

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L.	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

# MEMORIU GENERAL PUZ

## I.INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea lucrarii	<b>Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ</b>
Amplasament	<b>Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50 CF 102096, top 102096</b>
Initiator	<b>JUNJAN VASILE-VICTOR pentru ANA GLASS S.R.L.</b>
Proiectant general Proiect numarul Faza de proiectare	<b>STONE ARCHITECTURE S.R.L. 283   04.04.2023 PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ</b>
Certificat de urbanism	<b>14   16.01.2023</b>
Suprafata teren	<b>6550 m<sup>2</sup></b>

### Capacitati proiectate

- S teren studiu 6550 mp
- Terenurile din prezentul studiu:

CF	topo	proprietar	categoria de folosinta	intravilan	suprafata
102096	102096	JUNJAN VASILE-VICTOR, MORARU BEATRICE-ROXANA intabulare drept de SUPERFICIE pentru SC ANA GLASS SRL	arabil	NU	6550 m <sup>2</sup>

- regim de inaltime maxim propus: P+E;
- POTmax = 60%
- CUTmax = 1.20

### 1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 14 | 16.01.2023 emis de Primaria Comunei Cristian**, ca raspuns al solicitarii beneficiarului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone cu destinatie industriala, comert si servicii, care sa sustina activitatea Comunei Cristian.

Prezenta documentie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de hale industriale (producție și depozitare).

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	30.06.2023	1   14

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

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

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei industriale
- stabilirea de reglementari specifice zonei industriale referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate cu vecinatatile, destinatia si activitatile admise.

#### **Consecinte economico sociale:**

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea unei zone de producție, depozitare, comerț și servicii
- Crearea de locuri de muncă
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legaturi de trafic

#### **1.3. Surse documentare**

##### **Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.**

- Certificatul de urbanism eliberat de Primaria Comunei Cristian
- Documentatie PUG Comuna Cristian, aprobat cu HCL 13/2000, prelungit cu HCL 127/2018.

##### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

#### **Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei**

Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

Terenul care face obiectul prezentei documentatii are o suprafata totala de 6550 mp si este amplasat in extravilanul Comunei Cristian, pe DE50 - drum care face legatura intre DN73 (Brasov-Cristian) si DN73B (Cristian-Ghimbav).

Accesul se realizeaza de pe DN73 (Brasov-Cristian) si DN73B (Cristian-Ghimbav), prin De50 - drum de pamant. Profilul stradal al acesteia a fost reglementat prin documentatiile de urbanism din zona.

Fondul construit al zonei, in vecinatatea zonei studiate, este reprezentat de hale industriale de productie si depozitare, insa ponderea mare este a terenului neconstruit, folosit in prezent ca teren agricol. Ca urmare zona are un profund caracter rural.

Dezvoltarea acestei zone este sustinuta de amplasamentul aeroportului Brasov-Ghimbav, aflat la o distanta de aproximativ 6 km. Acesta va crea o presiune de dezvoltare, mai ales din punct de vedere al comerului si serviciilor, avand un rol polarizator pentru intreaga zona.

Pentru zona studiata documentatia de fata prevede construirea de hale industriale (producție, depozitare, comerț și servicii) cu regim de inaltime redus.

### 2.2. Incadrare in teritoriu

#### Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul care a stat la baza initierii documentatiei de urbanism PUZ (lot in suprafata totala de 6550 mp), face parte din extravilanul Comunei Cristian.

Acesta se pozitioneaza in nord - estul localitatii, in afara limitei intravilanului stabilit prin documentatii aflate in vigoare (PUG aprobat cu HCL 13/25.02.2000).

Vecinatatile terenului : SV – drum DE50, SE, NE si NV – terenuri proprietate privata.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

#### Date geomorfologice și litologice

Terenul studiat este relativ rectangular, avand o latime de aprox 52.00 m si o lungime totala de aprox. 127.00 m.

#### Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecari de teren, inundatii, cutremure).

#### Date din studiul geotehnic

- Risc geotehnic: REDUS;
- Teren de fundare: praf nisip argilos, orizont de pietris cu nisip si bolovanis;
- Presiune conventionala: 260 kPa;

Obiectivele proiectate se pot amplasa pe oricare zona a perimetrului cercetat.

Terenul este relativ plat si nu impune probleme de fundare, conform studiului geotehnic.

#### Monumente ale naturii

In zona studiata nu sunt monumente ale naturii.

