

## FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **92/2016**

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ AMPLASARE STATIE  
SORTARE- SPALARE - CONCASARE MOBILA,  
Calea Feldioarei fn, Brasov, Jud. Brasov,**

Faza: **AVIZ DE OPORTUNITATE**

Beneficiar: **SC EUROCONSTRUCT SRL  
Targu Secuiesc, str. 1 Mai**

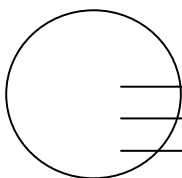
Proiectant : **SC GLOBAL PROIECT SRL**

### Lista de semnături

Director: arh.Ungvari Didona

Proiectat: arh.Ungvari Didona

Braşov, noiembrie 2016



## BORDEROU

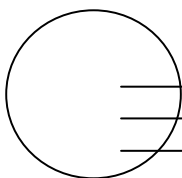
### A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 3211 din 24.10.2016

### B. PIESE DESENATE

- |  |      |
|--|------|
| - Plan de încadrare în PUG                       | U-00 |
| - Incadrare in zona                              | U-01 |
| - Plan situatie existenta – situatie amplasament | U-02 |
| - Plan de situatie existenta – conform PUG       | U-03 |
| - Reglementari urbanistice                       | U-04 |

Întocmit,  
Arh. Ungvari Didona



**INTOCMIRE PUZ AMPLASARE STATIE SORTARE- SPALARE -  
CONCASARE**

SC GLOBAL PROIECT SRL

proiect nr. 92/2016

**MEMORIU GENERAL**

**1. INTRODUCERE**

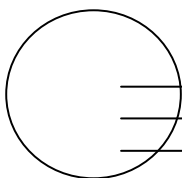
**1.1. Date de recunoastere a investitiei**

<b><u>Denumirea lucrarii</u></b>	INTOCMIRE PUZ AMPLASARE STATIE SORTARE- SPALARE - CONCASARE jud. Brasov, Brasov, str. Calea Feldioarei fn
<b><u>Beneficiar:</u></b>	SC EUROCONSTRUCT SRL
<b><u>Faza de proiectare:</u></b>	PUZ
<b><u>anterior aprobata</u> :</b>	Certificat de urbanism
<b><u>Proiectant general:</u></b>	SC GLOBAL PROIECT SRL proiect nr. 92/2016

**1.1. OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

**✚ SOLICITARI ALE TEMEI PROGRAM**

- stabilirea de reglementari specifice fiecărei zone existente/propuse: zona prestari servicii, unitati industriale, depozite –  $Z_{PS}$  , zona mixta: zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri si inaltime maxime de P+2+M sau P+2-3E cu functiune - locuire, turism, comert, servicii (conform PUG) –  $Z_M$  , care in prezent este ocupata de terenuri arabile neamenajate, de terenul initiatorului de PUZ pe care sunt construite 2 platforme, pe care se vor amplasa utilaje pentru o statie sortare – spalare – concasare si un teren pe care este amplasata o statie ce apartine SC Electrica SA.
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile, zonele de protectie si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire PUD



## PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata prezinta o suprafata de 7,74 ha, care fac parte din intravilanul localitatii Brasov.

### 1.2. SURSE DOCUMENTARE

LISTA STUDIILOR SI DOCUMENTATIILOR APROBATE ANTERIOR PUZ PUG BRASOV - HCL 144/2011

LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ  
Baza topografica si identificare cadastrala scara 1/1000  
PUZ Construire ferma zootehnica, Calea Feldioarei, etapa I, HCL 216/2013  
PUZ aprobat cu HCL 412/2008

PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA ZONEI

Pentru zona studiata nu s-a intocmit nici un proiect de investitie.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI

Planul Urbanistic Zonal consta in aprofundarea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata in corelatie cu zonele limitrofe, rezultate din analiza situatiei existente si a disfunctionalitatilor.

Zona studiata este cuprinsa la N si E de str. Fabricii – DJ 112A, de str. Cimpoiului la S si de limita zonei studiate prin PUZ aprobat cu HCL 412/2008.

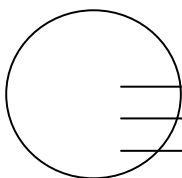
Zona studiata este libera, doar pe terenul ce apartine beneficiarului (CF 118121, cad 9295, CF 120702, cad 9291, CF 126761, cad 126761, CF 126757, cad 126757, cad 120707, cad 120707, CF 126755, cad 126755, cad 122008, cad 122008), in suprafata de 17 500 mp, sunt amplasate 2 platforme, pe care beneficiarul doreste amplasarea unor utilitaje pentru statie intocmire puz amplasare statie sortare - spalare – concasare.

