

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL pentru Construire hale Jud. Brasov, Comuna Cristian, DE50 CF 102096, top 102096 CU nr. 225 din 04.05.2022

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.
Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.
Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii	Elaborare PUZ - CONSTRUIRE HALE INDUSTRIALE SI ZONĂ ADMINISTRATIVĂ
Amplasament	Jud. Braşov, Comuna Cristian, DE50 CF 102096, top 102096
Initiator	JUNJAN VASILE-VICTOR pentru ANA GLASS S.R.L.
Proiectant general Proiect numarul Faza de proiectare	STONE ARCHITECTURE S.R.L. 283 04.04.2023 PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
Certificat de urbanism	14 16.01.2023
Suprafata teren	6550 m²

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

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare și utilizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetrul zonei studiate.

Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului PUZ și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism, autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în întreaga zona studiată.

Prezentul regulament de urbanism prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesare planuri urbanistice de detaliu.

Documentația de față este întocmită pentru

ELABORARE P.U.Z. - CONSTRUIRE HALE

Judetul BRASOV – Comuna Cristian, DE 50, extravilan

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. stau:

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
- LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată.
- ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul Civil
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată
- Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ
- Reglementările cuprinse în PUG și în prescripțiile regulamentului local de urbanism aferent PUG, pentru zona ce face obiectul PUZ

Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism numărul 14 | 16.01.2023, eliberat de Primăria Comunei Cristian.

Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIUL DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în UAT Cristian, având o suprafață de 6550 m², identificată prin CF nr. 102096.

Acesta este delimitată la vest de DE50, la est, la nord și la sud de proprietăți particulare.

Tip document	Data editare	Pagina
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	30.06.2023	2 12

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

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03.1 Reglementări urbanistice. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUZ aprobat cu HCL 21|2006 - Modificare si completare PUZ str. Mihai Eminescu - Aleea Eroilor si PUZ DN73-DN73B Extindere zona Magurele – intravilan, in V terenului studiat.
- PUZ HCL 26 | 2008 – construire statie betoane - GURAN ANDREI TEODOR și ANCA CĂTĂLINA, in NV terenului studiat
- PUZ HCL 82 | 2015 – construire depozit logistica – Duvenbeck Imobiliare, in NE terenului studiat
- PUZ HCL 162 | 2019 – construire hale industriale – Aateq, in SE terenului studiat
- PUZ HCL 180 | 2018 – construire hale industriale – SCHAEFFLER ROMANIA S.R.L.- intravilan, in S terenului studiat
- PUZ HCL 96 | 2023 – construire hale industriale – Hanigel Ioan si Hanigel Rodica, Bellmunt Tosca Marcello - intravilan, in NV terenului studiat

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

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenurilor Zone functionale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compositionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Se va respecta cu strictete zonicarea teritoriului, tinand seama de functiunile stabilite.

Se interzice realizarea constructiilor sau amenajarilor având functiuni incompatibile cu zonicarea propusa în cadrul PUZ – ului.

Masurile de promovare a lucrarilor si operatiunilor urbanistice necesare pentru organizarea functională si spatiaa a zonei vor urmari stabilirea unor reglementari specifice al caror efect sa contribuie la dezvoltarea armonioasa si controlata a zonei.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

In zona studiata sunt propuse urmatoarele unitati functionale:

Zlcs - Zonă industrială, comerț și servicii

Zlcs – Zonă industrială, comerț și servicii

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1. UTILIZARI 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.

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

ARTICOLUL 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI, cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006.

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

Realizarea obiectivelor se va face in urmatoarele conditii:

- respectarea HG525/1996
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- 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 si HGR 571/2016.

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI 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.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

(suprafete, forme, dimensiuni, mod de ocupare)

Pe terenul studiat este propusa o parcela pentru functiunea industrială (productie, depozitare, comert si servicii), pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat.

Structura parcelară se conservă de regulă.

Operații de divizare ale parcelei sunt permise, in maxim 3 parcele, conform legii 350, cu condiția ca parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ, fiecare în parte următoarele condiții:

- suprafata minima a parcelei: 1500 mp;
- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 20 m;
- are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute.

ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Cladirile vor fi amplasate la retras fata de aliniament, pentru a permite realizarea si amenajarea de accesuri auto si pietonale in incinta si in imobilele propuse. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile vor fi amplasate la limita alinierii propuse sau retrase fata de aceasta.

Limita alinierii fata de axul drumului de exploatare DE50 propus pentru modernizare va fi de 15.00 m.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Retrageri fata de limitele laterale - Amplasarea constructiilor in interiorul parcelor se va face cu respectarea urmatoarelor distante:

Tip document	Data editare	Pagina
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	30.06.2023	5 12

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

- 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 calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013).

În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere:

- valorificarea optimă a zonei edificabile aferentă fiecărui lot în parte;
- realizarea unui ansamblu unitar - compoziție, scară, finisaje, etc;
- amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu.

ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Circulațiile vor urmări o schemă coerentă care să asigure relația între zona principală de acces (accesul din drumul public) și imobilul/imobilele propuse.

Circulațiile din interiorul zonei studiate vor avea regim carosabil cu dimensiuni variabile în funcție de categoria fiecăruia, conform profilelor propuse în planșa U03.

Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulantei.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale și carosabile, dimensionate în conformitate cu utilizările propuse, prin grija inițiatorului prezentului PUZ și a administrației publice locale.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă de 10 ani față de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se recomandă:

- finisajul circulației - astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilităților accidentări -ex.alunecare
- utilizarea unor materiale corelate aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică);

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

ARTICOLUL 9. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietatii, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile propuse.

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.

Pentru functiunile comerciale si de servicii se va respecta maximul prevazut in HG 525/96 actualizata, asigurarea locurilor de parcare realizandu-se suprateran.

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

De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

ARTICOLUL 10. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inălţimea cladirilor nu va depasi distanta dintre alinieri.

- Regim de inaltime maxim propus P+E
- Regim minim de inaltime P
P-parter, E-etaj
H max cornisa – 12.00 m, Hmax coama | atic – 14.00 m (de la cota terenului natural)

ARTICOLUL 10 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara dupa cum urmeaza:

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va aspundera exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
- orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- sunt interzise materialele de constructie precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tabla ondulata, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- sunt interzise culori stridente, saturate și materiale care reflectă lumina solară și dau efect de stralucire.
- se admit invelitori de tip sarpanta si terasa.
- pentru peretii exteriori se vor utiliza nuante de alb, gri sau culori pastelate;
- inlocuirea sau extinderea imobilelor - acolo unde sunt permise - se pot face cu conditia ca noile constructii sa fie compatibile cu aspectul general al ansamblului arhitectural;

Tip document	Data editare	Pagina
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	30.06.2023	7 12

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

- sunt interzise lucrarile de imbunatatire asupra constructiilor incompatibile din punct de vedere functional sau arhitectural cu zona, altele decat cele menite sa contribuie la schimbarea cu o functiune compatibila cu zona si armonizarea plasticii exterioare cu caracterul zonei;
- se pretind de asemenea inprejmuii estetice, plantatii decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietatii.

ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

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

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 m². 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.

Alimentare cu apa

Sursa de apa a zonei este rețeaua de apa PEHD De 160 mm, existenta in zona pe De50, conform aviz de amplasament nr. 1374/23.05.2023, emis 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.

Extinderea rețelei de apă se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

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).

Extinderea rețelei de hidranți exteriori se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ

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. DOROBEIUL 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.

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

Tip document	Data editare	Pagina
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	30.06.2023	8 12

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

Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la retelele de canalizare in baza unei documentatii avizata de DOROBIEIUL 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 gospodarie a apelor nr. 187 / 24.08.2022.
- Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri (conventional curate) vor fi descarcate liber la nivelul solului. Evacuarea apelor pluviale din zonele parcarilor, platformelor de depozitare si a cailor de acces vor fi descarcate in colectoarele de canalizare pluviala, propus pe amplasament, trecute prin separatoare de hidrocarburi si ulterior deversate in bazinul de retentie (ape folosite pentru irigarea spatiilor verzi). Apele meteorice de pe zonele verzi se infiltreaza direct in sol (in incintele cu gradini si spatii verzi) iar cele de pe carosabil (drum si cai de acces) sunt dirijate catre separatorul de hidrocarburi, prin intermediul retelele de canalizare pluviala (tuburi PVC tip KG), si deversate ulterior in bazinul de retentie. Din bazinul de retentie apele vor fi folosite prin sistem pompat la irigarea spatiilor verzi, conform aviz de gospodarie a apelor nr. 187 / 24.08.2022.

