

MEMORIU GENERAL PUZ

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic
cu preluare avize obținute prin CU 403 | 11.02.2025

Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada Cucului, nr. FN
CF 164479, CF 167422, CF 125876
Certificat de urbanism 3049 | 24.10.2025

CUPRINS

I.INTRODUCERE 4

1.1. Date de recunoaștere a investiției 4
Capacități proiectate 5
1.2. Obiectul documentației PUZ 5
Consecințe economico sociale 6
1.3. Surse documentare 6
Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z. 6
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z. 6
Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei 6

II.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII 7

2.1. Evoluția zonei 7
2.2. Încadrare in teritoriu 7
Poziționarea zonei fata de intravilanul localității 7
Vecinătăți 7
2.3. Elemente ale cadrului natural 7
Date geomorfologice și litologice 7
Riscuri naturale 7
Date din studiul geotehnic 7
2.4.Căi de comunicație și circulația în zonă 8
2.5.Ocuparea terenurilor 8
Analiza fondului construit existent - analiza situației existente 8
Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării in domeniul edilitar. 8
2.6. Echipare edilitară 8
Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore. 9
2.7. Probleme de mediu 11
2.8.Opțiuni ale populației 11

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ 12

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior 12
Concluzii ale studiilor de fundamentare 12
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată 12
Indicii urbanistici maximi propuși sunt: 13
3.3. Valorificarea cadrului natural 13
3.4. Modernizarea circulației 13
Soluții proiectate 13
Profile propuse 14
Sistematizare verticală 15
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI 16
Propunerea de amenajare a zonei reglementate 16
Zonificarea funcțională 16
Reguli privind parcelarea terenurilor și configurarea parcelelor 19
Soluția propusă pentru teritoriul inițiatorului PUZ 19
PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ 20

Bilanț teritorial ZONĂ DE REGLEMENTARE 22
3.6.Dezvoltarea echipării edilitare 23
3.6.1. Alimentare cu apa 23
3.6.2.Evacuarea apelor uzate 23
3.6.3. Energie electrica 24
3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale 24
3.6.5.Rețele telecomunicații 24
3.6.6.Colectarea si depozitarea deșeurilor 24
3.7. Regim juridic, regim tehnic si circulația terenurilor 24

IV. PROTECTIA MEDIULUI 25

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE 27

MEMORIU GENERAL PUZ

PUZ - Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 403 | 11.02.2025

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	**Întocmire PUZ** **Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 403 | 11.02.2025**
Amplasament	**Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Cucului, nr. FN** CF 164479, CF 167422, CF 125876
Beneficiar	**S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L.** Jud. Covasna, loc. Covasna, Strada Pavă de Jos, nr. 18
Proiectant Sef proiect Proiectat Proiect numărul Faza de proiectare	**S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.** **Zaharia Liviu** **Daniel Ioana** **Stroia Andreea** **376 | 18.03.2025** **PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ**
Certificat de urbanism	**3049 | 24.10.2025**
Suprafață terenuri inițiator PUZ	**28760.00 m^2**
Suprafață zonă reglementare	**311267 m^2**

Capacități proiectate

- S teren care a generat PUZ 28760.00 m^2

CF/top	proprietar	cat. de folosința/ intravilan	suprafața
125879	BRAȘOVEANU VIRGIL și MARIA, ENEA NICOLAE și CORINA	arabil / DA	12333 m^2
167422	PAISA AMALIA, BRAȘOVEANU VIRGIL și MARIA, ENEA NICOLAE și CORINA	arabil / DA	4927 m^2
125876	NEAOȘ ELENA	arabil / DA	11500 m^2
	Total suprafața		**28760 m^2**
	Total suprafață zonă de reglementare		**311267 m^2**

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare	**ZVA Zonă verde amenajată și perdele de protecție**	**ZF06 Zona căi de comunicații și transporturi**
SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii	**SzPp** - Subzona perdelelor de protecție	**CCrp –** Zona căi de comunicații și transportului, zona accesului și a circulației carosabile de incintă
POT_{max}= 60.00 % $CUT_{volumetric}$=9 Rh= S(D)+P+E (pentru hale) Rh max=P+4E (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D. *H_{maxim}= 15,00 m (de la cota terenului amenajat).*	POT_{max}= 0.00 % CUT=0 Rh= -	POT_{max}= 0.00 % CUT=0 Rh= -

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 3049 | 24.10.2025 emis de Primăria Municipiului Brașov,** ca răspuns a solicitării beneficiarului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone cu destinație industrială care să susțină activitatea municipiului.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic

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

- Stabilirea de reglementări specifice zonei industriale referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcărilor, amenajărilor și plantațiilor.
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise în conformitate cu PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ și cu reglementările grafice stabilite prin planșa U03 – Reglementări urbanistice, parte integrantă a prezentei documentații.

Consecințe economico sociale

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

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea unei zone industriale - producție și depozitare
- Crearea de locuri de muncă
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legături la nivelul rețelei rutiere.

Implementarea unui plan urbanistic bine structurat va asigura, de asemenea, o dezvoltare sustenabilă și armonioasă a zonei, minimizând impactul negativ asupra mediului și promovând utilizarea eficientă a resurselor. Infrastructura modernizată și legăturile de trafic îmbunătățite vor facilita accesul la piețe și servicii, sporind competitivitatea economică a zonei.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism 3049 | 24.10.2025 eliberat de Primăria Municipiului Brașov care continua certificatul de urbanism 403 | 11.02.2025 eliberat de Primăria Municipiului Brașov.
- Aviz de Oportunitate 03 | 2026 eliberat de Primăria Municipiului Brașov.
- Documentație de urbanism PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025.
- Planul coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos. Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei aprobat cu HCL356/2025.
- Strategia și planul de acțiuni privind adaptarea la schimbările climatice în Mun. Brașov, aprobat cu HCL 625/2016.
- PUZ demarat de SC TOP METROLOGY SRL – corelare
- **PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 180/2018 Ina Schaeffer**
- **Planul cu zonele de compatibilitate teritorială (Primăria Cristian)**

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a întocmit pana în prezent niciun proiect de investiție.

II.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Dezvoltarea acestei zone este susținuta de dezvoltarea întregii zone industriale pe Dn73A, mărirea profilului infrastructurii existente (prin corelare cu *Planul coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos. Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei aprobat cu HCL356/2025*), proximitatea amplasamentului studiat față de Dn 73A și centura Brașovului aflată în partea de NE. Acestea creează o presiune de dezvoltare, mai ales din punct de vedere al industriei, comerțului si serviciilor, generând dezvoltarea zonei de sud-vest a municipiului Brașov.