Pe terenul beneficiarului s-au obtinut 2 autorizatii de construire, avand nr. 495/13.07.2016 si 598/09.08.2016, pentru construire platforme.

Zona studiata este compusa din proprietati private si are o suprafata de 7,74 ha. Imobilul se află situat in intravilanul mun. Brasov, conform PUG Brasov aprobat cu HCL nr. 144/2011.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITATII

Zona studiata conform certificatului de urbanism are suprafata de cca. **7,74 ha** si este amplasata in partea de nord a municipiului Brasov, la limita UAT Brasov, Bod si



Sanpetru, pe un culoar important de dezvoltare urbana a localitatii (str. Calea Feldioarei) , avand acces dinspre DJ 112A. Asa cum se poate observa si din plansa de incadrare in teritoriu, directiile de dezvoltare ale zonei sunt conditionate in primul rand de caile de comunicatii existente, de dotarile edilitare sub si supraterane (circuite LEA 20 KV) si de zonele limitrofe.

Dezvoltarea acestei zone se propune a se realiza in corelare cu vecinatatile existente: zona mixta (sedii firma, birouri, turism, comert), zona prestari servicii (ferma zootehnica), canal desecare si zone cai de comunicatii (DJ 112A).

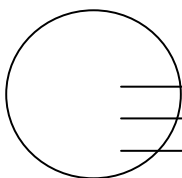
#### POTENTIAL DE DEZVOLTARE / DISFUNCTII (RISCURI, OPORTUNITATI)

#### ANALIZA SWOT

PUNCTE TARI SI OPORTUNITATI	PUNCTE SLABE / RISCURI
<ul style="list-style-type: none"><li>- amplasamentul se afla in vecinatatea unor zone partial dezvoltate, principala directie de dezvoltare fiind cea a prestarilor de servicii</li><li>- legatura facila cu orasul</li><li>- existenta mijloacelor de transport in comun</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Proprietatea asupra terenurilor este preponderent privata, lucru ce ingreuneaza impunerea unor anumite reglementari si restrictii privind dezvoltarea si creerea de spatii si functiuni cu caracter public.</li><li>-Parcele mari, dar care au acces la DJ 112A</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>- ponderea mare a terenurilor libere de constructii, sau a terenurilor cu procent de ocupare redus</li><li>- zona are acces direct la artere principale de circulatie ale orasului, respectiv str. Calea Feldioarei</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>-Prezenta sumara a unei infrastructuri de strazi urbane</li><li>-Zona studiata nu are in prezent un sistem de canalizare centralizat pentru apele uzate sau pluviale.</li><li>- Pe anumite segmente accesul de la nivelul centurii mici este ingreunat datorita diferentei de nivel existente</li></ul>

#### OPORTUNITATEA INVESTITIEI. DESCRIEREA INVESTITIEI

Societatea comercială Euroconstruct SRL, a fost înființată în anul 2000, cu intenția de a profita de situația favorabilă ce exista în acel moment pe piața materialelor de construcții din regiunea Târgu Secuiesc – Covasna. În aceea perioadă piața era slab acoperită de către concurenții de profil, concurența era slab dezvoltată, ceea ce ducea la prețuri ridicate și în consecință nici producătorii și nici distribuitorii mari de materiale nu



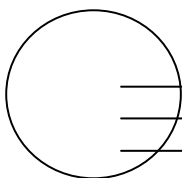
acordau o prea mare importanță acestei zone. Observând și exploatând la maxim aceste oportunități societatea comercial Euroconstruct SRL a început să deschidă mai multe puncte de desfacere, mai ales în zone neacoperite de alți competitori și unde s-au obținut rezultate foarte bune din punct de vedere al cifrei de afaceri dar și al marjelor de profit. Această dezvoltare s-a bazat pe oferirea unor produse de calitate, pe lărgirea permanentă a gamei de produse, cât și pe prestarea unor servicii conexe gratuite oferite clienților, cu ar fi transportul la domiciliu, încărcare – descărcare.