Energie electrica

Retelele electrice din zona vor prelua investitia propusa.

Descrierea instalaţiilor din zona obiectivului :

LES existente existente pe domeniul public în proximitatea proprietăţii private:

- LES 20 kV St. Cristian – PCT 70.23.07 Olympian 2
- LES 20 kV PT 7035 Aateq – PCT 70.23.07 Olympian 2
- cablu tip constructiv A2XSFL2Y – 12/20 kV – 3x1x150/25 mm²;
- Realizare Post Transformare în anvelopă 20/0,4 kV - 100 kVA – PT proiectat - în anvelopă de beton, amplasat pe terenul solicitantului la limită cu la marginea trotuarului proiectat aferent drumului de acces, echipat cu 1 celulă 20 kV de Linie, o celulă 20 kV Trafo, Transformator de putere 20/0,4 kV– 100 kVA, tablou de distribuţie:
- Se va dimensiona anvelopa astfel încât să se realizeze spaţiu de rezervă pentru două celule de Linie şi o celulă de tip PT+Măsură (spaţiu de 750 mm);
Celulele de Linie vor fi prevăzute cu echipament de comutaţie 24 kV - 630 A - 16 kA în SF6/vid – modulare cu bare izolate în aer şi echipament de comutaţie în SF6, prevăzută fiecare cu separator de sarcină 24 kV- 630 A - 16 kA, CLP, mecanism acţionare manuală, motor de acţionare 24/48 Vcc, butoane de acţionare şi selector poziţii acţionări (local – distanţă) montate pe panoul frontal al celulei, rezistenţă de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezenţă a tensiunii cu contact auxiliar, indicator de semnalizare a scurtcircuitelor mono şi trifazice, inclusiv torii (montare lămpi de semnalizare şi în exterior spre calea de acces);
Celula Trafo va fi prevăzută cu echipament de comutaţie 24 kV - 200 A - 16 kA în SF6/vid – modulară cu bare izolate în aer şi echipament de comutaţie în SF6 - prevăzută cu separator de sarcină combinat cu siguranţe fuzibile (declanşare separator la arderea unei siguranţe), 2 CLP-uri, rezistenţă de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezenţă a tensiunii.
 - Transformator de putere 20/0,4 kV – 100 kVA etanş în ulei, cu pierderi reduse, borne normale, inclusiv releul de declanşare la supratemperatură;
 - Tablou de distribuţie de joasă tensiune TDRI – cu bară simplă secţionată– echipat cu întreruptor automat debroşabil 250 A (cu posibilităţi de reglaj $I_r = 160 - 250$ A), cu 8 circuite