Pentru zona studiata documentația de fata prevede construirea de hale industriale (producție și depozitare), stație de betoane, cu regim de înălțime redus.

2.2. Încadrare in teritoriu

Poziționarea zonei fata de intravilanul localității

Terenurile care au generat prezenta documentație de urbanism faza PUZ (în suprafață totală de **28760** m^2), fac parte din intravilanul Municipiului Brașov, fiind poziționate în nord - vestul localității.

Terenul se situează în interiorul limitei intravilanului stabilit prin documentații aflate in vigoare (PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025).

Vecinătăți

- NE – Strada Cucului (CF 163638)
- NV – drum de exploatare De1241 / Limita UAT Brașov-Cristian și apoi fabrica Schaeffler România.
- SV – Strada Stejarilor, terenuri în proprietate privată, reglementate prin PUG, libere de construcții / parțial edificate (Avicola Brașov).
- SE – Strada Cucului (CF 163638), terenuri în proprietate privată, reglementate prin PUG, libere de construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Zona care urmează a se reglementa este formată din terenurile care au inițiat documentația PUZ și terenurile învecinate, cuprinzând întreaga insula urbană needifcată în prezent între străzile Cucului, limita UAT Brașov-Cristian și strada Stejarilor.

Terenurile studiate au o suprafață totală de 311267 m^2, iar forma acestora în plan este de principiu regulată.

Terenurile care au inițiat prezentul PUZ (CF 164497, 167422, 125876) au o formă regulată, cu o lățime între 22-55 m și lungimi între 232- 245 m. Întreaga zonă este în formă de “L” în suprafață de 28760 m^2, cu deschidere la două străzi (Strada Cucului și De1241) - teren de colț.

Riscuri naturale

Zona nu prezinta riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Se vor completa după finalizarea studiului geotehnic.

2.4.Căi de comunicație și circulația în zonă

Terenurile studiate - în suprafața totala de **311267** m^2 se afla în U.A.T. Brașov.

Artera principală din zonă este reprezentată de Dn73A, care reprezintă o mare oportunitate din punct de vedere al accesibilității pentru zona studiată, fiind aflată la aproximativ 680 m. Din aceasta, accesul se realizează prin Strada Cucului, care se continuă la estul și la sudul terenurilor studiate. Teritoriul analizat prezintă legătură directă cu aceasta.

Structura rutieră din cadrul amplasamentului studiat nu a fost reglementată prin documentațiile de urbanism din zona, în acest moment accesul pe terenurile studiate din Dn 73A nu corespunde necesităților zonei.

În prezenta documentație au fost preluate prevederile din Planul coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos. Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei aprobat cu HCL356/2025.

2.5.Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

Fondul construit al zonei este reprezentat în principal de funcțiuni industriale, reprezentate prin hale de producție și depozitare cu suprafața construita medie și mare și regim de înălțime mic. De cealaltă parte a drumului de exploatare De1241 (la N) se află fabrica Schaeffler România.

În zona studiata, raportul spațiu liber – spațiu construit este net in favoarea spațiului liber. Aflându-se la limita intravilanului, zona beneficiază de o suprafața foarte mare de teren liber de construcții, oferind astfel un suport pentru dezvoltare industrială, pentru extinderea zonei industriale dezvoltate adiacent în localitatea Cristian.

În momentul de fată calitatea fondul construit existent este medie și bună.

Zonă locuințe insalubre / locuințe de serviciu

În extremitatea sud estică a teritoriului studiat se identifică o zonă ocupată de locuințe de serviciu dispersate, edificate anterior în contextul dezvoltării industriale și zootehnice a zonei. Aceste locuințe, aflate în proprietate publică sau privată, constituie enclave rezidențiale aflate în incompatibilitate funcțională cu caracterul industrial actual al zonei. Prezența acestora generează conflicte de utilizare a terenului, din cauza proximității față de surse de poluare, zgomot și trafic greu, precum și din perspectiva reglementărilor privind siguranța și sănătatea populației.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării in domeniul edilitar.

Vecinătăți:

- NE – Strada Cucului (CF 163638)
- NV – Limita UAT Brașov-Cristian / De 1241 și apoi fabrica Schaeffler România.
- SV – Strada Stejarilor, terenuri în proprietate privată, reglementate prin PUG, libere de construcții / parțial edificate (zonă zootehnică)
- SE – Strada Cucului (CF 163638), Zona Transavia , terenuri în proprietate privată, reglementate prin PUG, libere de construcții.

În momentul actual terenurile care au inițiat prezenta documentație de urbanism PUZ sunt neconstruite.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizata prezinta rețea de apa, rețea de canalizare menajera, gaz si rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât urmează a se propune soluții de branșare la rețelele existente, conform avize.

Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore.

Zonă de protecție obiectiv SEVESO (Schaeffler România)

Terenurile supuse prezentului Plan Urbanistic Zonal se află în proximitatea amplasamentului SEVESO Terenurile reglementate prin PUZ – se află în imediata vecinătate a unui obiectiv industrial încadrat în regimul Seveso (amplasament al operatorului *Schaeffler Romania S.R.L.* din localitatea Cristian, jud. Brașov, conform raportului de securitate atașat prezentei documentații).

Harta indică explicit perimetrul zonei de risc Seveso din jurul acestui amplasament, iar zona studiată se situează chiar lângă limita perimetrului de risc, la marginea zonei de influență a obiectivului Seveso. Zona de risc este reprezentată grafic prin cercuri concentrice cu raza de 300 m și 500 m în jurul sursei de pericol, iar terenul studiat este poziționat în afara acestui inel exterior de 500 m (învecinat direct cu zona de protecție).

Raportul de securitate Seveso elaborat pentru amplasamentul industrial din vecinătate delimitează mai multe zone de efect ale unui posibil accident major, în funcție de gravitatea consecințelor. Sunt identificate trei zone concentrice:

Zona I – zona cu efecte letale imediate (mortalitate ridicată),

Zona II – zona cu leziuni ireversibile grave pentru persoane (dar șanse de supraviețuire),

Zona III – zona cu leziuni reversibile (efecte ușoare sau moderate asupra populației)

Pentru accidente de tip explozie sau incendiu major, aceste zone corespund unor praguri de intensitate a factorilor de risc. De exemplu, pragurile pentru radiația termică generată de un incendiu exploziv (BLEVE) sunt de 12,5 kW/m^2 pentru limita zonei letale, 5 kW/m^2 pentru zona cu vătămări ireversibile și 2,5 kW/m^2 pentru zona cu vătămări minore.

