



MEMORIU P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

-loc. Cristian, str. Aleea Duvenbeck, fn

INTRODUCERE

DAE DE RECUNOASERE A INVESIIEI

BENEFICIARI	MATCAS CATALIN pentru LOTUS S.R.L.
ADRESA	JUDETUL BRASOV, com. Cristian, str. Aleea Duvenbeck
TITLU PROIECT	INTOCMIRE P.U.Z. – CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
SUPRAFATA TEREN	27716.00 mp
FUNCTIUNE	ZONA DE MICA INDUSTRIE
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	DECEMBRIE 2022

OBIECTUL LUCRARII

Terenul pe care se propune functiunea de **ZONA MICA INDUSTRIE** este situat in judetul Brasov, comuna Cristian, in extravilan, teren cu front la breteaua ce face legatura intre DN73 si DN73B – Aleea Duvenbeck. Suprafata lui este de 27716.00mp si este proprietatea societatii LOTUS srl, conform extrasului de carte funciara atasat.

Cerinta clientului este:

- Sa reglementeze terenurile, astfel incat, in viitor, potentiali investitori sa poata amenaja urmatoarele functiuni: **ZONA DE MICA INDUSTRIE.**

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarilor;
- certificatul de urbanism nr 411 din 15.09.2022
- ridicare topografica si studiu geo.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de schimbarea destinatiei terenului din arabil in zona industriala, sunt :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noilor constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi ;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Terenurile studiate, sunt aflate in extravilanul comunei Cristian.

Tendinta actuala de dezvoltare a zonei este cea de **ZONA DE PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE** –in imediata vecinatate regasindu-se reprezentante de firme, spatii de productie si depozitare (Duvanbeck, Apex...).

SITUATIA EXISTENTA

Terenul pe care se propune functiunea de **ZONA DE MICA INDUSTRIE**, este situat intr-o zona cu o puternica forta de dezvoltare, functiunea predominanta fiind cea de industrie, productie, depozitare. In imediata vecinatate se gasesc cladiri reprezentanta firme cu renume international (Duvanbeck, Apex etc).

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

REGIMUL JURIDIC

In plansa 04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile : din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea de productie, industrie, servicii, reprezentante firme, show room-uri.

Terenul studiat nu este construit.

Terenul studiat, se invecineaza pe latura sud-vestica, cu parcul industrial Terwa Romania.

Terenul ce a generat PUZ-ul, are o suprafata de 27716.00mp si este delimitate după cum urmează :

- La Nord-Est– drum domeniu public – Aleea Duvanbeck
- La Nord-Vest – proprietate privata nereglementata urbanistic
- La Sud-Vest – proprietate privata – Terwa Romania
- La Sud-Est – proprietate privata nereglementata urbanistic

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada Aleea Duvenbeck, ce face legatura dintre DN73 si DN73B. Accesul efectiv catre teren, se va face din DN73B, prin Aleea Duvenbeck.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

Se va completa in urma obtinerii avizelor de utilitati.

STUDIU GEOTEHNIC

Studiul geotehnic precizează o stratificație simplă și uniformă a terenului si nu impune probleme de fundare, conform documentatiei Geotehnice atasate.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

FUNCTIUNI ADMISE pentru viitorii investitori:

Utilizarea funcțională a viitoarei investitii

- construcții cu funcțiune industrială nepoluanta și de depozitare (reprezentante firme de asamblari metalice, electronice, prefabricare betoane, marfa vrac, spalatorii, service auto, vulcanizari; industria telecomunicatiilor, automatizari, robotica);
- construcții cu funcțiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziționale, parcuri auto
- circulatii carosabile, pietonale, parcar
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- construcții pentru staționări auto;
- spații verzi, plantații de protecție;

FUNCTIUNI INTERZISE

- functiunile poluante: unitati ce prezinta riscuri tehnologice, noxe, vibratii, fum, zgomot;
- curatorii chimice; depozitarea de cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- ferme agro-zootehnice; anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- depozite de deseuri.

UTILIZAREA TERENULUI IN URMA PROPUNERILOR DE MOBILARE ORIENTATIVA

BILANT TERITORIAL

FUNCTIUNI	EXISTENT		REZULTAT	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	27716.00	100.00	27716.00	100.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	10000.00	36.08
CIRCULATII(caros.+piet.+parcari)	0.00	0.00	10786.20	38.20
ZONE VERZI de utilitate publica	0.00	0.00	1385.80	5.00
ZONE VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	5544.00	20.00

- regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comert, etc: P+2, Hmax cornisa=12.00m
- regim de inaltime hale: P, Hmax cornisa=10.00m
- POTmax= 60%
- CUTmax = 1.4
- CUT volumetric max = 6
- suprafata zone verzi-minim 20%
- numar de locuri de parcare, conform HG 525/96: 1 la 100.00mp

ZONIFICAREA TERENULUI

ZONA STUDIATA VA FI DESTINATA FUNCTIUNILOR DE **MICA INDUSTRIE** si se va imparti in doua UTR-uri:

- Zi – zona industrială
- Zv – zona verde de utilitate publică

Pentru zona Zi, se propune realizarea a doua hale ce vor cuprinde spatii de depozitare pentru materiale de constructii si ateliere de productie conexe pentru tamplarie de aluminiu, pvc. De asemenea, constructiile vor cuprinde spatii de birouri, vestiare si grupuri sanitare.

REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarului, mai putin o suprafata de 1385.80mp cu destinatia de zona verde de utilitate publică si o suprafata de 581.20mp ce se va ceda in vederea modernizarii drumului public – Aleea Duvenbeck.

RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR

Constructiile se vor amplasa la minim 31.50m fata de axul strazii Aleea Duvenbeck.
Fata de limitele de proprietate, constructiile se vor amplasa la o distanta de minim 5.00m.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de inaltime va fi „P” pentru hale (Hmax cornisa=10.00m) si cladiri administrative, cladiri de birouri, show- roomuri, spatii cazare, etc: P+2, Hmax cornisa=12.00m

Prin propunerea de amenajare a terenului se propune realizarea minimului de 20.00% spatiu verde pentru acest tip de functiune, respectiv un procent de 5% de zone verzi de utilitate publică.

CIRCULATII

Organizarea circulației pentru această investiție se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată. In prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe strada Aleea Duvenbeck, cu profilul transversal (latime totala de 10.00m, din care 7.00m parte carosabila, cu trotuare de cate 1.50m stanga – dreapta) conform plansei de reglementari urbanistice U03, corelat cu PUZ-urile invecinate aprobate, drumul fiind propus pentru modernizare pe UAT Cristian.

Accesul efectiv catre teren, se va face din DN73B, prin Aleea Duvenbeck.

SISTEMATIZARE VERTICALA

Se vor efectua lucrari de sistematizare verticala adecvate. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre incinta terenului dar si in hala.

Scurgerea apelor: În profil transversal, străzile proiectate vor avea pante de 2,5%, în acoperiş. Aceste pante transversale, cât și declivitățile longitudinale vor dirija apele meteorice la gurile de scurgere, pentru a fi colectate în canalizarea pluvială subterană.

PARCARI

Numarul de locuri de parcare se va amenaja , conform HG 525/96: 1 la 100.00mp. astfel, s-au propus 100 locuri de parcare pe platforma betonata din incinta proprietatii.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Se vor asigura: alimentarea cu apa, canalizare menajera, pluviala si energie electrica.

DOTARI HIDROEDILITARE

Alimentarea cu apa potabila a constructiilor ce se vor edifica in zona studiata, se poate face prin extinderea retelei de distributie existente pe str. DN73B, conform aviz Dorobeiul cu nr. 119/16.01.2023.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reseaua de canalizare existente pe DN73B, la 150m fata de obiectivul nostru, prin extinderea ei, conform avizului Dorobeiul, cu nr. 120/16.01.2023.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si evacuate liber, la nivelul solului.

Apele pluviale de pe platformele betonate si parcari vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere si descarcate intr-un bazinul de retentie ape pluviale. Apa din bazinul de retentie se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi.

RETELE ELECTRICE

Pe terenul studiat, se propune realizarea unui post trafo, de la care va porni o retea electrica LES 0.4KV, catre viitoarele obiective.

ZONE VERZI

In incinta proprietatii sunt propuse zone verzi amenajate, aferente zonei de mica industrie, in suprafata de 5544.00mp, 20% din terenul studiat, dar si o suprafata de 5% zone verzi de utilitate publica.

DESEURI MENAJERE

In incinta proprietatii este propusa o zona pentru deseuri menajere, cu colectare selectiva. Acestea vor fi la suprafata si vor fi ingradite. Deseurile menajere vor fi preluate de catre o firma de salubritate cu care se va incheia contract.

PROTECTIA MEDIULUI

DESCRIEREA IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a zonei de prestari servicii, mica industrie, depozitare.

Sanatatea populatiei nu va fi afectata.

Asupra faunei si florei impactul va fi mic.

Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate.

Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare a investitiei.

Prevederi preliminare:

a) In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatoorii parametrii:

o pubele degajabile;

o zgomot generat de utilajele de constructii;

o procesul de gestionare a deseurilor;

o evacuarea apelor uzate;

o evacuarea dejectiilor;

o curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;

o identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;

o protejarea traficului pietonal;

o aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.

b) Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvatiche nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat.

Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in apropierea halelor vor fi preluate in mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constituie factor poluant.

Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C” –conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

c) Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare de gazon, etc.

d) Amplasamentul propus cu destinatia de hala de depozitare, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii, etc., fiind minime, imobilul propus avand functiunea de zona de prestari servicii, depozitare si mica industrie.

-extinderea impactului –nu este cazul;

-magnitudinea si complexitatea impactului –mica;

-probabilitatea impactului –mica;

-durata, frecventa si reversibilitatea impactului –continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;

-masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului – evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe terasele imobilului vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;

-natura transfrontiera a impactului –nu este cazul;

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA IN MEDIU:

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se va face in reseaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si evacuate liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe platformele betonate si parcare vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa din bazinul de retentie se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centrale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, avand distante corespunzatoare fata de constructii (cu respectarea OMS 119/2014). Acestea vor fi amplasate suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

REGIMUL JURIDIC; CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul in suprafata de 27716.00mp, isi pastreaza caracterul privat, mai putin o suprafata de 1967.00mp, ce se va ceda domeniului public (zone verzi de utilitate publica si modernizarea strazii Aleea Duvenbeck).

CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de aractivitate al acestei zone.

