu acces neîngrădit.

Pentru protecția zonelor învecinate se vor amenaja perdele de vegetație cu rol de protecție pe latura de est a terenului, în paralel cu drumul de acces cu CF nr. 101227. De asemenea pe latura de sud-est înspre parcare și în dreptul instalațiilor de tratare ape impurificate. Perdelele de vegetație au fost amenajate pe spațiul verde existent.

b. Zona circulații – străzi principale, carosabil și pietonal

Zona de circulații se compune din drumuri carosabile, platforme tehnologice/parcare, alei pietonale. Drumurile din PUZ sunt: strada de categoria a III-a cu două benzi de câte 3,00 m, cu trotuare de minim 1,50 m lățime pentru acces în incinta, dar și străzi la interior de categoria a IV-a cu două benzi de câte 3,00 m sau străzi cu o bandă de circulație de 3,50-4,00 m, cu trotuare individuale sau alei alipite drumurilor de minim 1,50 m lățime.

De asemenea, la momentul construirii halelor a fost prevăzută o fâșie de teren cu funcțiunea drum de acces în incintă, ce a fost amenajat și dezmembrat astfel că ambele parcele de teren sunt cu acces neîngrădit.

Accesul în incintă se realizează prin drumul de acces format din CF nr. 101226 și 101227, adică Strada Stejarilor. Drumul are prevăzut un trotuar existent amenajat înspre limita analizată prin PUZ.

Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație

În profil longitudinal drumurile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea apelor meteorice spre rigole și canale.

Ca regulă generală, în profil transversal s-a propus realizarea unei părți carosabile de minim 6,00m având două benzi de circulație cu pante transversale ce asigură dirijarea, colectarea și descărcarea apelor de suprafață, zone verzi și trotuare bilaterale.

PROFILUL 1-1

Caracteristic pentru strada Stejarilor, **de la exterior**, teren adiacent PUZ

- sens dublu de circulație -

Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzii, bilaterale cu lățimea de 1,50 m;
- retragerea clădirilor cu minim 5,00 m;
- împrejmuire / gard incinta;
- fata de profilul aprobat se propune amenajare spațiu verde cu rol de protecție prin vegetatie de inaltime medie.

Profilele 2, 3 și 4 au rol informativ. Profilele 2-2 și 3-3 sunt în interiorul proprietății și sunt prezentate pentru organizarea circulației, iar profilul 4-4 vizează drumul național.

PROFILUL 2-2

Caracteristic pentru toate străzile **de la interior** (cu variațiuni date de fluxul intern)

- sens dublu de circulație -

Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,00 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m.

PROFILUL 3-3

Caracteristic pentru toate străzile **de la interior** (cu variațiuni date de fluxul intern)

- sens unic de circulație -

Constă în:

- o banda de circulație de 3,50-4,00 m, pentru autoturisme;
- trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m.

PROFILUL 4-4

Caracteristic pentru DN73, **de la exterior** – rol informativ

- sens dublu de circulație -

Constă în:

- 2 benzi de circulație de 3,50 m, câte una pe fiecare sens, pentru autoturisme;
- benzi speciale pentru virat înspre platforma industrială;
- rigole și acostamente stradale, adiacente;
- zona de protecție a drumului de 22m.

Accese carosabile

Accesul se realizează prin drumurile de acces, prevăzute cu pante proiectate care să asigure dirijarea colectarea și descărcarea apelor de suprafața spre zonele verzi.

Circulația pietonală

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m. În incinta proprietăților, circulația pietonală se va realiza prin sectoare pavate.

Piste de biciclete:

Există o propunere de realizare a unui sistem integrat la nivel macro, cu acces dinspre banda de biciclete metropolitana ce se afla încă la etapa de propunere. În rest, pentru terenul studiat nu s-au prevăzut piste de biciclete întrucât nu exista o legătură cu alte sisteme în zonă, dar există posibilitatea menajării lor într-un viitor.

Parcări

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei.

Parcarea autoturismelor se va face pe platforme de parcare amenajate.

Accesele în incinte se vor face din străzile propuse.