În mod similar, pentru unda de șoc a unei explozii se definesc praguri de suprapresiune (de exemplu ~0,3 bar pentru efecte catastrofale, ~0,1 bar pentru avarii serioase, ~0,03 bar pentru avarii ușoare, conform practicilor internaționale.

În baza acestor analize, raportul de securitate indică distanțele până la care se pot manifesta efectele periculoase. Zonele de pericol rezultate din scenariile de accident la amplasamentul vecin ating aproximativ 300 de metri pentru efecte grave (zone de intervenție de urgență) și până la circa 500 de metri pentru efecte limitate, dar care necesită totuși planificare de urgență externă. Pe harta de risc aferentă, cercul cu raza de 300 m reprezintă zona în care consecințele unui accident major pot fi foarte severe (în principiu nerecomandându-se prezența populației civile), iar cercul de 500 m marchează zona de precauție extinsă, în care încă pot apărea efecte, însă de intensitate redus.

Parcelele analizate nu sunt în interiorul perimetrului de risc delimitat, însă se află la limită, tangential zonei de pericol Seveso.

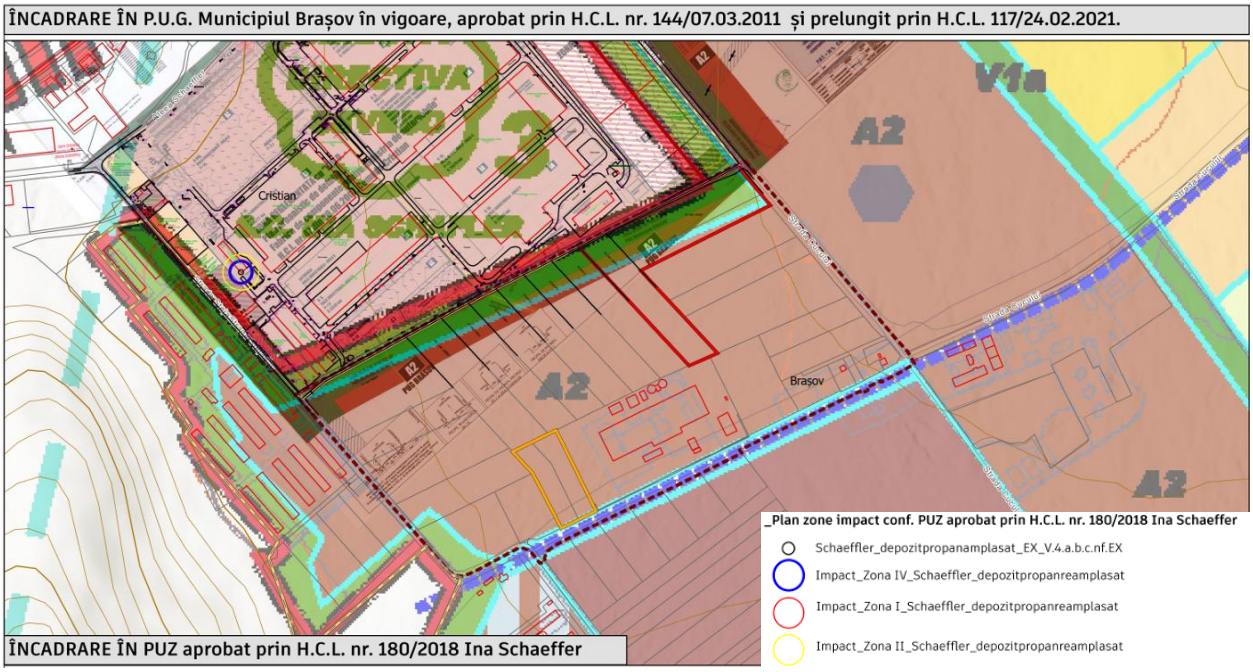
Se vor lua toate măsurile specifice de siguranță cu privire la apropierea de instalația industrială cu potențial de accident major, conform raportului de securitate și în conformitate cu prevederile HG nr. 804/2007 și HG nr. 525/1996.

Funcțiunile industriale propuse prin prezentul PUZ nu intră în categoria activităților cu risc major potrivit Directivei 2012/18/UE (SEVESO III), transpusă în legislația națională prin Legea nr. 59/2016.

Documentația a fost corelată cu PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 180/2018 Ina Schaeffer (depozit propan).

A**mplasamentul studiat a fost suprapus cu planul care conține zonele de compatibilitate teritorială (plan transmis de Primăria Cristian ca urmare a ședinței din data de 14.03.2024, respectiv Procesul Verbal nr. 4202/14.03.2024).**

Teritoriul reglementat prin documentația PUZ prezentată nu este situat în interiorul perimetrului de risc delimitat.



Zonă de protecție sanitară

Terenurile supuse prezentului Plan Urbanistic Zonal se află în proximitatea unor exploatații agricole și zootehnice existente aparținând companiei Transavia S.A., situate în partea de sud-vest a amplasamentului studiat, în interiorul zonei reglementate. Dezvoltarea propusă trebuie analizată cu respectarea prevederilor Legii nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole, precum și a Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Conform art. 3 alin. (1) din Legea nr. 204/2008, în zona de protecție sanitară a exploatațiilor agricole existente și care funcționează legal se interzice eliberarea autorizațiilor de construire și realizarea clădirilor destinate locuințelor sau altor obiective socioeconomice incompatibile. De asemenea, art. 4 prevede obligativitatea obținerii avizului conform al direcției pentru agricultură și dezvoltare rurală județene pentru amplasamentele aflate în perimetrele limitrofe acestor exploatații.

Conform art. 11 din Ordinul nr. 119/2014, pentru fermele de păsări sunt stabilite următoarele distanțe minime de protecție sanitară:

- Ferme de păsări, între 5.001–10.000 de capete – 500 m
- Ferme de păsări cu peste 10.000 de capete și complexuri avicole industriale – 1.000 m
- Abatoare – 500 m

Aceste distanțe au fost preluate în documentația de urbanism și sunt reprezentate în partea desenată - zone de protecție sanitară aferente fermelor avicole existente ale companiei Transavia S.A., respectiv planșa *U04.1 Zone și culoare de protecție*.

Parcelele care se supun reglementării prin prezentul PUZ se află în interiorul acestor zone de protecție sanitară, ceea ce impune condiționarea dezvoltării urbanistice prin respectarea legislației sanitare și a principiului compatibilității funcționale.

În conformitate cu normele de igienă, în aceste zone se vor evita funcțiunile sensibile (în special locuirea colectivă și funcțiuni socio-sanitare), fiind permisă dezvoltarea funcțiunilor compatibile cu caracterul zonei (servicii, activități economice nepoluante, logistică ușoară etc.). Reglementarea propusă respectă principiul separării funcțiunilor incompatibile și al protecției sănătății populației, conform reglementărilor urbanistice generale.