### 2.4. Cai de comunicatie si CIRCULATIA in zona

Arterele principale din zona sunt cele doua drumuri nationale - DN73 (Brasov-Cristian) si DN73B (Cristian-Ghimbav). Prin DE50, la care terenurile studiate prezinta un front de aprox. 52m, se realizeaza legatura intre cele doua drumuri.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	30.06.2023	3   14

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

O mare oportunitate din punct de vedere al accesibilitatii pentru zona este traseul viitoarei autostrazi, aflat in V, la o distanta de aproximativ 1.2 km.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

Fondul construit al zonei este reprezentat in principal de functiuni industriale, reprezentate prin hale de productie si depozitare cu suprafata construita mare si foarte mare si regim de inaltime mic.

In zona drumului DE50, raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber.

Zona beneficiaza de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, oferind astfel un suport pentru dezvoltare industriala, pentru extinderea zonei industriale dezvoltate intre Brasov si Cristian.

In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie si buna.

### Gradul de ocupare al terenului in studiu cu fond construit

- Hale industriale = 0%
- TOTAL= 0%

### Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar. Vecinatati:

- SV: De50 - domeniu public.
- SE si NE: teren aflat in proprietate privata, in intravilan - reglementat cf. PUZ HCL 162 | 2019 – construire hale industriale – Aateq
- NV : teren aflat in proprietate privata, nereglementat – extravilan (in curs de elaborare PUZ, conform CU225/04.05.2022).

## 2.6. Echiparea edilitara

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona analizata prezinta retea de apa, retea de canalizare menajera si retea de distributie a energiei electrice, astfel incat se vor propune solutii de bransare la retelele existente.

### Zone de protectie fata de conducte magistrale sau alte retele utilitare majore

Nu este cazul.

## 2.7. Probleme de mediu

In zona (in vecinatate) sunt prezente hale de productie si de depozitare. Pentru actiunile de productie care ar putea avea impact asupra mediului se vor obtine autorizatii de functionare in conditiile cerute de lege.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea de hale de productie si depozitare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii cu fondul construit existent.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinat cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea debitelor de canalizare menajera in retelele de canalizare menajera, prin tuburi PVC tip KG cu descarcare prin camine individuale in colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe constructii catre zonele joase ale amplasamentului.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	30.06.2023	4   14

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

## 2.8. Optiuni ale populatiei

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentatiei PUZ, investitia va fi facuta public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Comunei Cristian si pe amplasament.

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

##### Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost precedat de studierea fondului construit in ultimii ani in zona si al documentatiilor elaborate anterior si neimplementate. Unul din scopurile propuse ale documentaţiei de faţă este și asigurarea dotarilor complementare si asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux fluent al circulației carosabile și pietonale.

Scopul documentatiei de fata este realizarea unei zone cu functiunea industrială, comerț și servicii, printr-un proiect de urbanizare controlat si integrat in coeficientii urbanistici ai zonei si nu in ultimul rand, realizarea unor constructii cu valoare ambientală.

In sensul dezvoltarii zonei industriale (producție, depozitare, comerț și servicii), terenul studiat este oportun pentru iesirea din circuitul agricol si schimbarea categoriei de folosinta in curti constructii.

#### 3.2. Prevederi ale PUG Cristian

Conform PUG actual – etapa II - aprobat cu HCL 13/25.02.2000, terenul se afla intr-o zona de terenuri agricole in extravilan, aflat in partea de nord - est a intravilanului localitatii.

Terenul in studiu nu a fost reglementat prin PUG.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Totusi noile constructii ce se vor realiza trebuie sa se inscrie in sit, atat prin volum cat si prin realizare arhitecturala.

Suprafetele spatiilor plantate si a aliniamentelor cu rol de protectie se vor stabili in functie de categoria constructiilor dar marimea lor trebuie sa se conformeze regulilor din HG 525/1996.

#### 3.3. Modernizarea circulatiei

Propunerile de modernizare a circulatiei au urmarit obtinerea unor profile corespunzatoare din punct de vedere tehnic a noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

In general trama stradala propusa urmareste:

- accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu localitatea cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
- realizarea unei retele stradale care sa asigure circulatia facila a autoutilitarelor de pompieri
- legaturi interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducand cat mai mult posibil suprafetele ocupate de strazi, trotuare si pietonale dar urmarind obtinerea unor profile stradale corespunzatoare din punct de vedere tehnic noilor cerinte de dezvoltare a zonei.