În profil longitudinal străzile vor fi astfel proiectate încât pantele să asigure dirijarea

apelor meteorice spre rigole și canale.

Locurile de parcare se vor dimensiona astfel încât să respecte HOTĂRÂREA NR. 61 / 2020 privind aprobarea normării numărului minim de locuri de parcare pentru construcțiile noi din comuna Cristian și HOTĂRÎRE Nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Publicat în MONITORUL OFICIAL NR. 149 din 16 iulie 1996.

Mobilierul urban

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate sistemului de circulație. Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc.

Regimul de aliniere

Retragerile și regimul de aliniere sunt prevăzute pe planșa de reglementari și în profilele stradale. În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi.

Retragerea construcțiilor se impune astfel pentru:

- Evitarea efectului de tunel dat de înălțarea construcțiilor aliniate la strada;
- Crearea de spații verzi plantate, alveole cu vegetație și mobilier urban.

Alinierea în interiorul parcelei

Distantele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 2,00m, dacă pe fațada respectivă sunt prevăzute ferestre și 0,60 m, dacă pe fațada respectivă nu sunt ferestre.

Retragerile minime obligatorii: 5,00 m față de limitele parcelelor ce fac obiectul prezentului PUZ.

Aceste date sunt informative și se referă la sincronizarea legislativă vis-a-vis de propunerile arhitecturale incluse în prezenta documentație.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime de maxim 2,00 m, cu un soclu de maxim 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Împrejmuirile vor fi supuse autorizării în aceleași condiții cu clădirile.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Echiparea cu utilități:

Se va studia posibilitatea extinderii rețelelor de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaz metan) până la obiectivele propuse.

Studii și avize:

Se vor întocmi studii adiacente, dintre care menționăm:

- studiu topografic;
- studiu geotehnic;
- studiu de alimentare cu apă și canalizare (necesar avizului SGA);
- studiu de alimentare cu energie electrică (necesar avizului Electrica).

Aceste studii se vor completa în etapele viitoare cu studii privind utilizarea de energii alternative, alimentare cu gaze naturale și pentru introducerea rețelelor de comunicații.

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism și se vor introduce în documentație condițiile și restricțiile impuse prin aceste avize.

Conform Ord. ANRE nr. 239 /2019 *Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice:*

Pentru LES mt zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m; in plan vertical zonele de protectie si de siguranta ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanta (adancimea) de pozare in valoare de cel putin 0,8 m;

Pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de sectionare supraterane, amplasate in cabina metalica, in constructie zidita / in anvelopa de beton sau inglobate in cladiri precum si pentru posturi subterane, prevazute cu echipament cu ulei sau uscat, zona de siguranta coincide cu zona de protectie fiind delimitata astfel:

- de suprafata construita, respectiv de suprafata fundatiei (atunci cand aceasta depaseste conturul cabinei metalice), pe laturile fara usi de acces si fara ferestre de ventilatie
- la distanta de 3 m fata de latura cu acces in post pentru transformator
- la distanta de 1,5 m fata de alte laturi cu usi, respectiv cu ferestre de ventilatie, acolo unde este cazul;

In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vecinatate.

Amplasarea constructiilor in culoarul (zonele) de protectie si siguranta se poate face numai dupa intocmirea unui studiu de coexistenta (documentatie tehnico-economica in care se determina, pe baza de calcule, masuratori, observatii,etc, implicatiile de natura mecanica si/sau electrica pe care le are asupra retelei electrice amplasarea unor instalatii sau constructii in culoarul sau zonele de protectie si/sau de siguranta ale LES/PT si se stabilesc, daca este cazul, lucrarile necesare pentru indeplinirea conditiilor de coexistenta stabilite de norme precum si costurile acestor lucrari) sau pe baza unei analize de risc intocmita de un proiectant (atestat de ANRE) si avizata in Comisia Tehnico Economica. Costul analizei de risc se suporta de catre solicitant.

• NTE007/08/00 Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice (Cap. V.4 și Cap.VII.4).

- PE 101/85 (PE 101A/85)-Normativ pentru constructia instalatiilor electrice de conexiuni si transformare cu tensiuni peste 1 kV.
- Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012.