2.7. Probleme de mediu

În zona (în vecinătate) sunt edificate hale de producție și de depozitare. Pentru acțiunile de producție care ar putea avea impact asupra mediului se vor obține autorizații de funcționare în condițiile cerute de lege.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea de hale de producție și depozitare, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității cu fondul construit existent.

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

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

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

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate in șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea debitelor de canalizare menajera în rețelele de canalizare menajera existenta, prin tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale in colectoarele stradale de canalizare.
- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

2.8.Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și Regulamentul local de implicare a publicului in elaborarea documentației PUZ, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Municipiului Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiata vor fi înștiințați, iar observațiile și sugestiile acestora vor fi analizate și integrate, după caz, în procesul de avizare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate in zona, cea mai potrivita funcțiune a terenului studiat este producție, depozitare, comerț și servicii.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Scopul documentației de față este realizarea unei zone cu funcțiune industrială, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și, nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală. Unul dintre scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux coerent al circulației carosabile și pietonale.

Studiul acestei zone a fost precedat de analiza fondului construit din ultimii ani din zonă, precum și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior.

In faza preliminara realizării PUZ-ului si a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (studiul topografic a imobilelor si a zonei studiate, studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban, studiu privind zonificarea funcționala și reglementarilor urbanistice existente, studiu privind organizarea circulației) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistica ulterioara a proiectului.

În abordarea sistematica a analizei teritoriului, in scopul valorificării potențialului terenurilor studiate s-au avut in vedere :

- Încadrarea în teritoriu fata de oraș si împrejurimi;
- Necesitățile funcționale ale zonei;
- Raportul cu tramele majore de circulație orașului și zonei periurbane;
- Definirea masurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse;
- Asigurarea unor condiții superioare de viată si de standard funcțional superior, pentru viitorii locuitori ai acestei zone cat si pentru locuitorii actuali ai zonei.

Din analiză au reieșit următoarele concluzii:

- În contextul dezvoltării zonei industriale, terenul studiat, încadrat în intravilan și având în prezent categoria de folosință arabil, este oportun pentru schimbarea categoriei de folosință în *curți-construcții*, în vederea implementării funcțiunilor propuse.

Pentru teritoriul reglementat s-au determinat suprafețele necesare afectate circulațiilor publice, în vederea trecerii acestora în domeniul public.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată

Conform PUG Mun. Brașov:

- parțial A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.
- parțial V5- subzona spațiilor verzi - culoare de protecție ale infrastructurii tehnice majore și protecție sanitară - aflat pe zona de protecție a obiectivelor SEVESO 3 (Legea nr. 22AF/FPL).

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentațiilor urbanistice aprobate în zona anterior documentației de fata pentru zona studiata, menționam:
Folosința actuală: intravilan - arabil;
Pentru zona de hale industriale (producție și depozitare) - A2, indicii urbanistici maximi sunt:

- POTmax=60%
- $CUT_{volumetric}$maxim= 9,00
- regim de înălțime maxim propus:
  - S(D)+P+E (*pentru hale*);
  - *Rh max=P+4E (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D.*
- H maxim=15.00 m
- regimul de aliniere

- retragere față de aliniament: minim 10 m pt. str. de cat I-a și II-a.
- retragere față de aliniament: minim 7 m pt. str. de cat. a III-a.

- retrageri față de limitele de proprietate:
  - față de limita laterală și posterioară: minim 6.00 m.

Prin excepție, retragerea laterala se poate reduce pe o singura latura pana la 2,00 m, cu condiția menținerii retragerii minime de 6.00 m pe cealaltă latura laterala si respectarea condițiilor de securitate la incendiu (6.00 m între construcțiile propriu-zise și 9.00 m intre construcții și parcaje).

Indicii urbanistici maximi propuși sunt:

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare	ZVA Zonă verde amenajată și perdele de protecție	ZF06 Zona căi de comunicații și transporturi
SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii	**SzPp** - Subzona perdelelor de protecție	**CCrp –** Zona căi de comunicații și transportului, zona accesului și a circulației carosabile de incintă
POT_{max}= 60.00 % $CUT_{volumetric}$=9 Rh= S(D)+P+E (pentru hale) Rh max=P+4E (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D. *H_{maxim}= 15,00 m (de la cota terenului amenajat).*	POT_{max}= 0.00 % CUT=0 Rh= -	POT_{max}= 0.00 % CUT=0 Rh= -

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se identifică probleme deosebite privind valorificarea cadrului natural, iar zona studiată nu prezintă elemente de peisaj sau de patrimoniu care necesită punere în valoare. Cu toate acestea, noile construcții ce urmează a fi realizate trebuie să se integreze armonios în sit, atât din punct de vedere volumetric, cât și prin expresia arhitecturală. Se recomandă utilizarea unor materiale și finisaje care să contribuie la crearea unei imagini unitare și coerente în cadrul ansamblului industrial propus.

Suprafețele destinate spațiilor verzi și aliniamentelor cu rol de protecție vor fi stabilite în funcție de categoria construcțiilor și de specificul activităților desfășurate, având în vedere atât necesitățile funcționale, cât și cerințele de mediu. În conformitate cu HG 525/1996, aceste suprafețe trebuie dimensionate astfel încât să asigure o bună calitate a mediului construit, contribuind la reducerea impactului vizual și fonic asupra zonelor învecinate.

Se recomandă integrarea unor aliniamente plantate de-a lungul principalelor accese și perimetrelor construite, atât pentru protecția împotriva noxelor și a zgomotului, cât și pentru îmbunătățirea aspectului general al zonei. Totodată, spațiile verzi vor trebui să fie întreținute corespunzător, astfel încât să sprijine un mediu sustenabil și echilibrat în cadrul noii dezvoltări industriale.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesele auto in zona studiata se realizează prin E - Strada Cucului, aparținînd UAT Brașov. Strada Cucului face legătura la N cu Dn73A – Brașov -Cristian.

Accesul se poate realiza și prin De 1241 – legătură între Strada Cucului și Strada Stejarului (care se conectează la N tot cu Dn73A).

