

MEMORIU DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: Intocmire plan urbanistic zonal:
Construire hale depozitare, comercializare de produse, prestari servicii, spatii administrative si birouri
- 1.2. Amplasament: Str. Caramidariei nr. 6
CF 14160 cad 141560 C1 - ...C23, CF168624
- 1.3. Beneficiar: FLORIN MADAR PENTRU MADEX SRL
- 1.4. Proiectant: GLOBAL PROIECT SRL Braşov

1.2 Obiectul lucrarii

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

Zona studiata se afla in intravilanul municipiului Brasov, in zona de est a orasului, avand destinatia conform PUG M3c: subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata exclusiv functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni > 5.000 mp: hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comert engros. Zona reglementata cuprinde urmatoarele parcele: CF 14160 cad 141560 C1 - ...C23, CF168624. Zona studiata mai cuprinde si parcelele cu nr. cad.: 107719, 136949, 146366, 104998, 146242, 128612, 104999, 131469, 104987 – parcele deja construite, pentru care se vor mentine prevederile PUG-ului. Suprafata zonei reglementate este de 3,91 ha, iar a celei studiate este de 7,48 ha.

Zona studiata se invecineaza:

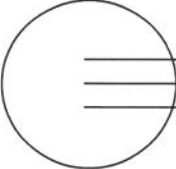
- La NE: cu str. Bazaltului (domeniu public)
- La SE: cu str. Bazaltului (domeniu public)
- La SV: cu str. Carierei (domeniu public)
- La NV: cu str. Caramidariei (domeniu public)

Initiatorul lucrarii – SC MADEX SRL – este proprietar a terenului inregistrat in CF 14160 cad 141560 C1 - ...C23.

Circulatia in zona se desfasoara in egala masura pe strazile perimetrare zonei studiate: Str. Bazaltului, str. Carierei si str. Caramidariei.

Prin intocmirea documentatiei PUZ s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor functiuni prevazute (prestari servicii si activitati industriale) a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale
- realizarea unor hale industriale cu functiunea de depozitare-logistica, servicii si mica productie
- realizarea unui teren de sport acoperit

- 
- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi)
 - se vor promova si încuraja acele lucrări si operaţiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
 - se va respecta cu stricteţe zonificarea teritoriului, tinand seama de funcţiunile stabilite;
 - se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
 - asigurarea condiţiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
 - respectarea aliniamentelor, regimului de inaltime, functiune
 - amenajarea complexa funcţional - arhitecturala a spatiilor verzi si de protectie;

1.3 Surse de documentare – baza topografica

Anterior elaborarii prezentului studiu, s-au intocmit urmatoarele documentatii

- Baza topografica – planuri topografice la scara 1/1000;

Concomitent cu intocmirea documentatiei P.U.Z. s-au realizat planurile topografice si studiul geotehnic pentru zona studiată.

- Planul Urbanistic General al Municipiului Brasov, aprobat cu H.C.L. 144/2011, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Brasov;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII URBANISTICE

2.1. Evolutia zonei

Terenul studiat este amplasat intr-o zona in curs de dezvoltare, situata la estul municipiului Brasov, fiind amplasat langa alte terenuri pe care sunt deja construite imobile pentru prestari servicii, depozitare (brintex, Auchan), mica productie Directia principala de dezvoltare este de mica productie, prestari servicii si depozitare.

Terenurile propuse spre studiere au o suprafata cumulata de 7,48 ha, din care suprafata ocupata de teren curti constructii este de 100%.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este destructurat, fiind in prezent ocupat de cladiri partial abandonate si aflate intr-o stare fizica degradata.

In vecinatatea amplasamentului se afla mai multe unitati comerciale, industriale si de depozitare, iar zonificarea functionala din vecinatate conform PUG este de M3c: subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata exclusiv functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni > 5.000 mp: hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comert en- gros.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona studiată se afla in intravilanul municipiului Brasov, in zona de est a orasului, avand destinatia conform PUG M3c: Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de pana la max. P+6E - in cadrul mixtitatii functionale propuse functiunea dominant este cea de locuire. Zona reglementata cuprinde urmatoarele parcele: CF 14160 cad 141560 C1 - ...C23, CF168624. Zona studiată mai cuprinde si parcelele cu nr. cad.: 107719, 136949, 146366, 104998, 146242, 128612, 104999, 131469, 104987 – parcele deja construite, pentru care se vor mentine prevederile PUG-ului.

Zona studiată se invecineaza:

- La NE: cu str. Bazaltului (domeniu public)
- La SE: cu str. Bazaltului (domeniu public)
- La SV: cu str. Carierei (domeniu public)
- La NV: cu str. Caramidariei (domeniu public)

Zona studiată este în suprafaţa totală de 7,48 ha.

Amplasamentul pe care se va realiza investiţia, este o zonă cu dezvoltare preponderent industrială şi prestări servicii.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Date geologice - geomorfice

Din punctul de vedere la care ne referim, amplasamentul studiat se încadrează în unitatea morfostructurală cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Braşovului.