Deși afacerile se derulau destul de bine, exista o mare problemă a tuturor comercianților detașiți din piață: lipsa unor furnizori serioși care să-și dezvolte o activitate de distribuție susținută în zonă. Pentru a încerca să-și rezolve propriile probleme cu aprovizionarea, societatea a semnat contracte directe de distribuție cu mai mulți mari producători de materiale de construcții din țară, a început să investească în mijloace de transport, necesare derulării activității iar astfel treptat firma s-a lansat și în activitatea de distribuție, furnizând materiale și altor comercianți din zonă. Astfel în doar 4 ani de la începerea activității societatea a ajuns să fie unul din cei mai importanți competitori din piață și a devenit furnizorul numărul 1 de ciment pentru majoritatea comercianților din județul Covasna. Este bine de știut că nu prea există construcții fără ciment, acesta fiind de fapt produsul de bază la toate depozitele de materiale de construcții și care de regulă reprezintă între 25-75 % din vânzările unui depozit. Chiar dacă în cei patru ani de activitate sa reinvestit în întregime tot profitul, acest proces de dezvoltare a necesitat un efort financiar foarte mare, societatea neputând acoperi întotdeauna aceste investiții din resurse proprii motiv pentru care s-a apelat de mai multe ori la credite (investiții, fond de marfa, etc). Aceste împrumuturi au fost de fiecare dată în întregime și la timp rambursate, unele chiar înainte de scadență.

Începând cu luna mai 2004, SC Euroconstruct SRL, a demarat și o activitate de producție, și anume de bolțari din beton de diferite dimensiuni, fabricați cu ajutorul unui utilaj semiautomat aflat în proprietatea firmei. Materia primă, betonul, era produsă cu ajutorul unor malaxoare electrice. În a doua parte a anului 2005, societatea a dat în folosință o stație de betoane nouă, de fabricație germană, investiție a cărei realizare a fost posibilă prin contractarea unui credit, rambursat în timp. Pe parcursul anilor micile puncte de lucru comunele învecinate au fost închise, societatea investind în mijloace de transport de mic tonaj cu care se pot face livrările direct din depozitul central acasă la beneficiari, soluție care a generat reduceri de costuri. În anul 2009 societatea a deschis un al doilea depozit la Covasna, situat pe un teren proprietatea firmei.

În prezent firma are deschis 3 puncte de distribuție a materialelor de construcții, în Targu Secuiesc, Covasna și Braşov.

Începând cu anul 2005 s-a început achiziția terenului de la Braşov (prima oară 6000 mp) iar în decursul anilor au fost achiziționate loturi învecinate pentru a ajunge la suprafața



optima pentru acest proiect.

În anul 2012 s-a aplicat pentru finanțare nerambursabilă prin proiectul POSCCE 1.1 A2 prin care s-a dorit achiziționarea unei noi stații de betoane, iar în anul 2011 s-a aplicat pentru un proiect cu finanțare nerambursabilă pentru achiziționarea unor echipamente hardware și software pentru informatizarea firmei.

În contextul nevoii de dezvoltare durabile a societății, firma Euroconstruct SRL dorește dezvoltarea activității de producție iar acest fapt este posibil prin achiziționarea active productive destinate fluxului tehnologic de fabricare și producere a betonului. Această dezvoltare a producției va fi realizată la sediul secundar din Braşov, Str. Calea Feldioarei, Nr. FN.

Conform celor specificate anterior, utilajele ce fac obiectul investiției sunt necesare pentru **creșterea** producției de betoane și sape, la locația de implementare a proiectului nedeșășurându-se nici o activitate momentan. **Pentru amplasarea acestora este necesară întocmirea PUZ, pentru ridicarea interdicției de construire.**

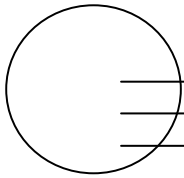
Societatea Euroconstruct SRL are ca domeniu principal de activitate fabricarea betonului, cod CAEN 2363. Pe lângă procesul de fabricare a betonului, afacerea include și alte două activități, respectiv comerț și transport, care împreună se completează reciproc.

Procesul de producție a betoanelor se realizează în stația de betoane situată pe terenul societății, unde se fabrică și elemente prefabricate din betonul produs în stație (bolțari, pavaje, borduri etc.). Betoanele și sapele produse în stație sunt vândute către persoane fizice sau juridice, transportul până la șantierele beneficiarului fiind asigurat contra cost de către societate cu mijloace de transport specifice. Observăm aici că aceste două elemente, producția și transportul, se completează.