Soluții proiectate

Propunerile de modernizare a circulației au urmărit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.
În general trama stradală propusa urmărește:

- accesibilitatea zonei si legăturile acesteia atât cu localitatea cat si cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor.
- realizarea unei rețele stradale care sa asigure circulația facila a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile intre diferitele si puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cat mai scurte și directe.
- rezolvarea eficienta a tramei stradale, a problemelor de acces auto si pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de străzi, trotuare si pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Profile propuse

PROFIL PROPUS AA' - Strada Cucului *(preluat din plan coordonator zona Cucului)*

Strada Cucului se menține conform profilului aprobat prin *Planul coordonator de circulație pentru zona str. Cucului – str. Institutului – Șos. Cristianului – Calea Făgărașului – Stadionul Tineretului – str. Lungă – str. Carierei*, aprobat prin HCL 356/2025, documentația PUZ preluând integral reglementările stabilite prin acesta.

Profilul stradal propus (profil AA') este următorul:

- parte carosabilă: 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m.
- latura vestică: zonă verde 1.50 m, trotuar 1.50 m și zonă verde 0.50 m
- latura estică: zonă verde cu lățimea de 1,50 m, pistă de biciclete 2.00 m, zonă verde 0.5 m

Rezultă un **profil stradal total de 14.50 m.**

PROFIL PROPUS BB' - Strada Cucului – Transavia *(preluat din plan coordonator zona Cucului)*

Profilul stradal propus (profil BB') este următorul:

- parte carosabilă: 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m.
- latura sudică: zonă verde 1.50 m, trotuar 1.50 m și zonă verde 2.00 m
- latura nordică: zonă verde 1.50 m, pistă de biciclete 2.00 m și zonă verde 2.00 m

Rezultă un **profil stradal total de17.00 m.**

PROFIL PROPUS CC' - Drumul de exploatare DE 1241 (latura de nord) – profil preluat conf. PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 180/2018 Ina Schaeffer

Profilul stradal (profil CC') este următorul:

- parte carosabilă: 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.00 m.
- latura nordică: zonă verde cu lățimea de 1.50 m
- latura sudică: trotuar cu lățimea de 1.50 m

Rezultă un **profil stradal total de 9.00 m.**

PROFIL PROPUS DD' – Strada Stejarului (limita vestică a zonei)

Profilul stradal propus (profil DD') este următorul:

- parte carosabilă: 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m.
- latura estică: zonă laterală/trotuar și rigolă / canal cu lățimea de 5.00 m
- latura sudică: pistă de biciclete 2.00 m și trotuar 1.50 m

Rezultă un **profil stradal total de 15.50 m.**

PROFIL PROPUS EE' – Drum privat

Profilul stradal propus (profil DD') este următorul:

- parte carosabilă: 2 benzi de circulație cu lățimea de 3.50 m.

Rezultă un **profil stradal total de 7.00 m.**

Modernizarea va cuprinde realizarea structurii rutiere, sistemului de colectare a apelor pluviale, iluminatului public și, după caz, a rețelelor edilitare aferente, conform etapizării stabilite prin documentațiile tehnice ulterioare aprobării PUZ.

Toate profilele stradale aferente circulațiilor din jurul zonei de studiu sunt prezentate și reglementate prin planșa U03 – Reglementări urbanistice, parte integrantă a prezentei documentații.

Acestea includ atât profilele existente menținute conform documentațiilor aprobate anterior (ex. Strada Cucului – conform Planului coordonator de circulație, PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 180/2018 Ina Schaeffer), cât și profilele propuse spre modernizare prin prezenta documentație (ex. drum privat– profil EE'), cu indicarea lățimilor carosabile, zonelor laterale, trotuarelor, zonelor verzi și elementelor de colectare a apelor pluviale.

Toate profilele stradale aferente circulațiilor din zona de studiu sunt dimensionate pentru a permite circulația autovehiculelor de mare tonaj și traficul specific zonei industriale (autovehicule grele, utilaje, transport agabaritic specific activității de depozitare și stație de betoane). Lățimile părții carosabile, razele de racordare și zonele laterale sunt configurate astfel încât să asigure accesul și manevrarea autospecialelor de intervenție (ISU, ambulanță, intervenții utilități), în conformitate cu cerințele privind securitatea la incendiu și accesibilitatea în exploatare.

Reglementările grafice din planșa U03 sunt obligatorii și vor sta la baza etapelor ulterioare de autorizare și proiectare tehnică.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o buna scurgere a apelor de suprafața
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, în condiții de eficienta si estetica

Parcaje

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

Spatiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, in apropierea accesurilor (in cadrul proprietății, in demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată in fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire. Conform HG525/1996 –anexa 5 cu modificările și completările ulterioare, se va asigura numărul minim de locuri de parcare in funcție de categoria clădirilor si categoria de clasificare.

În cazul funcțiunii dominante - industriale, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, dimensionata în raport cu suprafața utila a construcțiilor, astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m^2, 1 loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 m^2, 1 loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m^2, 1 loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Circulații pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale (private) ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilități.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei reglementate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de fata se propune reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de **ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare, ZVA - Zonă verde amenajată și perdele de protecție**

Zonificarea funcțională

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia în următoarele unități teritoriale de referință:

ZF12	**Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii**
	SzID - *Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii*
	Perimetru edificabil - zona destinata construcțiilor, delimitată prin retragerea minimă față de aliniamentele propuse (reglementate), respectiv 7.00 m pentru strada De1241, 10.00 m pentru Strada Cucului și retragerile laterale și posterioare propuse (minim 6.00 m, cu posibilitate de reducere la 2.00 m pe o singură latură), restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spatii verzi, trasee pietonale, parcări și alte amenajări.
ZVA	**Zonă verde amenajată și perdele de protecție**
	SzPp – *Subzona perdelelor de protecție*
	Conform Avizului de Oportunitate nr. 3/2026, se realizează redistribuirea suprafeței aferente V5 în întreaga zonă de reglementare. Suprafața V5 calculată conform PUG este de 20631 m^2. Se instituie astfel o zonă verde de protecție, amplasată perimetral, cu rol de tampon față de drumurile publice adiacente și față de funcțiunile agro-industriale existente pe amplasament, rol de protecție vizuală și fonică și de limitare a impactului activităților industriale, contribuind la integrarea coerentă a investiției în contextul existent.
ZF06	**Zona căi de comunicații și transporturi**
	CCrp – *Zona căi de comunicații și transportului, zona accesului și a circulației carosabile de incintă*
	Toate profilele stradale aferente circulațiilor din jurul zonei de studiu sunt prezentate și reglementate prin planșa U03 – Reglementări urbanistice, parte integrantă a prezentei documentații. Acestea includ atât profilele existente menținute conform documentațiilor aprobate anterior (ex. Strada Cucului – conform Planului coordonator de circulație), cât și profilele propuse spre modernizare prin prezenta documentație (ex. drum privat– profil EE'), cu indicarea lățimilor carosabile, zonelor laterale, trotuarelor, zonelor verzi și elementelor de colectare a apelor pluviale. Terenul propus în vederea modernizării drumurilor - pentru realizarea pofilelor stradale propuse prin prezenta documentație - se va ceda suprafața de **3798.38 m^2**, reprezentând terenul necesar pentru realizarea profilelor stradale.
Zonă supusă conversiei funcționale – enclave rezidențiale în teritorii industriale	
	În extremitatea sud estică a teritoriului studiat se identifică o zonă ocupată de locuințe de serviciu dispersate, edificate anterior în contextul dezvoltării industriale și zootehnice a zonei. Aceste locuințe, aflate în proprietate publică sau privată, constituie enclave rezidențiale aflate în incompatibilitate funcțională cu caracterul industrial actual al zonei. Prezența acestora generează conflicte de utilizare a terenului, din cauza proximității față de surse de poluare, zgomot și trafic greu, precum și din perspectiva reglementărilor privind siguranța și sănătatea populației. Zona se dorește a fi supusă conversiei funcționale, fiind necesară reanalizarea utilizărilor admise în scopul eliminării treptate a funcțiunilor incompatibile și al reconfigurării coerente a regimului urbanistic.