Schită la finele cretacicului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Braşovului a funcţionat ca mediu lacustru marin până la finele pliocenului, când prin exondare a redevenit uscat.

În perioada cât a fost sub imperiul apelor, în fosa depresiunii a Braşovului au avut loc intense acumulări de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovanisuri, prafuri şi nisipuri dispuse stratiform sau lenticular încrucişat.

În cuaternar şi postcuaternar, apele de siroire, torenţii şi organismele fluviatile nou formate, au transportat din versanţii nordici ai Munţilor Braşovului, însemnate cantităţi de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri şi argile) clătind din aria depresiunii numeroase conuri de dejectie din a căror întrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de câmpie uşor înclinată de la sud la nord şi de la vest către est, de unde şi denumirea de Câmpia Barsei atribuită zonei de către unii geografi.

Cercetările geologice şi geotehnice efectuate în zonă au stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zacăminte de săruri solubile, carbuni, hidrocarburi şi formaţiuni litologice cu efecte negative asupra construcţiilor (mal, turba).

2.2.2 Reteaua hidrografică. Clima

Clima Ţării Barsei este temperat continental caracterizându-se prin nota de tranziţie între clima temperată de tip oceanic şi cea temperată de tip continental. Amplitudinile termice sunt mari, frecvenţele îngheţurilor târzii şi timpurii sunt ridicate, regimul pluviometric este de tip continental, iar cel eolian moderat. Îndeosebi vara, pot apărea ploi torenţiale, fiind însoţite de grindină şi descărcări electrice, iarna sunt frecvente ninsorile şi inversiuni de temperatură.

Caracterul intramontan al Depresiunii Ţării Barsei, unitate geografică din cadrul Carpaţilor de Curbură contribuie la conturarea unor particularităţi climatice evidenţiate prin: temperatura medie anuală de 8o C; media temperaturilor lunii ianuarie de – 3,9o C; media temperaturilor lunii iulie de 17,8o C.

În timpul iernii sunt frecvente inversiunile de temperatură. Apariţia medie anuală a gerurilor timpurii este datată la 5-10 octombrie, iar ale gerurilor întârziate se datează în jurul datei de 20 aprilie.

Precipitaţiile atmosferice înregistrează o medie anuală cuprinsă între 650 – 750 mm, verile având caracter secetos.

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apa freatica se intalneste sub cota de -7 m.

In conditiile de mai sus, rezulta ca excavatiile se vor executa in mediu zvantat, existand conditii favorabile pentru a realiza omobile cu spatii subterane, fara sa fie necesar a se prevedea hidroizolatii speciale.

2.2.3. Conditii geotehnice, riscuri naturale.

În urma analizei datelor geologo – tehnice preliminară s-a realizat încadrarea prealabilă a lucrării: categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus.

Stratificația pusă în evidență

Prospectiunile executate in perimetrul cercetat, au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal si/ sau de umplutura groasa de 0,60 – 0,90 m, sub care se afla un strat de praf nisipos argilos consistent, plasticitate mijlocie care se extinde pana la cota de 3,20/ 3,90 m.

Stratul masiv de pietris cu nisip si bolovanis sub cotele de -3,20 m/ - 4,00 m.

Rezultatele litologice si geotehnice in foraje sunt:

Forajul geotehnic a interceptat următoarea succesiune litologică:

0,00 - 0,80 - Sol vegetal si/ sau umplutura

0,80 – 3,00 - praf argilos, consistent, plasticitate mijlocie cu rar pietris

CONDIȚII GEOTEHNICE DE FUNDARE

Încadrarea definitivă a lucrării (categorie geotehnică)

În funcție de factorii de teren, respectiv factorii legați de structură și vecinătăți, construcția se va încadra în categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus:

TABELUL NR. 2. CU ÎNCADRAREA GEOTEHNICĂ A TERENULUI

Factorii analizați	Caract.	Punctaj
Condițiile de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuisme	1
Clasificarea construcției după cat. de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică de calcul	$a_g = 0,20 g$	2
Riscul geotehnic	Redus	9

Obiectivele proiectate se pot amplasa in oricare zona a perimetrului cercetat, fundarea realizandu-se incepand cu adancimea minima $D_f=1,10$ m, raportata la cota terenului actual, luandu-se in considerare presiuni conventionale, cuprinse intre $P_{conv} = 180 - 300$ kPa pentru sarcini de calcul centrice, in cazul terenurilor coezive (prafuri nisipos argiloase) si $300 - 500$ kPa, in cazul terenurilor necoezive (pietrisuri cu nisip si bolovanis).

Din punct de vedere seismic terenul are perioada de colț $T_c = 0,7s$.

2.4. Caile de comunicatie

Circulatia auto se desfasoara in egala masura pe strazile Bazaltului, Carierei si Caramidariei.

Profilul acestora este urmatorul:

- Str. Bazaltului (la NE) are latimea de 8,00 m (din care 7,00 m carosabil si trotuar de 1,00 m), iar la SE are latimea de 11,90 m (7,00 m carosabil si trotuare de 2,40 m – respectiv 2,50 m)
- Str. Carierei are latimea de 12,10 m (din care 9,35 m carosabil si trotuare de min 2,75 m)
- Str. Caramidariei are latimea de 14,15 m (din care 8,50 m carosabil si trotuare de 1,30 m – respectiv de 4,85 m)

Se va mentine profilul acestor strazi.