#### Sistematizare verticala

Se vor asigura:

- declivitati acceptabile pentru arterele de circulatie propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	30.06.2023	6   14

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

In acest sens lucrarea propune modernizarea drumului de exploatare DE50 amplasat pe latura de Sud-Vest a parcelei studiate in directia stabilita de documentatiile de urbanism elaborate si autorizate anterior. Acesta va avea 2 benzi de circulatie de 3.5 m, zone laterale cu plantatii de protectie cu latimea de 1.00 m si trotuare de 1.5 m pe fiecare parte, rezultand profilul 1-1 cu o latime totala de 12 m. Retragera constructiilor fata de axul drumului DE 50 va fi de min. 15.00 m.

Circulatia in interiorul parcelei se va realiza pe platforme carosabile.

### Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulaţiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelei si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile industriale propuse.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Conform HG525/1996 – anexa 5 cu modificarile si completarile ulterioare, se va asigura numarul minim de locuri de parcare in functie de categoria cladirilor si categoria de clasificare.

In cazul functiunii dominante - industriale, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a constructiilor, astfel:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţa mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafaţa de 100 mp.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.

### Circulatii pietonale

Pe terenul studiat se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele publice (acolo unde este cazul) vor avea latimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilitati.

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA, REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

#### Propunerea de amenajare a zonei studiate

#### Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului studiat in intravilanul comunei Cristian si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea industrial propusa.

**La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia intr-o unitate teritoriale de referinta:**

- **ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII [Zlcs] – 6314.57 m<sup>2</sup>**, care cuprinde:
  - **perimetru edificabil** - zona destinata constructiilor (perimetru edificabil), delimitat prin retragerile laterale si posterioare propuse. Alinierea constructiilor se va realiza la minim 15 m fata de axul drumului DE50.
- **teren propus in vederea modernizarii DE50**, in suprafata de **235.43 m<sup>2</sup>**.

**Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.**

#### Funcțiuni admise

- hale de productie si depozitare.
- anexe tehnice.
- activitati industriale productive si de servicii, IMM desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse
- servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi si depozitare.
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.
- service auto.
- spalatorie auto.
- statii de benzina.
- unitati industriale nepoluante.
- unitati depozitare.
- unitati reparatii (piese, utilaje, electronice,electrocasnice etc.)
- ateliere confectionari piese metalice, produse manufacturiere.

**Dotari complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006)**

- sedii firma, comert, birouri, showroom expunere
- servicii profesionale

In cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comert si servicii, realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- respectarea HG525/1996
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;



<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

- activitatea sa se desfasoare numai în interiorul cladirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie.

*La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investitiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014*

#### Utilizari interzise

- Orice alte utilizari in afara de cele mentionate la functiuni permise.
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise functiunile de locuire, dotari incompatibile cu cea industrială.
- Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta.

## PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

### Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

#### Zlcs - ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII

- **Regimul de inaltime maxim propus** max P+E  
*P-parter, E-etaj*  
H max cornisa - 12.00 m, H max coama | atic - 14.00 m (de la CTN).
- **Regimul de inaltime minim** P
- **POT max - 60%**
- **CUT max - 1.20**
- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 20%, 5% spatii verzi publice

#### Regimul de construire

- Se propune un regim de construire izolat.

Pentru teritoriul reglementat este propusa 1 parcela pentru functiunea industrială (productie si depozitare, comert si servicii), cu suprafata de 6314.57 m<sup>2</sup>, pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat.

## REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCTIILOR

#### Zlcs - ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII

##### Retrageri minime fata de caile de circulatie

- Fata de axul drumului DE50, propus pentru modernizare, se va pastra o distanta de 15.00 m.

**Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor** se va realiza cu respectarea urmatoarelor distante:

- fata de limita laterala din NV se va pastra o distanta de minim 5.00 m
- fata de limita laterala din SE se va pastra o distanta de minim 5.00 m
- fata de limita posterioara din NV se va pastra o distanta de minim 5.00 m

**Nota:** Distanța se calculeaza de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, dupa caz, pe linia exterioara a balconului, pâna la linia de hotar. Distanța, si în

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	30.06.2023	9   14

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

cazul lucrarilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrarii de linia de hotar si pâna la aceasta linie.

**Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceeasi parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea conditiei de securitate la incendiu.**

<b>BILANT TERITORIAL</b>				
	<b>existent (m<sup>2</sup>)</b>	<b>procent</b>	<b>propus (m<sup>2</sup>)</b>	<b>procent</b>
<b>Suprafata teren</b>	<b>6550</b>	<b>100.00%</b>	<b>6550</b>	<b>100.00%</b>
S teren care se va ceda pentru realizarea profilului stradal			235.43	
<b>Zona industriala</b>			<b>6314.57</b>	
<b>Suprafata edificabila</b>			<b>3788.74</b>	<b>60.00%</b>
<b>Suprafata circulatii auto si pietonale</b>			<b>1262.91</b>	<b>20.00%</b>
<b>Suprafata minima zone verzi</b>			<b>1262.91</b>	<b>20.00%</b>
Zona verde de utilitate publica – min 5%			327.50	
<b>Teren arabil - extravilan</b>	<b>6550</b>	<b>100.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>

### 3.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Din punct de vedere al echiparii edilitare, zona analizata prezinta retea centralizata de alimentare cu apa si canalizare si retea de distributie a energiei electrice, astfel incat se propun solutiile de bransare la retelele existente.

Terenul studiat nu se va parcela, iar pe amplasamentul studiat se vor construi hale de productie si depozitare, pe o suprafata de max 60% din suprafata terenului studiat – aprox 3789 m<sup>2</sup>. Astfel, retelele vor fi dimensionate pentru a deservi constructiile proiectate.

Toate constructiile se vor racorda la retelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului constructiilor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

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

#### 3.5.1. Alimentare cu apa

Sursa de apa a zonei este reţeaua de apa PEHD De 160 mm, existenta in zona pe De50, conform aviz de amplasament nr. 1374/23.05.2023, emise de Dorobeiul S.R.L.

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

#### Debite de apa pentru stingerea incendiului

Stingerea incendiului din exterior  $Q_{ie} = 5$  l/s se va asigura de la hidrantii ce se vor monta pe conducta de distributie extinsa, in conditiile in care sistemul de distributie al localitatii va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minima Dn 100 mm ale conductelor, rezerva intangibila de incendiu pastrata in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore).

#### 3.5.2. Evacuarea apelor uzate

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

- conform aviz nr.1375/23.05.2023, emis de S.C. DOROBIEIUL S.R.L., evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in colectorul de canalizare menajer existent pe De50, retea realizata in sistem pompat, amplasata la limita de proprietate.

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

Pentru preluarea apelor uzate menajere de la urmatoarele constructii, reţeaua de canalizare menajera trebuie extinsa pentru tot PUZ-ul studiat.

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la reţelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de DOROBELUL SRL.

Volumele de apa de tip menajer evacuate in reţeaua centralizata a municipiului Braşov conform breviarului de calcul sunt:  $Q_u = Q_s$  conform STAS 1846-1-2006.

- apele pluviale convenţional curate de pe acoperişurile construcţiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane şi conducte şi vor fi descărcate liber pe zonele verzi din jurul acestora prin intermediul rigolelor, conform aviz de gospodărire a apelor nr. 187 / 24.08.2022.
- Apele meteorice se vor colecta prin jgheaburi si burlane pentru fiecare constructie si conduse spre rigole amplasate pe amplasament si vor fi infiltrate in sol. Este strict interzisa deversarea apelor pluviale in reţeaua de canalizare menajera.
- Apele pluviale rezultate de pe căile de circulaţie, vor fi dirijate către zonele verzi.

### 3.5.3. Energie electrica

Retelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

Conform chestionarului energetic - spaţiile comerciale, depozitele, birourile şi funcţiunile complementare necesită alimentarea cu energie electrică cu o putere instalată de 1.600,00 kW / 1.777,77 kVA şi o putere simultan absorbită de 1.000,00 kW / 1.111,11 kVA, la tensiunea de utilizare de 0,4 kV, pentru un factor de putere mediu la care va funcţiona consumatorul de 0,90, delimitarea gestiunii instalaţiilor şi măsura energiei electrice se va face la medie tensiune (20 kV). Durata maximă de restabilire a alimentării cu energie electrică acceptată de către consumator este până la remedierea deficienţelor în instalaţiile operatorului de distribuţie, conform standardului de performanţă.

#### Descrierea instalaţiilor din zona obiectivului:

LES existente pe domeniul public în proximitatea proprietăţii private:

- LES 20 kV St. Cristian – PCT Olympian
- LES 20 kV PCT Olympian-2– PT 7035 Aateq;
- cablu tip constructiv A2XSFL2Y – 12/20 kV – 3x1x150/25 mm<sup>2</sup>.