Astfel, în etapa de reglementare se propun măsuri de restructurare funcțională, în sensul eliminării caracterului rezidențial permanent din perimetrul industrial și înlocuirea cu funcțiuni compatibile - funcțiuni admise în zonă - în corelare cu normele privind protecția mediului și sănătatea publică.

Zonificarea terenului studiat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise:

ZF12	**Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii**
	SzID - *Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii*

Funcțiuni admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- unități industriale productive (mici, mijlocii și mari) destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor
- unități industriale nepoluante
- unități agro-industriale
- hale de producție și depozitare
- stații de betoane și mortare
- stații de sortare/concasare/spălare agregate
- producție de prefabricate din beton
- depozitare și manipulare materiale de construcții (agregate, ciment, aditivi), precum și funcțiuni conexe de logistică, depozitare, întreținere utilaje și platforme tehnologice.
- ateliere de confecționări piese metalice și produse manufacturiere
- unități de reparații (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.)
- unități de depozitare
- stații de betoane
- parc fotovoltaic
- servicii pentru zona industrială
- distribuție și depozitare comercială
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- stații de întreținere și reparații auto
- service auto (inclusiv stații ITP)
- spălătorie auto
- stații de alimentare cu carburant
- sedii de firmă / birouri administrative ale operatorilor economici
- anexe tehnice aferente funcțiunilor admise
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unității
- parcaje la sol și parcaje multietajate
- reclame, totem-uri și elemente de signalistică

Funcțiuni admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- se admit sedii administrative, comerț, birouri profesionale sau afaceri, showroom expunere, servicii pentru afaceri, servicii profesionale compatibile.

În cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț si servicii, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- respectarea HG525/1996
- sa nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

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

Funcțiuni interzise

- Orice alte utilizări in afara de cele menționate la funcțiuni permise.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industriala, cu excepția locuințelor de serviciu.
- Activități care contravin reglementărilor sanitare și de protecție a mediului aferente unităților agro-industriale existente.
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

ZVA	**Zonă verde amenajată și perdele de protecție**
	SzPp – *Subzona perdelelor de protecție*

Funcțiuni admise

Se admit următoarele funcțiuni:
• spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura de circulație – căi rutiere.

Funcțiuni admise cu condiționări

• sunt admise amenajarea de sisteme de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo și dotarea cu mobilier urban al traseelor.
• orice alte intervenții se vor implementa prin studii de specialitate.

Funcțiuni interzise

• se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore.
• se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;

ZF06	**Zona căi de comunicații și transporturi**
	CCrp – Zona căi de comunicații și transportului, zona accesului și a circulației carosabile de incintă

Funcțiuni admise

Se admit următoarele funcțiuni:
• rețeaua de drumuri din intravilan (drum privat, drum de incintă);
• intersecții la nivel;
• trotuare și accese pietonale;
• șanțuri, rigole și lucrări pentru evacuarea apelor pluviale;
• spații plantate și plantații de protecție aferente drumurilor;
• indicatoare rutiere și elemente de semnalizare;
• rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene amplasate de-a lungul drumurilor.

Funcțiuni admise cu condiționări

• sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații și reabilitare ale drumurilor existente, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare;
• intervențiile trebuie realizate fără a afecta zona de siguranță și protecție a drumurilor.

Funcțiuni interzise

• orice construcție care, prin amplasare sau funcționare, afectează traficul, vizibilitatea ori siguranța rutieră;
• lucrări sau instalații care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (ex.: sisteme de transport gaze, țiței, energie electrică etc.) și care pot afecta siguranța circulației;
• utilizări care împiedică funcționarea normală a drumului sau limitează posibilitățile de

modernizare/extindere;
• amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe, intersecții sau pe suprafețele destinate vizibilității;
• se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor.

Reguli privind parcelarea terenurilor și configurarea parcelelor

Definirea modului de parcelare

Terenurile care au generat prezenta documentație PUZ sunt alcătuite din trei imobile, conform extraselor CF 164497, 167422 și 125876. În baza documentației PUZ, acestea se vor alipi, urmând a fi rezultate 6 parcele funcționale, destinate subzonei industriale (SZID), pe care se vor amplasa constructii in regim de construire izolat și o parcelă pentru drumul de incintă, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

La nivelul teritoriului reglementat:

Se permit subdiviziunile suplimentare ale parcelelor, cu condiția respectării dimensiunilor minime reglementate prin prezentul PUZ și a asigurării accesului corespunzător fiecărei parcele, respectiv acces din drumul public (direct sau prin servitute) aferent fiecărei parcele în parte.

Se permit comasările de parcele, atunci când sunt necesare pentru realizarea unor investiții de dimensiuni mai mari.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au o suprafață minimă de 1.500 mp, prezintă un front la stradă cu lungimea minimă de 15 m și beneficiază de acces la o circulație publică, fie direct, fie printr-un drum de servitute legal constituit.

Soluția propusă pentru teritoriul inițiatorului PUZ

Soluția de ilustrare urbanistică propusă pentru terenurile aparținând inițiatorului urmărește organizarea funcțională coerentă a amplasamentului, prin parcelare, realizarea circulațiilor interioare și amplasarea construcțiilor cu funcțiuni productive și de depozitare, corelate cu accesibilitatea și vecinătățile existente.