In zona exista linie de transport in comun, care acopera necesarul, pana in prezent.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat este liber de orice constructie. In imediata vecinatate a terenului se afla mai multe constructii pentru depozitare, comert, mica productie.

2.5.2. Relationari intre functiuni

Destinatia cladirilor existente in imediata vecinatate a zonei studiate este compatibila cu destinatia zonei propuse: prestari servicii, mica productie, depozitare.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata prin PUZ este ocupata in prezent de constructie, in proportie de aprox. 40%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiata prin PUZ este partial ocupata de constructii a caror stare fizica este degradata si care se propun spre demolare.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Prin aceasta documentatie se propun imobile pentru servicii, logistica, depozitare si prestari servicii. Zonele limitrofe au acelasi tip de destinatie, asigurandu-se un procent important pentru servicii, cat si locuinte individuale (a caror stare fizica este precara).

2.5.6. Asigurarea de spatii verzi

Zona studiata nu este construita. Prin documentatia prezenta, se propune o zona verzi amenajata (Zv), cat si spatii verzi amenajate in procent de min 20% din zona Zma propusa.

Se propun perdele verzi de protectie intre hale si la limita de proprietate de la N si S (catre terenuri aflate in afara zonei studiate).

2.5.7 Riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este supusa riscurilor naturale.

2.5.8 Principalele disfunctionalitati

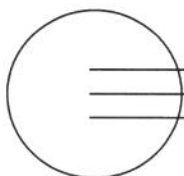
Din analiza situatiei existente in zona studiata reies urmatoarele disfunctionalitati care vor trebui solutionate in prezentul proiect:

- Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este partial dezvoltat;
- Realizarea accesului carosabil in zona studiata;
- Echiparea tehnico-edilitara este insuficienta;

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Alimentarea cu apa. Canalizare



Conform avizului de apa canal nr. 773/20.04.2021, in zona exista retele de apa si canalizare, dupa cum urmeaza:

- Retea de apa OL Ø300 si OL Ø150 pe str. Caramidariei
- Retea OL Ø150 pe str. Bazaltului
- Retea canalizare menajera DN 400 si canalizare pluvia DN 1000 pe str. Caramidariei
- Retea canalizare menajera DN 300 si pluviala DN 500 pe str. Carierei
- Retea canalizare menajera DN 300 si pluviala DN 500 pe str. Bazaltului

Amplasamentul studiat nu se afla in zona inundabila.

Retele gaze naturale

Conform avizului de amplasament 22130/318.140.410/20.12.2022, in zona exista retea de distributie CD PE 180 mm si Dn 90 mm – PE STR. Caramidariei si Carierei, la care obiectivele se vor racorda.

Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului de amplasament nr. 7010210403034/ 17.05.2023, in zona exista urmatoarele retele electrice:

- LES 6 KV St. Bartolomeu – PA 12 L1 tip 2xACHPbi 3X150 mmp
- LES 6 KV ST Bartolomeu - PA 12 L2 tip 2xACHPbi 3X150 mmp
- LES 6 KV PT 1331 - PA 1334 tip ACHPbi 3X150 mmp
- LES 6 KV PT 1330 - PA 1331 tip ACHPbi 3X150 mmp
- LES 0,4 KV PT 1331 – CD 19 Caramidariei tip 2x ACYABY 3x120+70 mmp

Amplasamentul pentru care s-a solicitat avizul de amplasament afecteaza retelele electrice de distributie LES mt+jt.

Retele telefonice

Conform avizului de amplasament 204 BV0 31.03.2021, in zona de amplasament exista retele si instalatii de telefonizare cablu Tc in sapatura, pe strazile: Bazaltului, Caramidariei si Carierei.

2.6.2. Principalele disfuncionalitati

Zona studiata este partial ocupa de cateva constructii pentru locuinte individuale. Starea fizica a acestora este precara. Aceste constructii nu corespund ca destinatie functiunii predominante a zonei. Se propune stramutarea acestora pe viitor.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona este libera de constructii. Nu exista elemente speciale ale cadrului natural care sa necesite protejarea deosebita a acestora.

2.7.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul

2.7.3. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

In urma consultarilor directe ale beneficiarului cu autoritatile locale s-a stabilit ca pe

terenul studiat sa se construiasca hale industriale cu functiunea de depozitare-logistica, servicii si mica productie.

Nu au fost semnate alte opinii, din partea populatiei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Propunerea urbanistica se incadreaza in directia de dezvoltare cuprinsa in PUG Brasov.