#### Soluţia de alimentare cu energie electrică:

- Realizare punct de conexiune şi transformare 20/0,4 kV – PCT Hale, în anvelopă de beton, amplasat la marginea trotuarului proiectat aferent drumului de acces, echipat cu 2 celule 20 kV de Linie, 1 celulă 20 kV Trafo (Servicii Interne), Transformator de Servicii Interne 20/0,4 kV – Trafo SI – 4 kVA, montat în boxa trafo, boxă trafo cu cale de rulare Trafo, prevăzută cu contact pentru protecţie antifracţie - declanşarea SB trafo la deschiderea accidentală a uşii boxei trafo, sistem dublu de încuietori tipizat Sucursala Brasov - cu încuietori tip yală şi urechi lacăt.
- 2 celule 20 kV de Linie;
- 1 celulă 20 kV Trafo (Servicii Interne);
- 1 celulă tip PT+Măsură.

Se va realiza profil protejare 2T cu utilizarea a 4 tuburi PVC160 in pat de beton – in zona domeniului public (in zona accesului auto proiectat) – 2 tuburi jumelate se vor utiliza pentru protejare LES existente si 2 tuburi de rezerva – pe o lungime de 20m.

Sursa de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva de alimentare cu energie electrica a viitorilor consumatori se vor stabili prin studiul de solutie in vederea obtinerii avizului tehnic de racordare, care se va intocmi la faza DTAC in baza cererilor de racordare depuse de beneficiari.

### 3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori se va realiza prin racordarea consumatorilor la reţelele existente, conform aviz DistriGaz Sud Reţele, numarul 30929/318.747.273/29.05.2023.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	30.06.2023	11   14

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

### 3.5.5. Retele de telefonie

Nu exista in zona retele de telefonie.

### 3.5.6. Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

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.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor rezultate in urma activitatilor industriale propuse vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

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

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

### 3.6. Regim juridic, regim tehnic si circulatia terenurilor

Terenul reglementat in PUZ este proprietate privata a beneficiarilor, iar domeniul public este reprezentat de circulatiile carosabile existente.

Circulatia terenurilor este reprezentata de propunerea de intrare in domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumului existent in V parcelei, De50, in suprafata totala de **235.43 m<sup>2</sup>**.

In ceea ce priveste regimul tehnic, reglementarile sunt urmatoarele: se va introduce in intravilan terenul aferent zonei industriale, in total **6314.57 m<sup>2</sup>**.

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

#### IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezinta surse de poluare pentru mediu fiind in marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol / faneata.

Pe amplasamentul studiat se propune zona de comert si servicii, iar in general nu exista riscul ca prin activitatea desfasurata sa apara surse de poluare a mediului.

Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafete pentru spatii verzi si plantatii de aliniament de protectie, conform HG 525/1996, in cadrul fiecărei parcele.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

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

Suprafata minima de zone verzi va fi de 20%.

- Protectia calitatii apelor

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

- 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.

- Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

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

- 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.

- Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

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

- Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite, saptamanal, in baza contractelor incheiate cu forma de salubritate.

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. Fiecare proprietar/asociatie de proprietari, va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	30.06.2023	13   14

<b>S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.</b>	<b>Intocmit</b>	<b>Proiect nr   data</b>
<b>INITIATOR:</b> S.C. ANA GLASS S.R.L	Arh.Urb. Daniel Ioana	283   04.04.2023
<b>OBIECTIV:</b> Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ	<b>Verificat</b>	<b>Faza proiect</b>
<b>ADRESA:</b> Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50	Urb.Micioiu Gabriela	PUZ

## Norme de igiena

La stabilirea amplasamentelor constructiilor se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico - edilitare:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deseurilor rezultate in urma activitatilor industriale propuse, care vor fi amenajate in spatii special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de productie a gunoiiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.
- spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor.

## V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

### Consecinte economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentaţiei **PUZ – CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONA ADMINISTRATIVA** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcţional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea analizata.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, prezentate in documentatie pentru zona studiata se inscriu in prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona comert si servicii se va aduce un plus de valoare in patrimoniul local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

### Categoriile de costuri pentru realizarea investiţiei

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentaţia PUZ implică categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitori privati.

Categoriile de costuri ce implica proiectarea PUZ vor fi suportate integral de catre initiatorii prezentei documentatii.

Utilitatile se vor asigura in conformitate cu solutiile prevazute in avize, iar autorizarea executarii lucrarilor este permisa numai daca exista posibilitatea de racordare la retele edilitare.

Costurile aferente realizarii retelelor edilitare si a lucrarilor de infrastructura necesare functionarii ansamblului intra in sarcina initiatorilor PUZ.

### Sef proiect

Urb. Gabriela MICIOIU

### Intocmit

Arh. Urb. Ioana Daniel