Pentru protectia instalatiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;
- b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;
- c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;
- d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;
- e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;
- f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

De asemenea se vor respecta prevederile din documentația tehnică înaintată spre avizare aferent **Avizului de gospodărire a apelor** Nr. 114 din 13.07.2023, precum și condițiile din Certificatul de Urbanism.

Încadrarea în clasa de importanță: în conformitate cu STAS 4273/83, investiția se încadrează în clasa a IV-a de importanță, construcții a căror avariere are o influență scăzută asupra obiectivelor social-economice din zonă, categoria 4 - lucrări de interes public.

Conform STAS 4273/83, construcțiile hidrotehnice privind alimentarea cu apă și canalizarea se încadrează în clasa de importanță IV, construcții permanente principale.

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.

Alimentarea cu apă a societății TOTAL ENERGIES MARKETING ROMÂNIA SA se realizează din sursă proprie - două foraje amplasate în incinta unității, iar evacuarea apelor de pe întreaga platformă se face prin intermediul unei conducte de polietilenă, cu diametrul de 200 mm, cu gura de descărcare în parâul Ghimbășel. Societatea este reglementată prin Autorizația de gospodărire a apelor nr. 126 / 2022 emisă de SGA Brașov.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la Dispecerat S.G.A. Brașov, telefon 0268/414567 și se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și pentru înlăturarea efectelor acesteia.

Se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel pe malurile cursuri lor de apă sau în albia acestora.

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate. Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi valorificate prin firme specializate de profil.

3.7. GOSPODĂRIE COMUNALĂ, PROPUNERI PENTRU DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile care fac obiectul planurilor de gestionare a deșeurilor sunt:

- deșeuri menajere rezultate în urma activităților de servire a mesei (resturi alimentare);
- deșeuri vegetale rezultate din întreținerea zonelor verzi amenajate;
- ambalaje (sticle și pungi de plastic, cutii de aluminiu, etc.);
- deșeuri din construcții și demolări rezultate în perioada execuției;
- deșeuri cu regim special generate în urma proceselor industriale.

Chiar dacă o parte din deșeurile menționate mai sus sunt biodegradabile, prin procesul de putrefacție zona poate deveni un pericol bacteriologic. De asemenea depozitarea improprie a deșeurilor afectează negativ mediul și imaginea ansamblului.

În zonă nu există deșeuri periculoase.

Se propune amenajarea de platforme de colectare selectivă a deșeurilor în containere îngropate, amplasate în apropierea căilor de acces, în zone ușor accesibile, protejate cu perdele de vegetație, conform normelor în vigoare.

Construcțiile noi vor respecta distanțele minime și condițiile privind vecinătatea cu cele 2 puturi forate și o stație de prelucrare ape impurificate existente pe teren.

3.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MĂSURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR

Se vor respecta zonele de protecție și legislația specifică activității desfășurate.

Construcțiile noi vor respecta distanțele minime și condițiile privind vecinătatea cu cele 2 puturi forate și o stație de prelucrare ape impurificate existente pe teren.

Condițiile de protecție specifice (DSP, SGA, ISU, etc.) se vor impune prin documentații periodice de autorizare, conform legislației, ce se vor menține pe toată durata de activitate, atât pentru construcțiile noi cât și pentru cele existente.

3.8.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu

În prezent, zona nu prezintă surse majore de poluare. Pentru procesele industriale există autorizații specifice activității. Șantierele pentru realizarea obiectivelor și traficul auto generat pentru accesarea funcțiunilor pot reprezenta un factor poluant.

În imediata vecinătate mai există funcțiuni industriale.

A fost stabilită o zonă de protecție pentru stația de tratare ape impurificate.

Pentru protecția zonelor învecinate a fost prevăzută o perdea de vegetație.

Surse de poluanți pentru sol și subsol. Protecția solului și subsolului:

Surse de poluanți pentru sol și subsol nu există.

Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului:

- Evacuarea gazelor arse provenite de la centralele termice proprii se face în atmosferă, în conformitate cu legislația specifică.
- Beneficiarii și viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecției Mediului.
- Investitorii au următoarele obligații:
 - să nu desfășoare activități poluante în zonă;
 - să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare;
 - apele uzate menajere sunt evacuate în canalizarea menajeră. Toate construcțiile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de canalizare ce vor fi extinse pentru a servi nevoilor întregului amplasament;
 - depozitarea deșeurilor se va face controlat, pe platforme dedicate, respectând toate normele sanitare;
 - se vor organiza suprafețe pentru spații verzi prin plantarea de copaci, arbuști, gard viu, înierbare și aliniamente plantate de protecție pe minim 10% din suprafața terenului.

3.8.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsurile P.S.I.

- Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare, fundare.
- La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118 / 99, Ord. 60 / 97; Ord. 87 / 2001; Ord. 775 / 98.
- Categoria de importanță a clădirilor cu funcțiunea industrială este "C" (importanță normală) și „D” (importanță redusă).
- Clasa de importanță a clădirilor cu funcțiunea industrială va fi „III” (importanță normală) și IV (importanță redusă).
- Categoria de importanță a clădirilor și clasa de importanță a clădirilor cu funcțiunea complementară se stabilește conform cu Hotărârea nr. 766/1997 pentru aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții, publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 352 din 10 decembrie 1997.
- Proiectarea și execuția instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendii datorită instalațiilor:
 - instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086 / 2005;
 - instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01 / 2004.
- Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate în pericol, iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe cât mai scurte.
- Riscul de incendiu în astfel de zone este mic datorită reglementărilor detaliate. Construcțiile noi vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor

de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistență la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

- Pentru prevenirea și stingerea incendiilor se prevede echiparea cu rețea de hidranți stradali.

3.8.3. Gospodărirea deșeurilor

- Din activitatea desfășurată rezultă deșeuri menajere, constituite din resturi menajere, hârtie, carton. Deșeurile menajere se colectează în containere metalice sau de plastic și vor fi ridicate periodic și transportate de către o firmă de salubritate, pe bază de contract.
- Deșeurile se vor colecta selectiv în pubele separate pe categorii.
- Se vor amplasa de asemenea coșuri de gunoi pentru vizitatori / pietoni, prin corpuri de mobilier urban individuale sau amplasate pe stâlpii de iluminat. Se recomandă selectarea pe categorii de deșeuri și folosirea unor culori care să nu afecteze vizual.

3.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Suprafața de teren ce face obiectul acestui PUZ este proprietate privată a TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A. la care se adaugă drumurile adiacente. Situația juridică a terenurilor va fi reglementată prin acte juridice ce vor avea la bază documentații topografice și reglementările urbanistice din prezentul proiect PUZ.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Planul Urbanistic Zonal aprobat devine instrumentul tehnic în activitatea Consiliului Local Cristian, pe problemele legate de gestiunea și dezvoltarea urbanistică a localității. Pe baza acestuia se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Categoriile principale de intervenție sunt structurate și precizate de-a lungul materialului prezentat privind organizarea urbanistică, zonificarea funcțională a teritoriului, dezvoltarea activităților economico-sociale, echiparea tehnico-edilitara, înlăturarea disfuncționalităților, relațiile în teritoriu și investițiilor publice. Acestea reprezintă măsuri de canalizare a eforturilor în vederea realizării programului de dezvoltare.

Priorități de intervenție:

- identificarea deficientelor;
- reglementarea circulației;
- stabilirea indicilor urbanistici;
- echiparea cu utilități;

- amenajarea de perdele de vegetatie;
- executarea de construcții și amenajări propuse.

Terenul studiat fiind proprietatea particulara a persoanelor juridice, investițiile sunt susținute financiar de către proprietarii tabulari ai terenurilor. Pentru obținerea autorizației de construire se vor realiza lucrările necesare de extindere a rețelelor de utilități și trama stradală.

Drumurile publice și lucrările la rețelele publice sunt responsabilitatea administrației locale, oportunitatea investiției fiind hotărâtă în consiliile locale și aprobate în bugetele anuale ale instituției.