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica au fost următoarele:

- stabilirea de reglementari specifice zonei destinate activitatilor industriale si serviciilor
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile 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

3.2. Prevederi ale PUG

Conform Planul Urbanistic General al Municipiului Brasov, aprobat cu H.C.L. 144 / 2011, Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Brasov, zona studiata are destinatia conform PUG M3c: subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata exclusiv functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni > 5.000 mp: hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comert en- gros. In prezent zona studiata prezinta urmatoarele reglementari din punct de vedere urbanistic.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

ZONA M3c: subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata exclusiv functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni > **5.000** mp: hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comert en- gros. M3c, zona prestari servicii si activitati industriale propusa cuprinde:

Utilizari admise:

- comertului en - gros si comertului cu amanuntul in constructii de mari dimensiuni, de tip hypermarket (**Ac>5.000 mp**);
- mall-uri, mall-uri asociate cu hypermarket-uri;
- show-room-uri auto, pentru materiale pentru constructii si amenajari interioare, mobila etc., in constructii de mari dimensiuni;
- depozite logistice in constructii de mari dimensiuni; depozite pentru comert en-gros si en-detail;

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau

adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in Comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- dispunerea in intersectii de panouri luminoase pentru imagini in miscare (display-uri electronice);

Amplasarea constructiilor una fata de alta pe parcela

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele.

- distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din inaltime, dar nu mai putin de:

3,0 m pentru **P+2E – 3E**,

5,0 m pentru **P+4E-6E**;

8,0 m pentru **P+8E-10E**;

numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- în cazul străzilor in curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:

5.00 metri pentru constructii cu regimul maxim de inaltime P+2E-3E;

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

- pentru **constructii de mica productie, depozitare, servicii, mini-market** dispuse in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.

- pentru **constructii super-market** dispuse in subzonale functionale **M3a, M3b**, in regim izolat, ca si pentru functiunile admise in **subzona functionala M3c** retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **10,0 metri**.

Regimul de inaltime

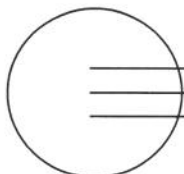
- pentru constructiile de mari dimensiuni pentru comert-servicii depozitare se permite o inaltime maxima la cornisa de **18,0 m** (hypermarket-uri, showroom-uri, depozite de mari dimensiuni, spatii pentru vanzari en-gros);

- zona de birouri aferenta halelelor poate avea **H max. P+4E**;

POT max = 60%

CUTvolumetric max = 9,0

H max cornisa = 18,00 m



3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin documentatia prezenta, s-a avut in vedere o cat mai buna integrare a obiectivelor propuse. Se urmareste realizarea unor obiective care sa fie prietenoase cu mediul (folosirea unor tehnologii noi) si care sa-l protejeze.

Zona studiata nu este traversata de nici un curs de apa. Terenul este relative plat.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Caile de comunicatie

Circulatia auto se desfasoara in egala masura pe strazile Bazaltului, Carierei si Caramidariei.

Profilul acestora este urmatorul:

- Str. Bazaltului (la NE) are latimea de 8,00 m (din care 7,00 m carosabil si trotuar de 1,00 m), iar la SE are latimea de 11,90 m (7,00 m carosabil si trotuare de 2,40 m – respectiv 2,50 m)
- Str. Carierei are latimea de 12,10 m (din care 9,35 m carosabil si trotuare de min 2,75 m)
- Str. Caramidariei are latimea de 14,15 m (din care 8,50 m carosabil si trotuare de 1,30 m – respectiv de 4,85 m)

Se va mentine profilul acestor strazi. Retragera cladirilor la strada se propune 10,00 m din axul strazilor existente.

In zona exista linie de transport in comun, care acopera necesarul, pana in prezent.

3.4.2. Profiluri transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie

Alcatuirea profilelor transversale se face in conformitate cu HG 525/1996.

3.4.3. Transportul in comun

In prezent, in zona nu se realizează transport in comun. In momentul când in zona vor apărea si alte unitati de interes si se vor crea unele elemente de atractie, se vor putea crea linii de transport in comun.

3.4.4. Parcaje si garaje

In functie de profilul si necesitatea de parcare a viitoarelor constructii, se va dimensiona numarul de parcaje conform HG 525/1996 si anume:

- pentru activitati desfasurate pe o suprafata intre 100 - 1.000 m² in imobile pentru constructii industriale, un loc de parcare la o suprafata de 150 m².
- pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m² in imobile pentru constructii industriale, un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

3.4.5 Sistemizarea verticala

Datorita diferentelor de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrări care sa asigure:

- o buna scurgere a apelor de suprafata;
- un ansamblu coerent de alei carosabile si pietonale, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de maxima eficienta si estetica.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUSA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei de zona mixta **ZM** - dedicata activitatilor economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial, cu regim max. de inaltime P+2E, a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indicii de teren.

Utilizari admise:

- activităţi industriale economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial care se desfasoara in constructii de mici, medii si mari;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi şi depozitare;
- activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.
- parcaje la sol şi multietajate;
- terenuri de sport in spatii acoperite si deschise
- constructii destinate comertului en - gros si comertului cu amanuntul in constructii de dimensiunii medii mari dimensiuni, de tip supermarket / hypermarket
- mall-uri, mall-uri asociate cu hypermarket-uri;
- show-room-uri auto, pentru materiale pentru constructii si amenajari interioare, mobila etc., in constructii de mari dimensiuni;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor, inglobate in cladiri administrative

Utilizari interzise:

- locuinte individuale si colective, anexe gospodaresti;
- activitatile productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonica peste limitele admise de legislatia de mediu in vigoare sau care permit perturbarea activitatilor si a confortului vecinatatilor peste limitele admise.
- constructii agrozootehnice
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul
- constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pt. organizare de santier pe durata existentei santierului

Amplasarea constructiilor pe parcela

- Cladirile vor fi amplasate la distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 4,00 m.