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

- cu separatoare verticale cu siguranțe fuzibile (5 circuite SC Electrica și 3 circuite consumator);
- grup de măsură balanță pe post cu TC jt 150/5 A și spațiu pentru contor electronic de energie electrică activă+reactivă în TDRI;
 - grup de măsură de decontare cu contor electronic de energie electrică activă+reactivă 120 A montat în nișa încastrată a anvelopei;
 - Modul (nișă) încastrată în peretele anvelopei pentru 1 contor electronic de energie electrică activă+reactivă 120 A;
 - Pregătire pentru UCMT;
 - Sursă de putere neîntreruptibilă (redresor + BAcc 230 Vca // 24/48 Vcc);
 - Priză de pământ cu electrozi verticali din țevă diametru 21/2" OL-Zn și platbandă Ol-Zn 40x4 mm²; se va avea în vedere ca valoarea de dispersie a prizei de pământ să fie de maxim 4Ω, la realizarea lucrării, dacă nu se obține valoarea proiectată, se va completa priza de pământ cu electrozi până la obținerea valorii impuse;
 - **Racordare la LES 20 kV cu realizarea următoarelor lucrări:**
 - LES 20 kV în sistem buclat cu funcționare radială, montarea a 2 tronsoane LES 20 kV noi în lungime de 10m, cu pozare LES 20 kV spre zona de racord la RED 20 kV, cu utilizare cablu cu izolație XLPE cu dublă barieră la pătrunderea umezelii tip 3x A2XSFL2Y 12/20 kV 1x150 mm².
 - LES 20 kV de racord se va monta în profile tipizate la h = 0,80 m, între două straturi de nisip de 0,010 m grosime și în profile T și semnalizat cu plăci PVC și folie avertizoare.
 - **Lucrări care se vor efectua pentru respectarea condițiilor de siguranță mărită conform NTE 003/04/00 :**
 - se vor realiza lucrari de protejare a LES 20 kV , lucrari de reglementare. Se impune intocmirea unui Studiu de coexistenta
 - **Lucrări care se vor efectua pe tarif de reglementare:**
Caracteristici constructive LES:
LES existente existente pe domeniul public în proximitatea proprietății private:
 - LES 20 kV St. Cristian – PCT 70.23.07 Olympian 2
 - LES 20 kV PT 7035 Aateq – PCT 70.23.07 Olympian 2
 - cablu tip constructiv A2XSFL2Y – 12/20 kV – 3x1x150/25 mm²;
Se va realiza în zona de acces proiectată protejarea LES 20 kV, cu utilizarea unor tuburi PVC160 în pat de beton - în zona accesului auto.
- Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.**

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a noilor consumatori se va realiza prin racordarea consumatorilor la rețelele existente, conform **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL DistriGaz Sud Rețele, numarul 30929/318.747.273/29.05.2023.**

Extinderea rețelei de gaze naturale se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Rețele de telefonie

În zona studiată nu există rețele de telefonie.

Colectarea si depozitarea deseurilor

Tip document	Data editare	Pagina
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM	30.06.2023	10 12

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

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 deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților industriale propuse vor fi amenajate în spații special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșuri 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).

ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafața parcelelor, dispus cât mai compact în cadrul incintei și un procent de 5% spații verzi publice.

Aceste zone verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).

ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile pot fi transparente sau semi-opace, cu înălțimea maximă de 2.00 m, în funcție de necesitățile specifice.

Se recomandă ca împrejmuirea la stradă să fie transparentă, permitând astfel o vizibilitate în ambele direcții. Împrejmuirea la stradă nu este obligatorie.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Se interzic împrejmuirile din elemente de beton prefabricate, tablă, plasa de sarmă, plăci aglomerate de lemn.

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului - POT 60 %

ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientul de utilizare maxim a terenului - CUT 1.2

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

Zona circulatii carosabile si pietonale

Date de recunoastere

Accesurile carosabile și pietonale pe teren se vor realiza din DN73B Cristian – Ghimbav sau DN 73 Cristian Brasov. Legatura dintre acestea se realizeaza prin drumul de exploatare DE50, la care are acces si amplasamentul propus.

DE50 va fi modernizat, realizandu-se profilul transversal 1-1, stabilit prin corelare cu celelalte documentatii de urbanism din zona, si anume: 2 benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m fiecare, plantatii de protectie cu latimea de 1.00 m fiecare si trotuare bilaterale cu latimea de 1.50m.

Din acesta, accesul se va realiza pe drumul de incinta propus prin PUZ, al carui profil transversal 2-2 este: 2 benzi de circulatie cu latimea de 3.50 m fiecare.

Retragerea constructiilor fata de axul drumului va fi de minim 15.00 m pentru profilul 1-1 (De50) si de minim 4.50 m pentru drumul de incinta.

Utilizare functionala

UTILIZARI ADMISE

circulatii auto si pietonale

UTILIZARI INTERZISE

orice fel de constructii si amenajari ce nu se inscriu in sfera utilizarilor admise.

Sef proiect

Urb. Gabriela Micioiu

Intocmit

Urb. Arh Ioana Daniel