La rândul său, comerțul realizat de societate este de două feluri: en-detail și en-gros. Comerțul cu amănuntul se desfășură în trei puncte de lucru principale: sediul firmei pentru produse agregate și prefabricate, iar pentru restul materialelor - depozitele din Târgu Secuiesc, Braşov și Covasna. În aceste depozite se comercializează întreaga gamă de produse necesare construcțiilor, atât civile cât și industriale. Ca și grupe mari amintim: întreaga gamă de sisteme de învelitori (țiglă, tablă, tablă tip țiglă, șindrilă, plăci, panouri), sisteme de zidărie (cărămidă, BCA, bolțari), fier beton etc., precum și o gamă deosebit de diversificată de finisaje interioare și exterioare. Totodată, societatea este dealer de termopane al producătorului Aplast, partea de comerț venind în completarea activității de producție de betoane, astfel încât clienții să aibă posibilitatea de a achiziționa dintr-un singur loc tot ce le este necesar pentru construcție. Comerțul en-gros se realizează cu produse precum cimentul, cărămida sau bolțarii. Aceste materiale, la cerere, sunt livrate către clienți, transportul fiind realizat cu mijloacele de transport ale firmei.

## 2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată este cuprinsă la N și E de str. Fabricii – DJ 112A, de str. Cimpoiului la S și de limita zonei studiate prin PUZ aprobat cu HCL 412/2008.



Zona este cuprinsa in intravilanul localitatii.

In ceea ce priveste relationarea zonei cu localitatea se poate spune ca beneficiaza de o accesibilitate destul de facila dinspre str. Calea Feldioarei.

### **2.3. CIRCULATIA**

In ceea ce priveste trama stradala existenta, in zona se poate spune ca aceasta este putin dezvoltata. In prezent circulatia in interiorul zonei este redusa. Toate accesele se fac dinspre DJ 112A.

Singura strada care beneficiaza de transport in comun este str. Calea Feldioarei.

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati principale:

- in zona, terenul nu este exploatat corespunzator din punct de vedere urbanistic, el fiind in prezent in mare parte liber, avand doar 2 platforme de beton construite si o statie in gestiunea SC Electrica SA.
- in interiorul parcelelor existente, spatiile verzi sau plantate sunt aproape inexistente, fiind inlocuite cu platforme carosabile.

### **2.4. OCUPAREA TERENURILOR**

Zona studiata este reprezentata in mare parte de terenuri arabile, neamenajate.

Se doreste o dezvoltare care sa permita constructii pentru prestari servicii, buriuri, hale depozitare, platforme pentru utilaje.

### **2.5. ECHIPAREA EDILITARA**

#### **GOSPODĂRIREA APELOR ALIMENTARE CU APĂ**

Zona studiata exista conducta de apa PE Ø 315, pe str. Fabricii (DJ 112A).

#### **CANALIZARE.**

Zona studiata nu are în prezent un sistem centralizat de canalizare ape menajere si pluviale pe toata zona studiata.

#### **INSTALAȚII DE ÎNCĂLZIRE ȘI DE GAZE NATURALE.**

In zona studiata nu exista retea de distributie gaze naturale.

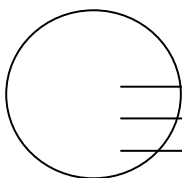
#### **INSTALATII ELECTRICE**

Zona este strabatuta de linii electrice LEA 20 KV. Pentru alimentarea cu energie electrica se vor respecta reglementarile stabilite prin studiu de solutie realizat de catre o firma acreditata.

#### **TELECOMUNICAȚII.**

Instalatii telefonice subterane exista numai in zona constructiilor existente.





## **2.6. PROBLEME DE MEDIU**

Zona studiata este preponderent libera. Exista un canal de desecare in zona. De asemenea, o suprafata semnificativa este ocupata de teren verde neamenajat, care nu reprezinta o sursa de poluare.

Zona nu este afectata nici de riscuri naturale, nici de alunecari de teren.

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **3.1. PREVEDERI ALE PUG**

Conform PUG BRASOV aprobat cu HCL 144/2011, zona studiata face parte din intravilanul localitatii Brasov.

Din punct de vedere functional zona prezinta, conform PUG, destinatia de zona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri si inaltimi maxime de P+2+M sau P+2-3E cu functiune - locuire, turism, comert, servicii.

### **VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Zona nu pune probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural intrucat terenul este aproximativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare (doar existenta unui canal de desecare). Zona situata in imediata apropiere a str. Calea Feldioarei (DN 13) si are acces la str. Fabricii (DJ 112A).

### **MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Propunerile de modernizare a circulatiei in zona au tinut cont de prevederile PUG Brasov aprobat, dar si de reglementarile stabilite in documentatia PUZ Construire ferma zootehnica, Calea Feldioarei, etapa I, HCL 216/2013.