Amplasarea constructiilor fata de aliniament

- Retragerea propusa este se coreleaza cu profilul stradal dupa cum urmeaza:
 - minim 10,00 m din axul strazilor existente: Bazaltului, Caramidariei, Carierei

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si posterioara conform codului civil, respectiv 0,60 m in cazul fatadelor fara goluri pentru usi/ ferestre si la 2,00 m in cazul fatadelor care prezinta goluri de usi/ ferestre inspre proprietatea invecinata (sau la mai putin de acestea cu acordul notarial al proprietarului terenului invecinat).

Regimul de inaltime, indicii de ocupare a terenului

Regim inaltime: P+2E

POT max = 70%

CUT max = 2,4

H max cornisa = 18,00 m

BILANT TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS		
		SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE		ha	%	ha	%	
M3c	Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu, dedicata exclusiv functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni > 5.000 mp: hypermarketuri, showroom-uri de mari dimensiuni si depozitari de mari dimensiuni, mall-uri, comert en-gros POT maxim = 60% CUT volumetric maxim = 9,00 H maxim cornisa 18,00 m	zona construita	4,48	60	-	-
		parcari, circulatii	1,50	20	-	-
		spatii verzi	1,50	20	-	-
		total partial	7,48	100	-	-
ZM	Zona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial, cu regim max. de inaltime P+2E zona de birouri aferenta halelelor poate avea H max. P+4E POT maxim = 70% CUT maxim = 2,4 CUT volumetric maxim = 9,00 H maxim cornisa = 18,00 m	zona construita	-	-	5,23	70
		parcari, circulatii	-	-	0,75	10
		spatii verzi	-	-	1,50	20
		total partial	-	-	7,48	100
TOTAL ZONA STUDIATA			7,48	100	7,48	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Conform avizului de apa canal nr. 773/20.04.2021, in zona exista retele de apa si canalizare, dupa cum urmeaza:

- Retea de apa OL Ø300 si OL Ø150 pe str. Caramidariei
- Retea OL Ø150 pe str. Bazaltului
- Retea canalizare menajera DN 400 si canalizare pluvia DN 1000 pe str. Caramidariei
- Retea canalizare menajera DN 300 si pluviala DN 500 pe str. Carierei
- Retea canalizare menajera DN 300 si pluviala DN 500 pe str. Bazaltului

Conform avizului SGA nr. 85/07.04.2022, alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransare la conducta municipala, OL cu Dn 300 mm existenta pe str. Caramidariei. Din caminul de bransare, printr-o conducta de PEHD cu Dn 110 mm se va face distributia apei la constructiile proiectate.

Apele uzate menajere se vor evacua in colectorul de canalizare menajera Dn 400 mm, existent pe str. Carierei, conform avizului de principiu nr. 773 din 20.04.2021 emis de Compania Apa Brasov SA, printr-o conducta principala din PVC – KG cu Dn 250 mm ce se va amplasa pe calea principala de circulatie.

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile imobilelor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si conducte si vor fi descarcate gravitational prin retea pluviala din PVC – KG Dn 200 mm – 500 mm, in colectorul municipal de apa pluviala cu Dn 1000 mm existent pe str. Caramidariei. Apele pluviale impurificate provenite de pe aleile carosabile si parcarilor vor fi colectate prin intermediul gurilor de scurgere, dupa trecerea prin separatoare de nisip si hidrocarvuri petroliere intr-o retea de canalizare pluviala semicirculara. Reteaua se va realiza din conducte PVC – KG cu Dn 200 – 300 mm. Apele pluviale conventional impurificate vor fi descarcate in comun cu apele pluviale conventional curate, print-o conducta de PVC – KG cu Dn 500 mm, in colectorul municipal de apa pluviala cu Dn 1000 mm existent pe str. Caramidariei.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona inundabila.

Retele gaze naturale

Conform avizului de amplasament 22130/318.140.410/20.12.2022, in zona exista retea de distributie CD PE 180 mm si Dn 90 mm – PE STR. Caramidariei si Carierei, la care obiectivele se vor racorda.

Alimentarea cu energie electrica

Conform avizului de amplasament nr. 7010210403034/ 17.05.2023, in zona exista urmatoarele retele electrice:

- LES 6 KV St. Bartolomeu – PA 12 L1 tip 2xACHPbi 3X150 mmp
- LES 6 KV ST Bartolomeu - PA 12 L2 tip 2xACHPbi 3X150 mmp
- LES 6 KV PT 1331 - PA 1334 tip ACHPbi 3X150 mmp
- LES 6 KV PT 1330 - PA 1331 tip ACHPbi 3X150 mmp
- LES 0,4 KV PT 1331 – CD 19 Caramidariei tip 2x ACYABY 3x120+70 mmp

Amplasamentul pentru care s-a solicitat avizul de amplasament afecteaza retelele electrice de distributie LES mt+jt.