În partea de nord-est a amplasamentului se propune o zonă organizată în 7 loturi distincte, dintre care:

- un lot este destinat circulațiilor (drum interior), asigurând accesul carosabil la toate parcelele;
- celelalte 6 loturi sunt destinate funcțiunilor economice, respectiv:
    - Lotul 1 este destinat amplasării unei stații de betoane mobile, echipată cu sistem fotovoltaic, funcțiune cu caracter temporar și tehnologic, integrată în ansamblu prin poziționare la limita incintei și prin acces direct din circulația existentă.
    - Lotul 2 este configurat pentru dezvoltarea unui ansamblu de 6 hale cu funcțiuni de producție ușoară și/sau depozitare, dispuse în regim P+E, cu organizare unitară a acceselor și a platformelor tehnologice.
    - Loturile 3, 4, 5 și 6 sunt destinate fiecăruia câte unei hale de producție și depozitare, amplasate izolat pe parcelă, cu regim de înălțime P+E, asigurându-se accese individuale, zone de manevră și parcaje în incintă.

În partea de sud-vest a amplasamentului, adiacent zonei ocupate de exploatația existentă Transavia, se delimitează Lotul 8, pe care se propune amplasarea a două hale de producție/depozitare, configurată astfel încât să funcționeze independent.

Halele propuse nu au, în această etapă, o destinație funcțională strict determinată, acestea fiind prevăzute pentru închiriere ulterior edificării, în limitele funcțiunilor admise prin reglementările urbanistice aprobate. În prezent, nu sunt cunoscute procesele tehnologice specifice, imobilele urmând a fi ocupate de viitori utilizatori. După edificarea construcțiilor și închirierea acestora, amplasarea și funcționarea unităților productive se vor realiza cu respectarea prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, precum și a legislației de mediu în vigoare.

Pentru funcțiunile efectiv implementate se vor obține toate avizele și autorizațiile de mediu necesare, conform cadrului legal aplicabil.

Pentru celelalte terenuri din zona de reglementare au fost stabilite accesele la fiecare parcelă, urmând ca acestea să fie dezvoltate ulterior în baza prevederilor prezentului PUZ și a documentațiilor DTAC, în funcție de opțiunile și necesitățile beneficiarilor, în limitele funcțiunilor admise.

Soluția de ilustrare urbanistică are caracter orientativ, fiind elaborată pentru evidențierea modului de ocupare și organizare a terenului, fără a reprezenta o configurare definitivă a construcțiilor. Dispunerea construcțiilor, compartimentarea loturilor și organizarea funcțională pot suferi modificări în etapele ulterioare de proiectare (DTAC), cu respectarea indicatorilor urbanistici și a reglementărilor aprobate prin prezentul PUZ.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZF12	**Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii**
	SzID - *Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii*

- **Regim de înălțime maxim propus**
- **S(D)+P+E** (pentru hale)
- **Rh max=P+4E** (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D
- **Regim minim de înălțime P**
  P-parter înalt, E-etaj.
  H_{max} = 15.00 m (de la cota terenului amenajat)
- **POT $_{max}$ 60 %**
- **CUT $_{volumetric\ max}$ 9.00**
- Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 %
- **Regimul de construire -** se propune un regim de construire izolat.

ZVA	**Zonă verde amenajată și perdele de protecție, cu următoarele subzone:**
	SzPp – Subzonă pentru perdele de protecție

- **Regim de înălțime maxim propus – nu este cazul**
- **POT $_{max}$ nu este cazul**
- **CUT $_{volumetric\ max}$ nu este cazul**

ZF06	**Zona căi de comunicații și transporturi**
	CCrp – *Zona căi de comunicații și transportului, zona accesului și a circulației carosabile de incintă*

- **Regim de înălțime maxim propus – nu este cazul**
- **POT $_{max}$ nu este cazul**
- **CUT $_{volumetric\ max}$ nu este cazul**

Regimul de aliniere al construcțiilor

ZF12	**Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii**
	SzID - *Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii*

01. Retrageri minime fața de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03, respectiv:
- 10.00 m față de aliniament față de strada Cucului și strada Stejarilor
- 7.00 față de De 1241
- 4.00 m față de circulațiile interioare.

02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 6.00 m, cu posibilitatea reducerii a distanței pe o singură parte conf. Art. 615 Cod Civil. (2.00 m)
- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor in interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 6.00 m.
- În zona vecinătăților cu alte tipuri de funcțiuni decât zona industrială, retragerea construcțiilor de la respectiva limită de proprietate va fi de minim 10.0 m, iar spațiul dintre construcție și limita de proprietate va fi tratat ca plantație de protecție;

Nota: *Distanta se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata*

zidului în care s-a deschis vederea, până la linia de hotar. Distanta, si în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si până la aceasta linie. Orice derogare de la distanta minima se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

03. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, in funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118-1/2025.

- În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcela va avea in vedere: valorificarea optima a zonei edificabile aferenta fiecărui lot in parte; realizare unui ansamblu unitar - compoziție, scara, finisaje, etc;
- Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu.
- Construcțiile de tip garaj, foișor, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Bilanț teritorial ZONĂ DE REGLEMENTARE

BILANȚ TERITORIAL - Limita zonei de reglementare		existent		propus	
		mp	%	mp	%
	Suprafață terenuri reglementate	311267	100%	311267	100%
EXISTENT					
1	S. terenuri care urmează a se reglementa (ZF03 - Terenuri agricole =arabile)	247025, 97	79%		
2	S. terenuri Locuire individuală P/P+1 - Zonă supusă conversiei funcționale provenită din incompatibilitate funcțională (enclave de locuințe P+1 în proximitatea zonelor de industrie/zootehnice)	3396,22	1%		
3	S. terenuri Industrie/Depozitare - Transavia - A2	37010,28	12%		
4	Căi de comunicație rutiere publice	23834,66	8%		
PROPUS					
	CONSTRUCȚII ZF12 - Zonă unități industriale și de depozitare				
1	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii			260544,92	100%
	Edificabil (ZID)			156326,95	60%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZID) Circulații+Edificabil≤80%			52108,98	20%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZID)			52108,98	20%
	ZONA VERDE				
2	SzPp - Subzonă pentru perdele de protectie			21366,90	100%
	Edificabil (ZID)			-	0%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZID)			4273,38	20%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZID) – perdea verde 10,00 m front la Str. Cucului și perdea verde spre DE 1241 de 6,00 m.			14956,83	70%
	CIRCULAȚII RUTIERE				
3	Căi de comunicații rutiere publice			27512,83	
4	CCrp - Căi de comunicație și transporturi - drumuri de incintă/străzi private			1842,48	

Total circulații rutiere din care:	**29355,31**
Suprafață care urmează a se ceda pentru reglementarea căilor rutiere - Lărgire la 9,00 m profil DE 1241	**3798,38**
INDICATORI URBANISTICI -SzID -Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii	
POT - 60%	
CUT volumetric = 9	
Rh max=P+4E (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), Hmax = 15 m	
Spații verzi min pe lot - 20%	

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizata prezinta rețea centralizata de alimentare cu apa si canalizare, rețea distribuție gaz și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se propun soluțiile de branșare la rețelele existente.