Facilități ale amplasamentului:

- beneficiarii fiind în același timp și proprietarii terenului în studiu, sunt direct interesați de întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă;
- zona oferă un suport ideal pentru dezvoltare urbană, pentru generarea de capital și asigurarea forței de muncă pentru localitate;
- amplasamentul are posibilitatea relaționării funcționale directe cu comuna Cristian.
- există posibilitatea echipării cu utilități (apă, canalizare, gaz metan și energie electrică) ce asigură exploatarea zonei în condițiile legii privind protecția mediului.

Propunerea urbanistică:

Se propune actualizarea și reglementarea parcului industrial existent, plus completează de funcțiuni complementare care să deservească zonă.

Trama stradală, organizarea spațiilor și poziționarea construcțiilor va respecta cadrul natural, punctele cardinale și oportunitățile de dezvoltare.

La proiectarea sistemului de trafic propus prin PUZ s-au luat în calcul și dotările existente și viitoare, respectiv:

- Calea Ferată adiacentă zonei studiate;
- Pista de biciclete ce leagă Municipiul Brașov de Râșnov – propunere ce va lega localitățile din zona Metropolitană Brașov;
- DN73 – drumul de legătură cu zona turistică Bran, Râșnov și legătură indirectă către Zărnești și Poiana Brașov;

Parcul industrial va deveni un punct de interes, în legătură cu dotările existente, de importanță deosebită în arealul studiat. Regimul de înălțime și procentul de ocupare al terenului sunt o propunere pentru etapa aviz de oportunitate și se vor studia mai în detaliu la etapa următoare de întocmire și avizare PUZ.

Se dorește o organizare a spațiilor pe orizontala dat de procesele tehnologice (deci, o

ridicare a procentului de ocupare).

Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

Pentru detalii suplimentare și o buna înțelegere a soluției prezentate la faza PUZ s-au realizat detalii cu ilustrarea de tema aferentă propunerilor.

Zona industrială reprezintă un factor de dezvoltare care asigură o evoluție armonioasă, coerentă a întregului spațiu. Prin măsurile întreprinse în acest proiect se dorește dezvoltarea parcului industrial, cu păstrarea elementelor caracteristice și crearea cadrului necesar dezvoltărilor viitoare cu conlucrarea optimă între investitori, autorități și proiectanți.

– CATEGORIILE DE COSTURI

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism

Conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea *Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350 / 2000* privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobarea PUZ:

- lucrări cadastrale de dezlipire a suprafețelor de teren necesara modernizării drumurilor și pentru crearea circulațiilor interioare (daca este cazul);
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare (daca este cazul);
- lucrări de proiectare, avizare și execuție a obiectivelor de investiții propuse.

Terenul studiat fiind proprietatea particulara a TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A., investițiile vor fi susținute financiar din bugetul privat al beneficiarului.

Drumurile publice și lucrările la rețelele publice sunt responsabilitatea administrației locale, oportunitatea investiției fiind hotărâta în consiliile locale și aprobate în bugetele anuale ale instituției.

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar - TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietar /investitor - TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Prezenta documentație nu vizează terenuri din domeniul public, astfel investițiile sunt doar din fonduri private pentru obiective de utilitate particulara.

Fiind vorba de o actualizare a reglementarilor urbanistice, majoritatea lucrarilor sunt deja realizate, astfel ca lucrarile necesare sunt minime si se vor realiza exclusiv pe cheltuiala beneficiarului - TOTAL ENERGIES MARKETING ROMANIA S.A.

Categorii de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona analizata.	Fonduri private
A2. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții private .	Fonduri private
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă ; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private .	Fonduri private
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private .	Fonduri private
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții publice realizate pe domeniul privat .	Fonduri private

Prezenta documentație nu are termen de valabilitate, însă perioada estimata de implementare a investițiilor are în vedere o perioada de 5 ani cu posibilitate de prelungire.

Următoarea faza de proiectare va fi cea de demarare a proiectului P.U.Z. pentru care este necesar avizul de oportunitate. După aprobarea în Consiliul Local Cristian a prezentului P.U.Z., se vor obține Certificate de Urbanism pentru categoriile de lucrări necesare investiției.

Întocmit,
dr.arh. Radu-Mihai Sansebes

Șef proiect,
arh. Georgeta Sansebes