Operatorul de Retea – SDEE Brasov este de acord cu amplasamentul propus conditionat de realizarea lucrărilor necesare indeplinirii condițiilor de coexistență si respectarea conditiilor impuse de

- **Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice:**

-Pentru LES zona de protectie a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranta, este simetrica fata de axul traseului si are latimea de 0,8 m; in plan vertical zonele de protectie si de siguranta ale traseului de cabluri se delimiteaza prin distanta (adancimea) de pozare in valoare de cel puțin 0,8 m;

- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor , bunurilor si mediului din vecinatate .

-Amplasarea constructiilor in culoarul (zonele) de protectie si siguranta se poate face numai dupa intocmirea unui studiu de coexistenta (documentatie tehnico-economica in care se determina, pe baza de calcule, masuratori, observatii,etc, implicatiile de natura mecanica si/sau electrica pe care le are asupra retelei electrice amplasarea unor instalatii sau constructii in culoarul sau zonele de protectie si/sau de siguranta ale capacitatilor energetice si se stabilesc, daca este cazul, lucrarile necesare pentru indeplinirea conditiilor de coexistenta stabilite de norme precum si costurile acestor lucrari) sau/si pe baza unei analize de risc intocmita de un proiectant (atestat de ANRE) si avizata in Comisia Tehnico- Economica .Costul analizei de risc se suporta de catre solicitant

- **NTE 007/08/00 Normativ pentru proiectarea și execuția rețelelor de cabluri electrice (Cap. V.4 si Cap.VII.4).**

- **Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012**
Pentru protectia instalatiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:
 - a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie ;
 - b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;
 - c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;
 - d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;
 - e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;
 - f) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie.

- **Contractul angajament nr.7010210404034/TS 6834/12.05.2023**

- **Studiul de coexistenta nr.12/2023 prin care proiectantul a stabilit:**

Cablurile existente interactioneaza cu cele 2 cai de acces auto catre terenul beneficiarului, fapt care impune protejarea cablurilor in Profil T format din tuburi PVC-G, beton, 2 randuri de folie PVC, montarea de tuburi de rezerva, pe lungimea cii de acces auto (Profil 1 T).

In dreptul cii de acces, cablurile existente se vor dezgropa, si se vor proteja in profil T cu tuburi Ø 125mm si tuburi de rezerva pe o lungime de 20m si 30m (Profil 1 T).

In zona drumului proiectat 3xLES 6kV ex. si 2x LES 0,4kV ex. se vor sectiona, mansona si devia pe domeniul public trotuar in lungime de 50m (Profil 2 T).

In zona constructiilor proiectate 2xLES 6kV ex. se va sectiona, mansona si devia pe domeniul public in lungime de 180m Profil M si T.

- **Avizul CTE nr.70/19/306 din 05.05.2023**
- **Documentatie de echipare edilitara faza PUZ**
- **Planul 2 vizat de SDEE BRASOV si COR mt jt Brasov Mun**

-Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. 12/2023 , intocmita de de SC Electroenergetic Design SRL si planul nr. 2 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov si COR MT JT Brasov Mun .

-Atat racordarea la RED a retelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie.

-Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va incheia act notarial pentru uz si servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat.

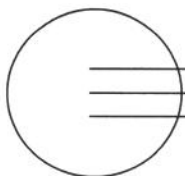
-Datele energetice prezentate la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic pentru studiul de solutie .

-Orice modificare a datelor energetice prezentate la faza PUZ , genereaza reanalizarea documentatiei si obtinerea unui nou aviz de amplasament .

- **Avizul de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis, in conditiile:**

a) **Contractului-angajament nr. 7010210404034/TS 6834/12.05.2023 (anexa la avizul de amplasament)**

b) **Avizului CTE 70/19/306 din 05.05.2023 (anexa la avizul de amplasament)**



Retele telefonice

Conform avizului de amplasament 204 BV0 31.03.2021, in zona de amplasament exista retele si instalatii de telefonizare cablu Tc in sapatura, pe strazile: Bazaltului, Caramidariei si Carierei. Obiectivele propuse se vor racorda la reseau de telefonie existenta.

3.7. Protectia mediului

Zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunii de de prestari servicii, depozite si mica industrie. 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 nu desfasoare activitati poluante in zona
- Sa ia toate masurile pentru a elimina orice sursa de poluare in zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectand toate normele sanitare
- Zone plantate in suprafata de minim 20% din zona studiata

Strategia de adaptare la schimbarile climatice:

In vederea restrangerii suprafetelor insulelor de caldura de la interiorul orasului, se prevad urmatoarele masuri:

- Cresterea suprafetelor si a spatiilor verzi si gestiunea corespunzatoare a acelor existente, inclusiv terase verzi
- Elaborarea studiilor de peisagistica
- Plantarea de arbori adaptati la schimbari climatice
- Plantarea vegetatiei perimetrare halelor care sa filtreze aerul. De asemenea catre S, la limita de proprietate, catre zona M3c se va prevedea perdea de vegetatie.
- Instalarea de rezervoare subterane pentru colectarea apelor pluviale si irigare spatii verzi
- Elaborarea studiilor pedologice, de eroziune si amenajare a versantilor
- Utilizarea culorilor deschise la fatade, care sa nu absoarba si inamazineze caldura

3.8. Obiective de utilitate publica

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

Pentru realizarea modernizarii drumului de acces in zona studiata, nu este necesara trecerea vreunei suprafete de teren in domeniul public.