Pe terenurile studiate se vor amplasa construcții industriale în regim de construire izolat, pe o suprafața de max 60% din suprafața terenului studiat.

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor in parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitara, extinderi rețele si branșamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații, conform propunerilor și soluțiilor prevăzute în avize.

3.6.1. Alimentare cu apa

În zona amplasamentului studiat, Compania Apa Brașov nu are în întreținere și administrare rețele de apă-canal, conform adresei nr. 1945/23.09.2025. Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate realiza printr-o conductă nouă care se va racorda la conducta HDPE de 315 mm existentă pe DN 73. Măsurarea consumurilor de apă se va realiza prin intermediul contoarelor de apă, ce se vor monta în căminele de branșament, amplasate la limita de proprietate aferentă fiecărei construcții.

Extinderea rețelei de apă până la amplasamentul care a inițiat PUZ se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.2.Evacuarea apelor uzate

În zona studiată, Compania Apa Brașov nu are în administrare rețea de canalizare, conform adresei nr. 1945/23.09.2025. Evacuarea apelor uzate menajere se va putea realiza printr-o viitoare extindere a rețelei de canalizare până la amplasamentul care a inițiat PUZ, care se va proiecta și executa prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ. Atât viitoarele hale de depozitare ce se vor construi pe terenul studiat cat și stația de betoane nu vor produce ape tehnologice, astfel apele uzate menajere provin doar de la toaletele ce vor deservi personalul muncitor. Astfel apele uzate menajere se vor descărca prin intermediul unei rețele interioare într-un bazin vidanjabil hidroizolat ce se va amplasa in coltul de vest al terenului ce a generat PUZ-ul în **afara perimetrului de protecție hidrogeologica a captării Măgurele.**

Fiecare tip de ape evacuate va avea un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- pentru preluarea apelor uzate menajere, rețeaua de canalizare menajeră trebuie extinsă. Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la rețelele de canalizare în baza unei documentații avizate de Compania Apa Brașov;
- apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi, burlane și conducte, cu descărcare la nivelul zonei verzi amenajate.

Extinderea rețelei de canalizare menajeră până la amplasamentul care a inițiat PUZ se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.3. Energie electrica

Conform soluțiilor din avize

3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale

Conform Aviz Favorabil PUZ nr. 77610-321.323.437/02.09.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele SRL, pe terenul studiat operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție gaze naturale (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Prin prezenta documentație nu sunt afectate rețelele existente ale operatorului.

3.6.5.Rețele telecomunicații

Conform Avizului pozitiv nr. AFO808224/32612/04.09.2025 emis de Orange România SA și condițiilor tehnice aferente, în zona amplasamentului studiat nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange România SA. Realizarea investiției se efectuează fără a afecta rețeaua existentă a Orange, iar lucrările propuse nu influențează traseele de telecomunicații.

Pe planurile de situație prezentate nu au fost identificate elemente ale rețelei de telecomunicații aflate în exploatare.

În cazul în care, pe durata execuției lucrărilor, vor apărea situații de intersectare sau afectare a rețelelor de telecomunicații, beneficiarul are obligația să respecte prevederile avizului și să anunțe imediat operatorul de rețea.

3.6.6.Colectarea si depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipienți 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 sa se facă in condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobata cu modificări si completări prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare si interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.

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

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

3.7. Regim juridic, regim tehnic si circulația terenurilor

Terenurile reglementate în PUZ sunt proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenurilor afectate de modernizarea drumului De 1241, în suprafață totală de **3798.38 m²**.

Pentru terenurile din zona studiată se stabilesc următoarele reglementări tehnice: schimbarea categoriei de folosință din arabil/alte categorii în curți - construcții, pentru suprafața totală de **260544.92 m²** aferentă zonei industriale și încadrarea terenurilor în UTR aferent funcțiunii industriale și de depozitare - SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii, conform Regulamentului Local de Urbanism;

IV. PROTECTIA MEDIULUI

Zona studiata nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruita, folosita ca teren agricol / arabil.

Pe amplasamentul studiat se propune o zonă industrială, iar prin specificul activităților ce pot fi desfășurate există potențialul apariției unor surse de poluare a mediului, motiv pentru care se vor respecta toate normele privind protecția mediului și măsurile de limitare a impactului asupra factorilor de mediu, conform legislației în vigoare.

Ca sa nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Sa nu desfășoare activități poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 si respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spatii verzi si plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, in cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protecție.
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecări de teren.
Vor fi prevăzute spatii verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se recomandă si amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.
Suprafața minima de zona verde propusa pt. zona propusă va fi de minim 20%.

- Protecția calității apelor

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

- protecția calității aerului

Emanațiile de gaze degajate in atmosfera de centralele termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de eșapament de la automobile se vor încadra in limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți in aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra in prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului si a vibrațiilor

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

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații in sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

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

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, in baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobata cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare si interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deșeurilor menajere in pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere şi vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele 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, conform prevederilor OMS 119/2014.

Se vor respecta normele sanitare în vigoare.
La stabilirea amplasamentelor se vor preciza si amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:
a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi întreținute in permanenta stare de curățenie
b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecințe economice si sociale la nivelul unității teritoriale de referința

Prin elaborarea documentației **PUZ – Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat, în relație cu zona industrială dezvoltată.

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 studiata.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, făcute in prezenta documentație pentru zona studiata, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor si serviciilor necesare funcționarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona de unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii se va aduce un plus de valoare in patrimoniul local si zonal de centre de interes pentru comerț si servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați.

Categoriile de costuri ce implica proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către inițiatorii prezentei documentații.

Utilitățile se vor asigura in conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisa numai daca exista posibilitatea de racordare la rețele edilitare. Costurile aferente realizării investițiilor ulterioare (branșamente, racorduri și eventuale extinderi ale rețelelor edilitare), necesare implementării construcțiilor pe fiecare parcelă în parte, vor fi suportate individual de către beneficiarii fiecărei investiții la momentul edificării, fără a institui obligații financiare generale în sarcina altor proprietari din zona reglementată.

Șef proiect,
Arh. Liviu Zaharia

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Liviu V.
ZAHARIA
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Întocmit
Arh. Urb. Ioana Daniel

Arh. Urb. Andreea Stroia