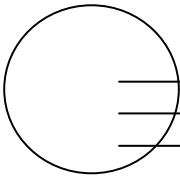
Se propune :

- Drum paralel cu canalul de desecare, ce va avea latimea carosabilului de 7 m, si trotuare de 1,00 m latime (tip 2), cu retrageri de 5 m fata de trotuar, respectiv de 20 m (catre ferma zootehnica)
- La str. Fabricii se mentine profilul existent (tip 2)  
In general trama stradala propusa urmareste:
  - accesibilitatea zonei si legaturile acesteia atat cu orasului cat si cu alte zone functionale existente sau propuse a se realiza in viitor
  - posibilitatea tranzitarii zonei pe trasee cat mai scurte si directe

### **3.2. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

#### **🚦 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE**

Se prevede zonificarea terenului liber de orice constructii prin realizarea unei



trame stradale care sa respecte legislatia si normativele in vigoare, rezultand zone cu urmatoarele functiuni: zona prestari servicii, zona unitati tehnico – edilitare, zona de circulatii.

**ZONA PRESTARI SERVICII** cuprinde:

- cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de pana la max. P+4E
- in cadrul diversitatii functionale propuse functiunile dominante sunt: servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de sector si de cartier, statii distributie carburanti
- sedii ale unor companii si firme
- comert cu amanuntul;
- showroom-uri (exclusiv zona de birouri);
- depozitare in constructii de dimensiuni mici - in limita a maximum **2000 mp Ac** (exclusiv zona birouri);
- mica productie nepoluanta in constructii de dimensiuni mici - maximum **2000 mp Ac** (exclusiv zona birouri);
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- stații de întreținere și reparații auto;
- statii de betoane
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

**Regim de inaltime, POT, CUT:**

**Constructii P - P+4E:**

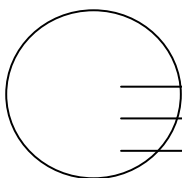
**POT maxim= 60%**

**CUT maxim = 2,90**

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice
- mica productie si depozitare in constructii **CUT max.=2,40** de dimensiuni medii si mici (**H maxim cornisa 10,0 m**)

**ZONA TEHNICO – EDILITARA** cuprinde:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel municipal, de sector si de cartier;
- parcaje la sol;



- spatii plantate:

**Regim de inaltime, POT, CUT:**

**Constructii P – P+E:**

**POT = 70%,**

**CUT maxim = 0,70 (pentru parter)**

**CUT maxim = 1,40 (pentru 2 niveluri)**

**BILANT TERITORIAL**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
			-	-
ZONA TERENURI ARABILE NEAMENAJATE	-	-	54 242,25	70,06
ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, BIROURI (SC EUROCONSTRUCT SRL)	-	-	17 500,00	22,60
ZONA UNITATI TEHNICO - EDILITARE	-	-	2 697,40	3,48
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	2 981,10	3,86	2 981,10	3,86
TOTAL	77 420,75	100	77 420,75	100

**3.3. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Conform memoriului de specialitate ce face parte din documentatie.

**3.4. PROTECTIA MEDIULUI**

Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse de poluare a mediului peste limitele permise de legislatia in vigoare.

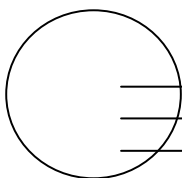
Totusi, ca sa nu apara asemenea cazuri, investitorii au urmatoarele obligatii:

- Sa ia toate masurile pentru a evitarii poluarii in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Pentru diminuarea concentratiei de noxe provenite de la circulatia auto pe strazile principale cu trafic intens, se propune ca trotuarele sa aiba fasii verzi de protectie (plantatii de aliniament)

**3.5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

 TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR

Suprafata totala a zonei studiate este de 7,74 ha, din care:



- terenurile proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice au suprafata de 7,74 ha (100%)

#### CIRCULATIA TERENURILOR

Pentru realizarea noilor strazi propuse nu este necesara trecerea terenurilor din domeniul public in cel privat.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu atat in cerintele temei de proiectare, cat si in prevederile PUG .

Pentru realizarea acestora trebuie mai intai rezolvata problema transferului de proprietate al suprafetelor necesare realizarii tramei stradale, a infrastructurii tehnico-edilitare si a spatiilor necesare realizarii dotarilor de interes public.

Trama stradala propusa are **caracter de obligativitate** si permite reparcelarea terenurilor astfel incat fiecare lot sa aiba acces carosabil direct din strada, conditie obligatorie de construibilitate pentru o parcela.

Şef proiect,

Arh. Ungvari Didona