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor sunt prezentate in plansa U03.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

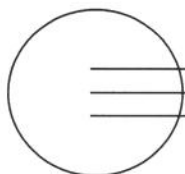
Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatie se inscriu in cerintele temei de proiectare cat si in directiile de dezvoltare ale zonei.

In vederea stabilirii categoriilor de interventii, a reglementarilor si restrictiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- incadrarea in Planul Urbanistic General;
- circulatii si echipare edilitara;
- tipul de proprietate al terenurilor;
- introducerea in intravilanul localitatii a zonei studiate.

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona





REGULAMENT DE URBANISM

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmării aplicării acestuia.

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/91, certificatele de urbanism si autorizațiile se vor elibera la cerere, numai cu respectarea stricta a tuturor prevederilor PUZ si a regulamentului aferent acestuia.

Regulamentul cuprinde prescripții si recomandări generale la nivelul zonei studiate si recomandări specifice la nivelul subzonelor stabilite in cadrul PUZ.

1. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI GENERALE LA NIVELUL ZONEI STUDIATE

1.1. Prescripții si recomandări generale

Regulamentul aferent Planului Urbanistic Zonal cuprinde următoarele precizări, condiții si masuri urbanistice privind organizarea zonei de interes local.

- Se vor promova si încuraja acele lucrări si operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasa a zonei studiate, conform PUZ;
- Se va respecta cu strictete zonificarea teritoriului, tinand seama de funcțiunile stabilite;
- Prin activitatea de construire, potrivit Planului Urbanistic Zonal, urmează a se construi pe terenuri libere;
- Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni necompatibile cu zonificarea propusa in cadrul PUZ – ului;
- Se va avea in vedere verificarea dreptului de utilizare asupra terenului (proprietate, concesiune, etc);
- Se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- Asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitara, a acceselor carosabile, etc.
- Respectarea zonei cu interdicție de construire; - amenajarea complexa funcțional - arhitecturala a spatiilor verzi;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare;

1.2. Aspecte compozitionale si functionale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei

Sunt necesare masuri de promovare a lucrărilor si operațiunilor urbanistice care contribuie la organizarea funcționala si spațiala a zonei studiate si anume:

Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare zona stabilita.

Respectarea aliniamentelor, retragerilor si perdelelor de potectie impuse.

1.3. Recomandari privind organizarea circulatiei

Lucrarile privind circulatia vor respecta Planul Urbanistic General atat ca alcatuire a rețelei generale de strazi, cat si ca rezolvare a profilurilor de artere, categoria tehnica a străzilor, etc.

De asemenea se va tine seama de seria de standarde pentru lucrări de strazi nr. 10144/1-6 si normativul pentru proiectarea parcajelor.

Noile drumuri prevazute se vor executa numai pe baza unor proiecte de specialitate, care vor fi precedate de sondaje geotehnice astfel incat realizarea lor sa cuprinda gama necesara de lucrari specifice drumurilor si explicarea lor sa se faca cu un efort cat mai mic.

Amplasarea constructiilor fata de drumul de acces auto in zona trebuie sa respecte profilurile transversale caracteristice ale arterelor de circulatie si regimul de aliniere propus (vezi plansa U04).

1.4. Amenajarea si intretinerea spatiului public si mobilierului urban

Amenajarea spatiilor publice si a mobilierului urban se va realiza numai pe baza documentațiilor de specialitate aprobate si a autorizațiilor de construire eliberate conform legii 50/1991 si 453/2001.

2. PRESCRIPTII SI RECOMANDARI SPECIFICE LA NIVELUL SUBZONELOR COMPONENTE

Pentru identificarea cu usurinta a prescripțiilor si recomandărilor regulamentului aferent PUZ, se propune impartirea teritoriului studiat in zone ale căror limite sunt materializate pe cat posibil după următoarele criterii:

- funcțiunea predominanta
- elementele cadrului natural si artificial
- categoria de importanta si traficul de pe strazile adiacente
- limitarile impuse de limite cadastrale.

Generalitati : CARACTERUL ZONEI

ZM	ZONA MIXTA DEDICATA ACTIVITATILOR ECONOMICE CU CARACTER LOGISTIC, DE DEPOZITARE SI INDUSTRIAL, CU REGIM MAX. DE INALTIME P+2E, (MAX. P+4E – PT ZONA DE BIROURI AFERENTA HALELELOR)
-----------	---

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei de zona mixta mixta dedicata activitatilor economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial care se desfasoara in constructii de dimensiuni mici, medii (<5000 mp) si mari (>5000 mp), cu regim max. de inaltime P+2E (max. P+4E – pt zona de birouri aferenta halelelor) - ZM, a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indicii de teren.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 – UTILIZARI ADMISE

Sunt admise urmatoarele utilizari :

- activități industriale economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial care se desfasoara in constructii de mici, medii si mari;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

- activităţi productive desfăşurate în construcţii industriale mici şi mijlocii, destinate producţiei, distribuţiei şi depozitării bunurilor şi materialelor, cercetării industriale şi anumitor activităţi comerciale care nu necesită suprafeţe mari de teren.
- parcaje la sol şi multietajate;
- terenuri de sport în spaţii acoperite şi deschise
- construcţii destinate comerţului en - gros şi comerţului cu amănuntul în construcţii de dimensiuni medii mari dimensiuni, de tip supermarket / hypermarket
- mall-uri, mall-uri asociate cu hypermarket-uri;
- show-room-uri auto, pentru materiale pentru construcţii şi amenajări interioare, mobilă etc., în construcţii de mari dimensiuni;
- staţii de întreţinere şi reparaţii auto;
- locuinţe de serviciu pentru personalul care asigură permanenţa sau securitatea unităţilor, înglobate în clădiri administrative

ART. 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- locuinţele existente în zona reglementată se pot mentine, moderniza sau modifica (extindere, etajare/ mansardare), menţinându-se lotizarea actuală (parcele mai mici de 1000 mp). Indicii de teren pentru aceste parcele vor fi cei aferenţi zonei de locuire:

Regim de înălţime: max. P+2E

POT max = 40%

CUT max = 1,2

H max cornişă = 10,00 m

În cazul demolării acestor construcţii, pentru edificarea parcelei vor trebui îndeplinite toate condiţiile descrise pentru zona ZM.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

Sunt interzise următoarele tipuri de activităţi şi de lucrări :

- locuinţe individuale şi colective, anexe gospodăreşti;
- activităţile productive care permit poluarea aerului, apelor sau fonica peste limitele admise de legislaţia de mediu în vigoare sau care permit perturbarea activităţilor şi a confortului vecinătăţilor peste limitele admise.
- construcţii agrozootehnice
- platforme de pre colectare a deşeurilor urbane care să degradeze solul şi peisajul
- construcţii provizorii de orice natură, cu excepţia celor pt. organizare de şantier pe durata existenţei şantierului

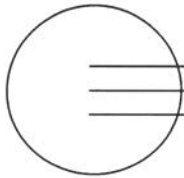
SECȚIUNEA III : CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENS.)

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin PUZ se va realiza comasarea parcelelor studiate.

Frontul la strada: min. 18 m.

Suprafaţa minimă a parcelei: 1000 mp



ART. 5 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Retragera propusa este se coreleaza cu profilul stradal dupa cum urmeaza:
 - minim 10,00 m din axul str. Bazaltului (la N si V)
 - minim 10,00 m din axul str. Caramidariei (la E)
 - minim 12,00 m din axul str. Carierei

ART. 6 – AMPLASAREA FATA LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI

Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si posterioara conform codului civil, respectiv 0,60 m in cazul fatadelor fara goluri pentru usi/ ferestre si la 2,00 m in cazul fatadelor care prezinta goluri de usi/ ferestre inspre proprietatea invecinata (sau la mai putin de acestea cu acordul notarial al proprietarului terenului invecinat).

ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor fi amplasate la distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4,00 m.

ART. 8 – CIRCULATII SI ACCESE

Zona studiata este prevazuta cu drumuri de incinta ce asigura accesul la fiecare obiectiv. Acestea vor avea latimea de 7,00 m si trotuare de 1,50 m de o parte si de alta.

ART. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se va face numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv si modul de amplasare se vor asigura in conformitate cu HG 525/1996.

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Constructii P+2E (max. P+4E – pt zona de birouri aferenta halelelor), H max cornisa = 18,00 m

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul functiunii si va raspunde exigentelor arhitecturale actuale.
- Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente, trebuie sa se inscrie armonios in zona, fiind posibila si armonia prin contrast.
- Se vor utiliza materiale estetice si durabile in timp

ART. 12 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Spatiul dintre aliniament si retragera cladirilor va fi tratat ca spatiu verde sau liber circulatiei pietonale;

- Suprafata spatiilor verzi si plantate va reprezenta minim 20% din suprafata parcelei.

ART. 13 – IMPREJMUIRI

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de 1,80 m cu un soclu de 60 cm din beton;
- Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,50 m.
- Se recomanda dublarea imprejmuirilor spre domeniul public cu gard viu.

SECTIUNEA III : GRADUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.14 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona mixta dedicata activitatilor economice cu caracter logistic, de depozitare si industrial, cu regim max. de inaltime P+2E, (max. P+4E – pt zona de birouri aferenta halelelor) se propune urmatoorii indicatori urbanistici:

P.O.T.max = 70%

C.U.T. max= 2,40

H max cornisa = 18,00 m

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona

