

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.: **53/2021/2024**

Denumirea proiectului: **INTOCMIRE PUZ: ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA, SPALATORIE AUTO ECOLOGICA zona Triaj, str. Narciselor FN, Brasov, jud. Brasov**

Faza: **P.U.Z.**

Beneficiar: **SC MECODIS COMPANY SRL prin EFTINCA CRISTIAN**
str. Vulturului nr. 15
Brasov, jud. Brasov

Obiectul: **Documentație pentru avizul arhitectului sef**

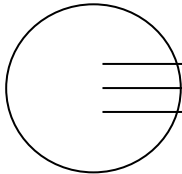
Lista de semnături

Director: arh. Ungvari Didona

Şef proiect: arh. Ungvari Didona

Braşov, iulie 2024

BORDEROU



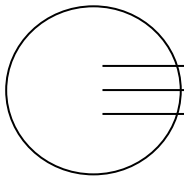
A. PIESE SCRISE

- Memoriu urbanism
- Extrase CF nr. 143844, 167208, 166685, 173566,
- 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459,
- 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009,
- 164171, 143843, 170947
- Aviz alimentare cu apa si canalizare
- Aviz alimentare cu energie electrica
- Aviz telefonizare
- Aviz gaze naturale
- Aviz telefonizare
- Aviz Serviciul Public de termoficare Brasov
- Aviz sanatatea populatiei
- Aviz SGA
- Aviz mediu
- Aviz PSI
- Aviz comisia de circulatie
- Aviz ANIF
- Aviz Transelectrica

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-------|
| - Plan de încadrare în PUG | U-00 |
| - Plan de încadrare în zonă | U-00' |
| - Plan de situație – situație existentă conf. PUG | U-01 |
| - Plan reglementări urbanistice | U-02 |
| - Plan propuneri mobilare | U-03 |
| - Plan proprietatea asupra terenurilor | U-04 |
| - Plan rețele edilitare | U-05 |

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



MEMORIU DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- 1.1. Denumirea obiectivului de investiții: Intocmire PUZ: zona prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, statie incarcare auto electrica, spalatorie auto ecologica
- 1.2. Amplasament: str. Narciselor Fn, Brasov
Extrase CF nr. 143844, 167208, 166685, 173566, 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947
- 1.3. Beneficiar: SC MECODIS COMPANY SRL
- 1.4. Proiectant: GLOBAL PROIECT SRL Braşov

1.2.Obiectul lucrării

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 reglementata se afla in intravilanul municipiului Brasov, in zona central – estica a orasului, intr-o zona in dezvoltare, avand destinatia conform PUG M2: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte si partial V5: subzona spatiilor verzi - culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara. Zona reglementata cuprinde urmatoarele parcele cu nr. CF: 143844, 167208, 166685, 173566, 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947.

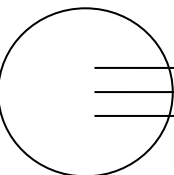
Zona reglementata insumeaza o suprafata de 30 742 mp.

Zona reglementata se invecineaza:

- La N: parcela privata (cad 125801)
- La V: parcela privata (cad 143843)
- La S: parcela privata (cad 167446)
- La E: str. Narciselor (DE 590)

Beneficiarul investiției – Eftinca Cristian - este reprezentat al Mecodis Company SRL, Efect Advertising SRL, 7d Solutions SRL, Cool HR & Consulting SRL – societati care detin in proprietate parcelele studiate, impreuna cu dl Eftinca Cristian.

Zona reglementata cuprinde urmatoarele CF-uri:



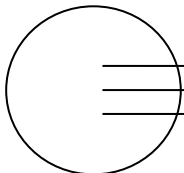
Nr. Ctr.	Nr. Top /cad	Proprietar	Descriere CF	Suprafata teren
1.	143844	Mecodis Company SRL	Teren	253 mp
2.	167208	Mecodis Company SRL	Teren	780 mp
3.	166685	Efect Advertising SRL	Teren	985 mp
4.	173566	Burtan Roxana - Viviana	Teren	65 mp
5.	173567	Eftinca Cristian	Teren	638 mp
5.	173561	Burtan Roxana - Viviana	Teren	1441 mp
7.	173562	Eftinca Cristian	Teren	6253 mp
8.	143846	Cool HR&Consulting SRL	Teren	241 mp
9.	167478	Efect Advertising SRL	Cladiri si teren	1756 mp
10.	172669	Mecodis Company SRL	Teren	6440 mp
11.	124457	Eftinca Cristian	Teren	1600 mp
12.	173459	Playbike On SRL	Teren	2000 mp
13.	173551	Playbike On SRL	Teren	172 mp
14.	173552	Mecodis Company SRL	Teren	1663 mp
15.	167466	Mecodis Company SRL	Cladiri si teren	1662 mp
16.	172026	Cool HR&Consulting SRL	Teren	138 mp
17.	172027	Mecodis Company SRL	Teren	133 mp
18.	143816	Cool HR&Consulting SRL	Teren	1576 mp
19.	164334	Mecodis Company SRL	Teren	1273 mp
20.	172008	Cool HR&Consulting SRL	Teren	691 mp
21.	172009	Mecodis Company SRL	Teren	667 mp
22.	164171	Mecodis Company SRL	Teren	17 mp
23.	143843	Cool HR&Consulting SRL	Teren	30 mp
24.	170947	Mecodis Company SRL	Teren	268 mp

TOTAL 30742 mp

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Narciselor, din care se face accesul la drumurile interioare, de incinta, a fiecarei parcele.

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

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor obiective prevazute (hale prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, spalatorie auto ecologica, statie incarcare auto electrica) a se realiza in zona si incadrarea lor intr-o solutie de ansamblu;
- organizarea circulatiei carosabile si pietonale
- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi)
- 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
- se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publica;
- asigurarea condițiilor 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 studiata.

- 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, central – estica a municipiului Brasov, fiind amplasat langa alte terenuri pe care sunt deja construite imobile pentru prestari servicii, depozitare, mica productie, dar si locuinte. Directia principala de dezvoltare este de mica productie, prestari servicii si depozitare.

Precizam ca investitiile deja existente in zona reglementate au fost autorizate si initiale in baza PUZ: Construire hale depozitare si productie, zona Triaj Brasov, HCL 636/2013, PUZ a carui valabilitate a expirat.

Pe partea opusa a str. Narciselor se afla o zona de locuinte in curs de dezvoltare, locuinte care s-au realizat in baza PUZ „CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE S+P+10E”, aprobat cu HCL 979/2008.

Terenurile reglementate au o suprafata cumulata de 30742 mp, din care suprafata ocupata de teren curti constructii este de 100%.

In vecinatatea zonei studiate, la sud, se afla terenuri in proprietatea Parohiei Blumana X Brasov, pentru care exista zona de protectie (aferea cimitirului), aceasta suprapunandu-se partial peste zona studiata. Totusi, datorita destinatiei terenurilor reglementate (zona prestari servicii, mica productie, etc), zona studiata nu intra sub incidenta protectiei aferente cimitirului.

Zonificarea functionala din vecinatate, conform PUG este de M2, la N si S: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte. La E de amplasamentul studiat, terenurile apartin zonei V8 (subzona padurilor si plantatiilor de protectie sanitara), iar la V zona reglementata se invecineaza cu str. Narciselor.

2.2. Incadrarea in localitate

Zona reglementata se afla in intravilanul municipiului Brasov, in zona de central – estica a orasului, intr-o zona in dezvoltare, avand destinatia conform PUG M2: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte si partial V5: subzona spatiilor verzi - culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara. Zona reglementata cuprinde urmatoarele parcele cu nr. CF: 143844,

167208, 166685, 173566, 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947. Zona reglementata insumeaza o suprafata de 30 742 mp.

Zona reglementata se invecineaza:

- La N: parcela privata (cad 125801)
- La V: parcela privata (cad 143843)
- La S: parcela privata (cad 167446)
- La E: str. Narciselor (DE 590)

Zona propusa spre reglementare, este o zona cu potential de dezvoltare, avand destinatia conf. PUG de zona mixta M2 si partial V5: subzona spatiilor verzi - culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.2.1. Date geologice – geomorfologicele

Perimetrul supus cercetarii este situat in intravilanul municipiului Brasov, jud. Brasov (conform CF – uri 143844, 167208, 166685, 173566, 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947).

Studiul geotehnic are ca scop descrierea conditiilor geomorfologice si identificarea fenomenelor fizico-geologice privind stabilitatea zonei cercetate pentru obiectivul „INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL: „Zona prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, statie incarcare auto electrica, spalatorie auto ecologica”

Zona studiata se incadreaza in zona seismica „D”, cu valoarea coeficientului $K_s = 0,20$ cu perioada de colt, $T_c = 0,7$ sec. In conformitate cu prevederile Normativului P 100 - 1 /2006.

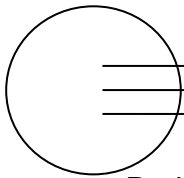
2.2.2 Reteaua hidrografica. Clima

Clima Ţării Bârsei este temperat continental caracterizându-se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental. Amplitudinile termice sunt mari, frecvențele înghețurilor târzii și timpurii sunt ridicate, regimul pluviometric este de tip continental, iar cel eolian moderat. Îndeosebi vara, pot apare ploi torențiale, fiind însoțite de grindină și descărcări electrice, iarna sunt frecvente ninsorile și inversiuni de temperatură.

Caracterul intramontan al Depresiunii Ţării Bârsei, unitate geografică din cadrul Carpaților de Curbură contribuie la conturarea unor particularități climatice evidențiate 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. Apariția medie anuală a gerurilor timpurii este datată la 5-10 octombrie, iar ale gerurilor întârziate se datează în jurul datei de 20 aprilie.

Precipitațiile 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 preliminare s-a realizat încadrarea prealabilă a lucrării: categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus.

Stratificarea terenului:

Zona amplasamentului in studiu se afla situata pe treapta mediana a depresiunii Brasov. Formele de relief pe aceasta treapta a depresiunii sunt reprezentate prin sesuri piemontane de acumulare fluvio-lacustru. Geologia formatiunilor sunt quaternare, alcatuite din strate detritice, iar in masa lor se gasesc la diferite nivele lentile de strate coezive.

Pe teren s-au executat doua sondaje geotehnice, in care s-au identificat urmatoarele:

- S1: - 0,00 – 1,00 m, umplutura din pietri, sol;
- 1,00 – 1,50 m, nisip mediu cu pietris marunt;
 - 1,50 – 3,00 m, nisip fin indesat*;
 - 3,00 – 3,70 m, nisip variat cu pietris variat

- S2:- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 2,90 m, nisip fin indesat;
 - 2,90 - 3,50 m, nisip variat cu pietris variat.

Date hidrologice:

Hidrologie

In sondaje nu s-a identificat apa subterana.

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054-77 adancimea de inghet in zona cercetata este de -1,00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Toate adancimile de fundare trebuie sa depaseasca aceasta cota, deoarece, datorita fenomenului de inghet-dezghet, terenul se degradeaza, micșorându-si considerabil capacitatea portanta.

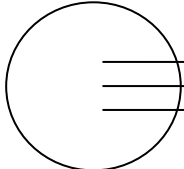
Zonarea seismică

Potrivit STAS 11100/1/1993 si normativului P100/92, in calculul seismic se va avea in vedere ca perimetrul studiat se incadreaza zona seismică D avand intensitatea seismică I = 7, $a_g = 0.20 g$, coeficientul $k_s = 0.16$ si perioada de colt $T_c = 1.0$ cm/secunda.

Condiții de fundare

Tinand cont de conditiile naturale se trag concluziile:

- 1.Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m C.T.N. in jos;
- 2.Fundarea se va face pe stratele de: nisip fin indesat. In zona vecina sunt: fosta rampa de gunoi a orasului (la V) si cimitir (la S) de aceea exista zone de umplutura, se va evita fundarea pe umplutura;
3. Presiunea conventionala de calcul, conform NP112-04 Anexa A, pentru $B = 1,00$ m si $D_f = 2,00$ m este:



- p conv = 280 kPa;

4. Se pot executa fundatii cu subsol fara hidroizolatii speciale.

2.4. Caile de comunicatie

In prezent, in zona reglementata si perimetral acesteia, circulatia principala se desfasoara pe str. Harmanului (principala artera de circulatie). Din aceasta se realizeaza acces pe str. Narciselor, strada al carei profil este cel aprobat prin studiul de fezabilitate si anume:

- 2 m trotuar + 1 m zona verde + 10,50 carosabil + 1 m zona verde + 2 m trotuar. Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2,30 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 8,90 m de la limita trotuarului drumului modernizat.

Drumul de exploatare DE 295/6 se doreste a se moderniza si continua pana la intersectia cu drumul modernizat DE 595/6. Acesta va avea profilul urmator:

- Carosabil 14,00 m (2 benzi pe sens) si trotuare de 2,50 m de o parte si de alta a carosabilului.

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Singura strada care beneficiaza de transport in comun este str. Harmanului.

2.5. Ocuparea terenurilor

2.5.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Terenul studiat este amplasat intr-o zona in curs de dezvoltare, central – estica a municipiului Brasov, fiind amplasat langa alte terenuri pe care sunt deja construite imobile pentru prestari servicii, depozitare, mica productie, dar si locuinte. Directia principala de dezvoltare este de mica productie, prestari servicii si depozitare.

Precizam ca investitiile deja existente in zona reglementate au fost autorizate si initiate in baza PUZ: Construire hale depozitare si productie, zona Triaj Brasov, HCL 636/2013, PUZ a carui valabilitate a expirat.

Pe partea opusa a str. Narciselor se afla o zona de locuinte in curs de dezvoltare, care s-au realizat in baza PUZ „CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE S+P+10E”, aprobat cu HCL 979/2008.

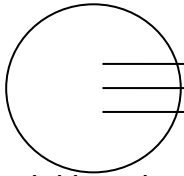
2.5.2. Relationari intre functiuni

Destinatia cladirilor existente in imediata vecinatate a zonei studiate este compatibila cu destinatia zonei propuse: prestari servicii, mica productie, depozitare. Pe zona reglementata s-a propus a se planta cu o perdea de arbori catre str. Narciselor. Fata de locuintele existente pe latura de E a str. Narciselor exista o distanta de min. 30 m.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiata prin PUZ este ocupata in prezent de constructii, in proportie de aprox. 15%.

Aspectul arhitectural-urbanistic al zonei este partial conturat, fiind in prezent ocupat de unele constructii deja intabulate, altele autorizate si/ sau in curs de executie, ce au fost



initiate in baza PUZ: Construire hale depozitare si productie, zona Triaj Brasov, HCL 636/2013, PUZ a carui valabilitate a expirat.

In prezent, in zona studiata se afla construite 3 hale, dupa cum urmeaza:

Nr. Ctr.	Nr. Top /cad	Proprietar	Descriere CF	Suprafata teren
1.	167478	Efect Advertising SRL	Cladiri si teren	1756 mp
2.	167466	Mecodis Company SRL	Cladiri si teren	1662 mp
3.	143816	Cool HR&Consulting SRL	Teren si cladire neintabulata	1576 mp

Halele existente au urmatoarea destinatie:

- Hala existenta pe teren cad. 167478 – hala productie publicitara
- Hala existenta pe teren cad. 167466 – hala confectii metalice, mecanica generala si corp birouri
- Hala existenta pe teren cad. 143816, neintabulata pana in prezent: hala depozitare temporara echipamente ce se inchiriaza pentru evenimente

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

Zona studiata este in mare parte libera de constructii, cu exceptia a 3 constructii autorizate si intabulate partial. Zona are destinatia conform PUG de zona mixta M2 si partial V5: subzona spatiilor verzi - culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara.

Raportul spatiu liber – spatiu construit este net in favoarea spatiului liber. Zona, beneficiind de o suprafata foarte mare de teren liber de constructii, ofera astfel un suport pentru dezvoltare urbana, pentru extinderea orasului in partea de est. Aceasta dezvoltare urbana are rolul de a imbunatati caracterul actual nedefinit al acestei zone transformand-o intr-un cartier urban al Brasovului.

In momentul de fata calitatea fondul construit existent este medie spre buna (vecinatati: reprezentanta auto Opel, SC Orion Rent Imobiliare SRL, imobil pentru locuinte colective, etc).

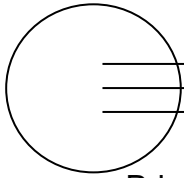
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In vecinatatea zonei studiate, la sud, se afla terenuri in proprietatea Parohiei Blumana X Brasov, pentru care exista zona de protectie (aferinta cimitirului), aceasta suprapunandu-se partial peste zona studiata. Totusi, datorita destinatiei terenurilor reglementate (zona prestari servicii, mica productie, etc), zona studiata nu intra sub incidenta protectiei aferente cimitirului.

Zonificarea functionala din vecinatate conform PUG este de M2 la N si S: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte. La V de amplasamentul studiat, terenurile aflate in vecinatate apartin zonei V8 (subzona padurilor si plantatiilor de protectie sanitara), iar la E – zona reglementata se invecineaza cu str. Narciselor.

Zona reglementata s-a propus a se planta cu o perdea de arbori la str. Narciselor. Fata de locuintele existente pe latura de E a str. Narciselor exista o distanta de min. 30 m.

2.5.6. Asigurarea de spatii verzi



Prin documentatia prezenta, se propune o zona cu functiunea preponderenta prestari servicii.

Zona reglementata s-a propus a se planta cu o perdea de arbori la str. Narciselor, dar si un procent de minim 5% de spatii verzi (afereent zonei ZPS), suplimentata de spatiile verzi aferente zonei V5, care completeaza procentul de spatii verzi aferente terenurilor cuprinse in CF-urile studiate, pana la 20%.

2.5.7 Riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Zona nu este supusa riscurilor naturale.

2.5.8 Principalele disfunctionalitati

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

- zona, terenul nu este exploatat din punct de vedere urbanistic, el fiind in prezent neutilizat.
- Strazile existente nu corespund din punct de vedere tehnic cerintelor de dezvoltare ale zonei.
- Echiparea tehnico-edilitara este insuficienta;

2. 6. Echiparea edilitara

2.6.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei

Alimentarea cu apa. Canalizare

Conform aviz Compania Apa Brasov, nr. 1076/18.05.2023, alimentarea cu apa potabila se va face din reseaua de distributie HDPE De 250 mm existenta pe str. Narciselor. O parte din constructiile existente au asigurată alimentarea cu apă din reseaua stradala municipala (reprezentanta auto Opel, SC Orion Rent Imobiliare SRL).

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare PVC De 315 mm existent pe str. Narciselor.

Reteaua de canalizare menajera existenta in zona nu are capacitatea de a prelua debite de ape pluviale.

Conform avizului de apa-canal, se prevede dezvoltarea retelei existente, prin extinderea acesteia.

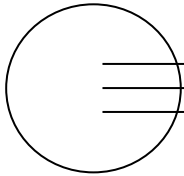
Conform avizului SGA nr. 171 din 04.10.2023, apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si conducte si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale impurificate provenite de pe caile de circulatii si parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie. Apa din acest bazin va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi.

Terenul nu se afla in zona inundabila.

Instalatii termice – gaze naturale

Conform avizului de gaz nr. 30563/318729807/17.05.2023 Distrigaz Sud Retele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/ sau instalatiile subterane



propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Pe strada Narciselor va fi realizata conducta MP de PE.

Se va respecta distanta minima de la conducta de gaze naturale din PE, conform prevederilor NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, tabel 1 si 2.

Alimentarea cu energie electrica

Zona este strabatuta de linii electrice LES 20 kv cat si de LEA 110 kv (LEA 110kv – Brasov Tracorul 1, Brasov – Tractorul 2, Brasov – CET, Brasov – IUS), in zona existand si un post de transformare. Pentru alimentarea cu energie electrica se vor respecta reglementarile stabilite prin studiu de solutie realizat de catre o firma acreditata.

Zona de protectie aferenta liniei LEA 110 Kv este de 18,5 m de o parte si de alta a liniei de inalta tensiune.

Rețele telefonice

Conform avizului de telefonie, emis de SC Orange Romania Communications SA nr. 350BV din 18.05.2023, de-a lungul str. Narciselor exista instalatii telefonice subterane.

2.6.2. Principalele disfuncionalitati

Rețelele edilitare existente in zona sunt insuficient dezvoltate.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Zona este ocupata in proportie de aprox. 15% de constructii cu destinatia preponderenta de prestari servicii, depozitare si mica industrie.

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 imobile pentru prestari servicii, depozitare si mica productie, cat si sedii pentru birouri cu spatii de cazare, spalatorie auto ecologica si statie incarcare electrica.

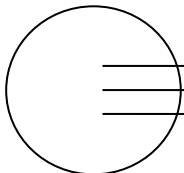
Prin intocmirea documentatiei PUZ s-a urmarit realizarea urmatoarelor obiective:

- organizarea arhitectural-urbanistica a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor obiective prevazute (hale prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, spalatorie auto ecologica, statie incarcare auto electrica) a se realiza in zona si incadrarea lor intr- o solutie de ansamblu;

- organizarea circulatiei carosabile si pietonale

- amenajari exterioare (alei auto si pietonale, zone verzi)

Planificarea investitiilor propuse:



Initiatorul lucrării, dl Eftinca Cristian, reprezentat al Mecodis Company SRL, Efect Advertising SRL, 7d Solutions SRL, Cool HR & Consulting SRL, Playbike On SRL, Burtan Roxana Viviana, doreşte realizarea unor hale de prestări servicii, depozitare şi mica industrie, în mai multe etape, cu regimul de înălţime max. P+2E, a unor corpuri de birouri (care să cuprindă şi spaţii de cazare) cu regimul de înălţime max. P+4E, a unei spalatorii auto ecologice şi a unei staţii de încărcare electrică.

Investiţia se doreşte a se realiza în mai multe etape.

Precizăm că investiţiile deja existente în zona reglementată au fost autorizate şi iniţiate în baza PUZ: Construire hale depozitare şi producţie, zona Triaj Braşov, HCL 636/2013, PUZ a cărui valabilitate a expirat.

Se propune următoarea zonificare funcţională:

**ZPS - ZONA PRESTĂRI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPAȚIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, SPALATORIE AUTO ECOLOGICĂ, STAȚIE ÎNCĂRCARE AUTO ELECTRICĂ
CU ÎNĂLȚIMI DE MAX. P+4**

Construcții max. P+2E

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Construcții P+2E - 4E - POT 35% pentru proiecția la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

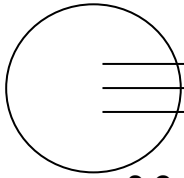
H max = 20 m

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistică au fost următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei prin stabilirea amplasamentelor noilor obiective prevăzute (hale prestări servicii, mica industrie, birouri, spațiu cazare - locuințe de serviciu, spalatorie auto ecologică, stație încărcare auto electrică) a se realiza în zona și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu;
- organizarea circulației carosabile și pietonale
- amenajări exterioare (alei auto și pietonale, zone verzi)
- se vor promova și încuraja acele lucrări și operațiuni urbanistice care contribuie la dezvoltarea armonioasă a zonei studiate, conform PUZ;
- se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite
- se va urmări protejarea amplasamentelor destinate obiectivelor de utilitate publică;
- asigurarea condițiilor de echipare tehnico – edilitară, a acceselor carosabile, etc.
- respectarea aliniamentelor, regimului de înălțime, funcțiune
- amenajarea complexă funcțional - arhitecturală a spațiilor verzi și de protecție;



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 M2: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte si partial V5: subzona spatiilor verzi - culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara.

In prezent zona studiata prezinta urmatoarele reglementari din punct de vedere urbanistic.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA EXISTENTA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI – ZONA M2: subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte

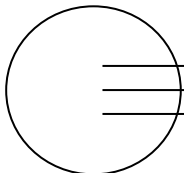
Zona M2 cuprinde:

Utilizari admise, in constructii cu regim de inaltime medie si mare:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- locuinte cu partiu obisnuit; locuinte cu partiu -ul dedicat activitatilor de comert/ servicii;
- locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale.
- lacasuri de cult;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- asistenta juridica- cabinete avocatura, cabinete notariale
- asistenta medicala furnizata privat- *cabinete medicale*;
- servicii sociale, colective si personale;
- sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/ privat;
- *comert cu amanuntul*;
- *mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor*;
- hoteluri, pensiuni, dotari pentru sport si turism, agentii de turism;
- restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

Utilizari interzise:

- sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari: - depozitare en gros
- 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 pe parcela

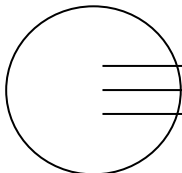
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele.
 - distanta se poate reduce la $\frac{1}{4}$ **din inaltime**, dar nu mai putin de:
3,0 m pentru **P+2E – 3E**,
5,0 m pentru **P+4E-6E**;
8,0 m pentru **P+8E-10E**;
- numai in cazul in 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**;
6,00 metri pentru constructii cu regimul maxim de inaltime **P+4E-6E**;
10,00 metri minim pentru constructii cu regimul de inaltime **mai mare de P+6E** sau **accente inalte**; se recomanda ca amplasarea constructiilor accente inalte sa fie studiata prin **PUZ** ce va fi supus aprobarii in conditiile legii;

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

- in cazul retragerii de la limita laterala de proprietate aceasta va fi de min. 3,0 m pentru **P+2 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si **P+3 niveluri** (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte).
- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. In cazul in care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mica decat cea minim permisa prin prezentul regulament, autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de insorire;



- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+8E-10E**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **10 metri**. Autorizarea executarii constructiilor va avea la baza o documentatie de urbanism, PUZ, care va cuprinde studiu de insorire;
- pentru constructii de **locuinte, birouri, sedii de firma**, cu regim de inaltime **P+14E-15E sau accenta inalte**, cuplate la un calcan sau dispuse in regim izolat retragerea de la limita/limitile laterale de proprietate va fi de minimum **20 metri**. Autorizarea amplasarii acestor constructii va avea la baza o documentatie de urbanism, **PUZ**, care va cuprinde si studiu de insorire;
- 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**.

Regimul de inaltime

Constructii P+8E-10E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

Constructii accent inalt P+14E-15E - POT 20% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,4

Zona V5 cuprinde:

- **subzona spatiilor verzi - culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara**

Utilizari admise:

- conform legilor și normelor în vigoare.

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 relativ plat.

3.4. Modernizarea circulatiei

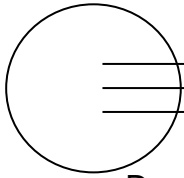
3.4.1. Caile de comunicatie

In prezent, in zona reglementata si perimetral acesteia, circulatia principala se

desfasoara pe str. Harmanului (principala artera de circulatie). Din aceasta se realizeaza acces pe str. Narciselor, strada al carei profil este cel aprobat prin studiul de fezabilitate si anume:

propus al str. Narciselor este cel aprobat prin studiul de fezabilitate si anume:

- 2 m trotuar + 1 m zona verde + 10,50 carosabil + 1 m zona verde + 2 m trotuar. Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2,30 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 8,90 m de la limita trotuarului drumului modernizat.



Drumul de exploatare DE 295/6 se doreşte a se moderniza si continua pana la intersectia cu drumul modernizat DE 595/6. Acesta va avea profilul urmator:

- Carosabil 14,00 m (2 benzi pe sens) si trotuare de 2,50 m de o parte si de alta a carosabiului.

Se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Singura strada care beneficiaza de transport in comun este str. Harmanului.

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

Singura strada care beneficiaza de transport in comun este str. Harmanului.

Pe str. Narciselor este prevazuta statie de autobuz, conform studiului de fezabilitate aprobat.

3.4.4. Parcaje si garaje

In functie de profilul si necesitatea de parcare a viitoarelor constructii, numarul locurilor de parcare se va calcula in conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Se admite unui numar mai redus de locuri de parcare de la acestea in cazul justificarii functiunilor (logistica, depozitare, mica productie nepoluanta, spatii tehnice etc.) in care personalul necesar operarii functiunii respective este putin numeros si de asemenea nu presupune un aflux mare de vizitatori din exterior, caz in care se va asigura cate 1 loc de parcare la 5-10 persoane angajate.

3.4.5 Sistematizarea verticala

Datorita diferentelor de nivel ale terenului natural din zona studiata, sunt necesare lucrari 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.

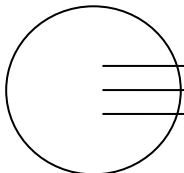
3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA PROPUISA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Prin PUZ se doreşte stabilirea destinatiei a subzonei:

ZPS - ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA CU INALTIMI DE MAX. P+4

Utilizari admise, in constructii cu regim de inaltime mic si mediu:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- showroom-uri
- depozitare
- mica productie nepoluanta
- spatii cazare si locuinte de serviciu aferente cladirilor de prestari servicii si mica industrie
- statie de incarcare auto electrica
- spalatorie auto ecologica
- sport si recreere in spatii acoperite;



- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante sau cu risc tehnologic
- constructia de locuinte si anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare 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 respecta intre ele distante egale cu $1/2$ inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.

- distanta se poate reduce la **3 m**, doar 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

Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2,30 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 8,90 m de la limita trotuarului drumului modernizat. Regimul de aliniere propus fata de limita drumului DE 295/6 este de 5,00 m, drumuri propuse spre modernizare.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterala si posterioara

Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si respectand Codul Civil, respectiv minim 0,60 m in cazul fatadelor fara goluri pentru ferestre/usi si minim 2,00 m in cazul fatadelor care prezinta goluri pentru ferestre/usi.

Regimul de inaltime, indicii de ocupare a terenului

Constructii max. P+2E

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

H max = 20 m

Zona V5 propusa cuprinde:

- **subzona spatiilor verzi - culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara**

Utilizari admise:

- spatii verzi amenajate
- circulatii auto si pietonale

Suprafata de teren aferenta zonei V5 se va asimila spatiilor verzi aferente ZPS, nefiind necesara dezmembrarea acesteia, completand procentul de spatii verzi amenajate pana la 20% - aferenta suprafetelor de teren cuprinse in CF-urile studiate.

BILANT TERITORIAL AFERENT SITUATIE EXISTENTA PE AMPLASAMENT SI MOBILARE PROPUA		EXISTENT conf. POT, CUT max		PROPUS conf. POT, CUT max		
		SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%	
M2	Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime max. P+14E niveluri cu accente inalte Construcții P+8E-10E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiilor inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2 Construcții accent inalt P+14E-15E - POT 20% pentru proiectia la sol a constructiilor inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,4	constructii	3 722,00	14,91	-	-
		parcari, circulatii de incinta	2 703,00	10,83	-	-
		spatii verzi amenajate/ neamenajate	18 530,00	74,26	-	-
		TOTAL PARTIAL	24 955,00	81,17	-	-
ZPS	ZPS - ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA, SPALATORIE AUTO, CU INALTIMI DE MAX. P+4 Construcții max. P+2E POT maxim = 60% CUT maxim = 1,8 Construcții P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiilor inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2	constructii	-	-	11 225,00	46,24
		parcari, circulatii de incinta	-	-	8 345,00	34,37
		spatii verzi	-	-	4 705,00	19,39
		TOTAL PARTIAL	-	-	24 275,00	78,96
V5	V5 - SUBZONA SPATIILOR VERZI - CULOARE DE PROTECTIE ALE INFRASTRUCTURII TEHNICE MAJORE SI DE PROTECTIE SANITARA COMPLETEAZA PROCENTUL SPATIILOR VERZI AFERENTE ZONEI DE PRESTARI SERVICII	TOTAL PARTIAL	5 787,00	18,83	5 787,00	18,83
ZC	ZC - Circulatii auto si pietonale publice	TOTAL PARTIAL	-	-	680,00	2,22
TOTAL ZONA STUDIATA		TOTAL	30 742,00	100	30 742,00	100

BILANT TERITORIAL AFERENT POT SI CUT max.		EXISTENT conf. POT, CUT max		PROPUS conf. POT, CUT max		
		SUPRAFETE	PROCENTE	SUPRAFETE	PROCENTE	
ZONE FUNCTIONALE		mp	%	mp	%	
M2	Subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime max. P+14E niveluri cu accente inalte Construcții P+8E-10E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiilor inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2 Construcții accent inalt P+14E-15E - POT 20% pentru proiectia la sol a constructiilor inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,4	zona construita	60	-	-	
		parcari, circulatii	20	-	-	
		spatii verzi	20	-	-	
		TOTAL PARTIAL	-	-	-	-
ZPS	ZPS - ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA, SPALATORIE AUTO, CU INALTIMI DE MAX. P+4 Construcții max. P+2E POT maxim = 60% CUT maxim = 1,8 Construcții P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiilor inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la POT maxim = 60% CUT maxim = 4,2	zona construita	-	-	14 565,00	60
		parcari, circulatii	-	-	8 496,25	35
		spatii verzi	-	-	1 213,75	5
		TOTAL PARTIAL	-	-	24 275,00	78,96
V5	V5 - SUBZONA SPATIILOR VERZI - CULOARE DE PROTECTIE ALE INFRASTRUCTURII TEHNICE MAJORE SI DE PROTECTIE SANITARA COMPLETEAZA PROCENTUL SPATIILOR VERZI AFERENTE ZONEI DE PRESTARI SERVICII	TOTAL PARTIAL	5 787,00	18,83	5 787,00	18,83
ZC	ZC - Circulatii auto si pietonale publice	TOTAL PARTIAL	-	-	680,00	2,22
TOTAL ZONA STUDIATA		TOTAL	30 742,00	100	30 742,00	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa. Canalizare

Conform aviz Compania Apa Brasov, nr. 1076/18.05.2023, alimentarea cu apa potabila se va face din reseaua de distributie HDPE De 250 mm existenta pe str. Narciselor. O parte din constructiile existente au asigurată alimentarea cu apă din reseaua stradala municipală (reprezentanta auto Opel, SC Orion Rent Imobiliare SRL).

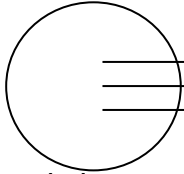
Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare PVC De 315 mm existent pe str. Narciselor.

Reteaua de canalizare menajera existenta in zona nu are capacitatea de a prelua debite de ape pluviale.

Conform avizului de apa-canal, se prevede dezvoltarea retelei existente, prin extinderea acesteia.

Conform avizului SGA nr. 171 din 04.10.2023, apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si conducte si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale impurificate provenite de pe caile de circulatii si parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere



si descarcate intr-un bazin de retentie. Apa din acest bazin va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi.

Terenul nu se afla in zona inundabila.

Instalatii termice – gaze naturale

Conform avizului de gaz nr. 30563/318729807/17.05.2023 Distrigaz Sud Retele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/ sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Pe strada Narciselor va fi realizata conducta MP de PE.

Se va respecta distanta minima de la conducta de gaze naturale din PE, conform prevederilor NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, tabel 1 si 2.

Alimentarea cu energie electrica

Zona este strabatuta de linii electrice LES 20 kv cat si de LEA 110 kv (LEA 110kv – Brasov Tracorul 1, Brasov – Tractorul 2, Brasov – CET, Brasov – IUS), in zona existand si un post de transformare. Pentru alimentarea cu energie electrica se vor respecta reglementarile stabilite prin studiu de solutie realizat de catre o firma acreditata.

Zona de protectie aferenta liniei LEA 110 Kv este de 18,5 m de o parte si de alta a liniei de inalta tensiune.

Lucrări pe tarif de racordare:

Lucrări pe tarif de racordare:

Realizare 1 post de transformare în anvelopă 20/0,4 kv – 2x630 kva – PT proiectat - în anvelopă de beton, amplasate la marginea trotuarului proiectat aferent drumului de acces, echipat fiecare cu 2 celule 20 kv de linie, 2 celule 20 kv trafo, 2 transformatoare de putere 20/0,4 kv – 630 kva, 2 tablouri de distribuție:

se vor dimensiona anvelopele astfel încât să se realizeze spațiu de rezervă pentru o celulă de tip pt+măsură (spațiu de 750 mm);

- celulele de linie vor fi prevăzute fiecare cu echipament de comutație 24 kv - 630 a - 16 ka în sf6/vid – separatoare de sarcină cu clp, cu motor de acționare 24/48 vcc, rezistență de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezență a tensiunii cu contact auxiliar, indicator de semnalizare a scurtcircuitelor mono și trifazice, inclusiv torii (montare lămpi de semnalizare și în exterior înspre drumul de acces);

- celulele trafo vor fi prevăzute fiecare cu echipament de comutație 24 kv - 200 a - 16 ka în sf6/vid, cu separator de sarcină combinat cu siguranțe fuzibile (declanșare separator la arderea unei siguranțe), 2 clp-uri, rezistență de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezență a tensiunii.

- 2 transformatoare de putere 20/0,4 kv – 630 kva etanșe în ulei, inclusiv releul de declanșare la supratemperatură;

- 2 tablouri de distribuție de joasă tensiune tdri – echipat fiecare cu întreruptor automat debroșabil 1000 a (cu posibilități de reglaj ir = 630 – 1000 a), cu 8 circuite cu separatoare verticale

- cu siguranțe fuzibile și spațiu pentru 2 circuite rezervă; grup de măsură balanță pe post cu tc jt 1000/5 a și spațiu pentru contor electronic de energie electrică activă+reactivă;
- cuplă 0,4 kv realizată cu întreruptor automat debroşabil 1000 a (cu posibilități de reglaj ir = 630 – 1000 a) – montat în tdiri 1;
- modul (nişă) încastrată în peretele anvelopei pentru contoare (spațiu pentru montări viitoare);
- pregătire pentru ucmt;
- sursă de putere neîntreruptibilă (redresor + bacc 230 vca // 24/48 vcc);
- priză de pământ cu electrozi verticali din țeavă diametrul 2^{1/2}” OL-Zn și platbandă Ol-Zn 40x4 mm²; se va avea în vedere ca valoarea de dispersie a prizei de pământ să fie de maxim 4Ω, la
- realizarea lucrării, dacă nu se obține valoarea proiectată, se va completa priza de pământ cu electrozi până la obținerea valorii impuse;

Racordare la RED 20 kV din zonă, prin efectuarea următoarelor lucrări:

LES 20 kV de racord - LES 20 kV în sistem buclat cu funcționare radială, cu utilizare cablu cu izolație XLPE cu dublă barieră la pătrunderea umezelii tip 3x A2XSFL2Y 20 kV 1x150/25 mm² – 30 m pe terenul studiat.

Realizare RED 0,4 kV

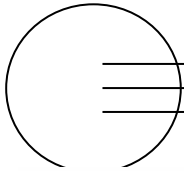
Se va realiza RED 0,4 kV– în sistem buclat cu funcționare radială - cu cablu tip AC2XAbY 3x240+120 mm² racordat la PT aferente RED 0,4 kV zonă și montare la limită de proprietate cu acces din domeniul public 4 buc. CD policarbonat/poliester armat cu fibră de sticlă tip E3+2a+2M (pentru 2 grupuri de măsură trifazate în montaj semidirect).

Lungime LES 0,4 kV proiectat: 2x 100 m;

Lungime LES 0,4 kV proiectat: 2x 20 m;

CD proiectat tip E2+2a+2M : 4 buc.

CD proiectată va fi de tip constructiv policarbonat/poliester armat cu fibră de sticlă tip E2+2a+2M cu spațiu pentru 2 grupuri de măsură trifazate, prevăzut cu separatoare verticale cu siguranțe fuzibile acționare pol cu pol, montate distanțat, racordare LES cu cleme V, modul separat pentru



măsură prevăzut cu grup de măsură de decontare în montaj semidirect cu TC jt 250/5 A și cu contoare electronice de energie electrică activă+reactivă 5-20 A și spațiu pentru 2 întreruptoare trifazate $I_r = 160$ A cu protecție diferențială, DPST-MN.

LES 0,4 kV se va monta în profile tipizate (pe traseu comun) la $h = 0,80$ m, între două straturi de nisip de 0,010 m grosime și semnalizat cu plăci PVC și folie avertizoare, conform planului de situație anexat.

Lucrări pe fonduri utilizator:

Montare în CD (compartiment măsură) în aval de grupul de măsură a unui întreruptor $I_r = 250$ A, echipat cu protecție diferențială, DPST-MN;

Lucrări pe fonduri utilizator:

Coloane LES 0,4 kV și TEG utilizator – nu fac obiectul documentației.

Instalații interioare.

Măsura energiei electrice:

Grup de măsură de decontare aferent obiectivelor, în montaj semidirect, în montaj semidirect cu TC jt 250/5 A și cu contor electronic de energie electrică activă+reactivă 5-20 A montat în modulul de măsură al CD proiectat.

Delimitarea instalațiilor din punctul de vedere al gestiunii:

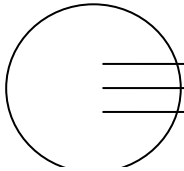
la bornele secuntare de ieșire ale TC aferente grupului de măsură de decontare în montaj semidirect realizate cu TC 250/5 A și contor electronic de energie electrică activă și reactivă.

Protecția instalațiilor proiectate (aferește PT proiectat):

protecția instalațiilor proiectate (aferește PT proiectat):

Protecția LES 20 kV de racord se va realiza în St. 110/20 kV;

În PT proiectat, protecția transformatorului de putere se va realiza pe MT prin calibrarea siguranțelor 20 kV și în TDRI aferent și pe jt prin reglajul corespunzător al protecției electronice a întreruptorului automat debroșabil al TDRI.



Se va realiza la PT proiectat centura interioară de pământ la care se vor racorda următoarele elemente:

- părțile metalice ale celulelor 20 kV;
- cuva transformatorului de putere 20/0,4 kV;
- nului transformatorului de putere 20/0,4 kV;
- învelișurile metalice ale cablurilor plecare spre CD;
- alte elemente care nu fac parte din circuitele de lucru.

Protecția instalațiilor proiectate (aferețe LES 0,4 kV, CD):

Protecția LES 0,4 kV de racord se va realiza în PT proiectat prin calibrarea corespunzătoare a șiguranțelor fuzibile cu care sunt echipate circuitele aferente TDRI pe care sunt racordate LES 0,4 kV.

Exploatarea instalațiilor:

Măsurile 0,4 kV de balanță pe post (reductori de curent, cleme, transformatori de tensiune, circuite secundare, contoare) vor fi în gestiunea D.E.E.R. S.A.- Sucursala Brasov – Centrul de Exploatare MTjt Țara Bârsei.

Măsuri de protecție a instalațiilor

La proiectare se vor prevedea măsuri de protecție a instalațiilor împotriva tensiunilor de atingere și de pas, conform condițiilor din STAS 6616/83 și Îndrumarului de Proiectare 1 RE-lp 35/2–92:

- Priza de pământ a CD proiectată se va realiza în mod corespunzător pentru a se obține rezistență de dispersie de max. 4 ohmi cu electrozi verticali din țevă OL-Zn diametru 2^{1/2}" și platbandă OL-Zn 40x4 mm;
- Prizele de pământ ale instalațiilor interioare ale spațiilor comerciale, depozitelor și birourilor se vor lega împreună prin intermediul nulurilor și armăturilor metalice ale cablurilor ce alimentează consumatorii, nuluri care vor fi racordate direct la baretele de nul.

- La prizele de legare la pământ ale TEG aferente instalațiilor interioare ale spațiilor comerciale, depozitelor și birourilor se vor lega toate părțile metalice ale TEG, care nu fac parte din circuitele de curent.
- Protecția circuitelor de joasă tensiune va fi realizată cu întreruptoare cu protecții electronice și cu siguranțe fuzibile calibrate corespunzător caracteristicilor circuitelor protejate;
- TEG se vor lega la prize de pământ cu o rezistență de dispersie de maximum 4 ohm Ω cu racordare la priza de pământ a construcțiilor.

Definirea zonei de siguranță și protecție:

Conform Ordinului ANRE 4/2007 „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, se definesc următoarele zone de protecție și de siguranță:

- Pentru LES 20 kV proiectată – zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de 0,8m pe atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului.

În zona de siguranță sunt restricții de amplasare a construcțiilor, acestea putându-se realiza numai cu acordul titularului de licență pe baza unei analize de risc.

Retele telefonice

Conform avizului de telefonie, emis de SC Orange Romania Communications SA nr. 350BV din 18.05.2023, de-a lungul str. Narciselor exista instalatii telefonice subterane.

3.7. Protectia mediului

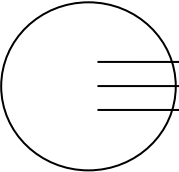
Zona studiata este propusa pentru dezvoltarea functiunilor de prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, statie incarcare auto electrica cu inaltimi de max. P+4. Destinatiile propuse nu prezinta riscul ca prin activitatea ce se va desfasura in viitor sa apara surse 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
- Zona reglementata s-a propus a se planta cu o perdea de arbori la str. Narciselor, dar si un procent de minim 5% de spatii verzi (aferent zonei ZPS), suplimentata de spatiile verzi aferente zonei V5, care completeaza procentul de spatii verzi aferente terenurilor cuprinse in CF-urile studiate, pana la 20%.

Strategia de adaptare la schimbarile climatice (aprobata cu HCL nr. 625/22.12.2016):

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

- 
- Creşterea suprafeţelor şi a spaţiilor verzi şi gestiunea corespunzătoare a acelor existente, inclusiv terase verzi
 - În situaţia în care nu este atins POT-ul maxim, se va mări procentul de spaţii verzi
 - Elaborarea studiilor de peisagistică
 - Plantarea de arbori adaptaţi la schimbări climatice
 - Plantarea vegetaţiei perimetrare halelor care să filtreze aerul. De asemenea către E, la limita de proprietate, către zona M2 (zona de locuinţe colective) se va prevedea perdea de vegetaţie.
 - Instalarea de rezervoare subterane pentru colectarea apelor pluviale şi irigare spaţii verzi
 - Elaborarea studiilor pedologice, de eroziune şi amenajare a versanţilor
 - Utilizarea culorilor deschise la faţade, care să nu absoarbă şi înmăzineze căldura
 - Montarea sistemelor de producere a energiei din surse alternative

3.8. Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate şi circulaţia terenurilor

Str. Narciselor, care reprezintă artera auto şi pietonală principală care asigură accesul la obiectivele studiate, face parte integral din domeniul public. Pentru realizarea obiectivelor propuse prin PUZ se va realiza şi cedarea în domeniul public al terenurilor afectate de modernizarea drumului DE 295/6.

Parcelarea, comasarea şi reparcelarea se va face conform legislaţiei în vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primăriei şi cu respectarea prezentului regulament (Frontul la stradă: min. 18 m. Suprafaţa minimă a parcelei: 1000 mp).

Tipul de proprietate şi circulaţia terenurilor sunt prezentate în planşa U04.

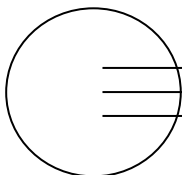
4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu în cerinţele temei de proiectare cât şi în direcţiile de dezvoltare ale zonei.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenţii, a reglementărilor şi restricţiilor impuse au fost efectuate analize aprofundate cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulaţiei şi echipare edilitară;
- tipul de proprietate al terenurilor;

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona



REGULAMENT DE URBANISM

Regulamentul explica si detaliază sub forma unor prescripții si recomandări Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmăririi 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. DISPOZITII 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 compositionale 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:

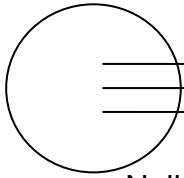
Respectarea amplasamentelor prevăzute in cadrul Planului Urbanistic Zonal pentru fiecare zona stabilita.

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).

Lucrarile pentru modernizarea strazilor exstente se vor executa dupa terminarea lucrarilor tehnico – edilitare subterane.

Executia drumurilor de incinta se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii, respectandu-se prevederile tehnice de executie din normative si standarde.

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.

<u>ZPS</u>	ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, SPALATORIE AUTO ECOLOGICA, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA, CU INALTIMI DE MAX. P+4 - ZPS
-------------------	---

Generalitati : CARACTERUL ZONEI

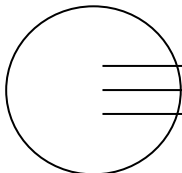
Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei de zona prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare – locuinte de serviciu, spalatorie auto ecologica, statie incarcare auto electrica, cu inaltimea de max. P+4 , a regimului de aliniere, distantelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor, cat si indicii de teren.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

Utilizari admise, in constructii cu regim de inaltime mic si mediu:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- showroom-uri
- depozitare



- mica productie nepoluanta
- spatii cazare si locuinte de serviciu aferente cladirilor de pprestari servicii si mica industrie
- statie de incarcare auto electrica
- spalatorie auto ecologica
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

ART.2 - UTILIZARI INTERZISE

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante sau cu risc tehnologic
- constructia de locuinte si anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de precolectare 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

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

ART. 3 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENS.)

Str. Narciselor, care reprezinta singura artera auto si pietonala care asigura accesul la obiectivele studiate, face parte integral din domeniul public. Pentru realizarea obiectivelor propuse prin PUZ se va realiza si cedarea in domeniul public al terenurilor afectate de modernizarea drumului DE 295/6.

Frontul la strada: min. 18 m. Suprafata minima a parcelei: 1000 mp.

Parcelarea, comasarea si reparcelarea se va face conform legislatiei in vigoare cu aprobarea compartimentului tehnic al Primariei si cu respectarea prezentului regulament.

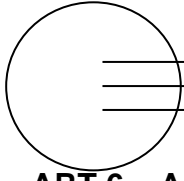
Suprafata de teren aferenta zonei V5 se va asimila spatiilor verzi aferente ZPS, nefiind necesara dezmembrarea acesteia, completand procentul de spatii verzi amenajate pana la 20% - aferenta suprafetelor de teren cuprinse in CF-urile studiate.

ART.4 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2,30 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 8,90 m de la limita trotuarului drumului modernizat. Regimul de aliniere propus fata de limita drumului DE 295/6 este de 5,00 m, drumuri propuse spre modernizare.

ART.5 – AMPLASAREA FATA LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii 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.6 – AMPLASAREA CLADIRILOR PE ACEEASI PARCELA

Cladirile vor fi amplasate la distante egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele. Distanța se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțime, dar nu mai puțin de 3,0 m, doar în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură lumina unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART.7 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

În prezent, în zona reglementată și perimetral acesteia, circulația principală se desfășoară pe str. Harmanului (principală arteră de circulație). Din aceasta se realizează acces pe str. Narciselor, strada al cărei profil este cel aprobat prin studiul de fezabilitate și anume:

- 2 m trotuar + 1 m zonă verde + 10,50 carosabil + 1 m zonă verde + 2 m trotuar. Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2,30 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 8,90 m de la limita trotuarului drumului modernizat.

Drumul de exploatare DE 295/6 se dorește să se modernizeze și să continue până la intersecția cu drumul modernizat DE 595/6. Acesta va avea profilul următor:

- Carosabil 14,00 m (2 benzi pe sens) și trotuare de 2,50 m de o parte și de alta a carosabilului.

Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

Pe str. Narciselor este prevăzută stație de autobuz, conform profil aprobat prin studiul de fezabilitate.

ART.8 – STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se va face numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice.

Numărul locurilor de parcare se va calcula în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Se admite unui număr mai redus de locuri de parcare de la acestea în cazul justificării funcțiilor (logistică, depozitare, mică producție nepoluantă, spații tehnice etc.) în care personalul necesar operării funcțiilor respective este puțin numeros și de asemenea nu presupune un aflux mare de vizitatori din exterior, caz în care se va asigura câte 1 loc de parcare la 5-10 persoane angajate.

ART.9 – ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLADIRILOR

Regimul de înălțime

Construcții max. P+2E

POT maxim = 60%

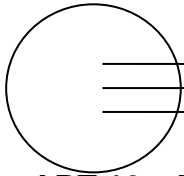
CUT maxim = 1,8

Construcții P+2E - 4E - POT 35% pentru proiecția la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

H max = 20 m



ART.10 - 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

Faţadele posterioare şi laterale vor fi tratate arhitectural la acelaşi nivel cu faţada principală;

Se va avea in vedere Strategia de adaptare la schimbarile climatice (aprobata cu HCL nr. 625/22.12.2016):

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
- In situatia in care nu este atins POT-ul maxim, se va mari procentul de spatii verzi
- Utilizarea culorilor deschise la fatade, care sa nu absoarba si inamazineze caldura
- montarea sistemelor de productie a sistemelor de productie a energiei din surse solare (panouri fotovoltaice si solare – montate pe acoperisul cladirilor propuse)

ART. 11 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri la retelele de canalizare pluviala va avea in vedere evitarea formarii ghetii.

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Alimentarea cu apa. Canalizare

Conform aviz Compania Apa Brasov, nr. 1076/18.05.2023, alimentarea cu apa potabila se va face din reseaua de distributie HDPE De 250 mm existenta pe str. Narciselor. O parte din constructiile existente au asigurată alimentarea cu apă din reseaua stradala municipala (reprezentanta auto Opel, SC Orion Rent Imobiliare SRL).

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare PVC De 315 mm existent pe str. Narciselor.

Reteaua de canalizare menajera existenta in zona nu are capacitatea de a prelua debite de ape pluviale.

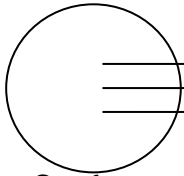
Conform avizului de apa-canal, se prevede dezvoltarea retelei existente, prin extinderea acesteia.

Conform avizului SGA nr. 171 din 04.10.2023, apele pluviale conventional curate provenite de pe acoperisurile constructiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane si conducte si se vor descarca liber la nivelul solului.

Apele pluviale impurificate provenite de pe caile de circulatii si parcare vor fi colectate prin guri de scurgere, trecute printr-un separator de nisip si hidrocarburi petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie. Apa din acest bazin va fi folosita pentru udarea spatiilor verzi.

Terenul nu se afla in zona inundabila.

Instalatii termice – gaze naturale



Conform avizului de gaz nr. 30563/318729807/17.05.2023 Distrigaz Sud Retele are in derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune in toate sistemele de distributie gaze naturale, drept pentru care, constructiile si/ sau instalatiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de presiune medie.

Pe strada Narciselor va fi realizata conducta MP de PE.

Se va respecta distanta minima de la conducta de gaze naturale din PE, conform prevederilor NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, tabel 1 si 2.

Alimentarea cu energie electrica

Zona este strabatuta de linii electrice LES 20 kv cat si de LEA 110 kv (LEA 110kv – Brasov Tracorul 1, Brasov – Tractorul 2, Brasov – CET, Brasov – IUS), in zona existand si un post de transformare. Pentru alimentarea cu energie electrica se vor respecta reglementarile stabilite prin studiu de solutie realizat de catre o firma acreditata.

Zona de protectie aferenta liniei LEA 110 Kv este de 18,5 m de o parte si de alta a liniei de inalta tensiune.

Lucrări pe tarif de racordare:

Lucrări pe tarif de racordare:

Realizare 1 post de transformare în anvelopă 20/0,4 kv – 2x630 kva – PT proiectat - în anvelopă de beton, amplasate la marginea trotuarului proiectat aferent drumului de acces, echipat fiecare cu 2 celule 20 kv de linie, 2 celule 20 kv trafo, 2 transformatoare de putere 20/0,4 kv – 630 kva, 2 tablouri de distribuție:

se vor dimensiona anvelopele astfel încât să se realizeze spațiu de rezervă pentru o celulă de tip pt+măsură (spațiu de 750 mm);

- celulele de linie vor fi prevăzute fiecare cu echipament de comutație 24 kv - 630 a - 16 ka în sf6/vid – separatoare de sarcină cu clp, cu motor de acționare 24/48 vcc, rezistență de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezență a tensiunii cu contact auxiliar, indicator de semnalizare a scurtcircuitelor mono și trifazice, inclusiv torii (montare lămpi de semnalizare și în exterior înspre drumul de acces);
- celulele trafo vor fi prevăzute fiecare cu echipament de comutație 24 kv - 200 a - 16 ka în sf6/vid, cu separator de sarcină combinat cu siguranțe fuzibile (declanșare separator la arderea unei siguranțe), 2 clp-uri, rezistență de încălzire anticondens, indicator capacitiv de prezență a tensiunii.
- 2 transformatoare de putere 20/0,4 kv – 630 kva etanșe în ulei, inclusiv releul de declanșare la supratemperatură;
- 2 tablouri de distribuție de joasă tensiune tdri – echipat fiecare cu întreruptor automat debroșabil 1000 a (cu posibilități de reglaj ir = 630 – 1000 a), cu 8 circuite cu separatoare verticale

- cu siguranțe fuzibile și spațiu pentru 2 circuite rezervă; grup de măsură balanță pe post cu tc jt 1000/5 a și spațiu pentru contor electronic de energie electrică activă+reactivă;
- cuplă 0,4 kv realizată cu întreruptor automat debroșabil 1000 a (cu posibilități de reglaj ir = 630 – 1000 a) – montat în tdiri 1;
- modul (nișă) încastrată în peretele anvelopei pentru contoare (spațiu pentru montări viitoare);
- pregătire pentru ucmt;
- sursă de putere neîntreruptibilă (redresor + bacc 230 vca // 24/48 vcc);
- priză de pământ cu electrozi verticali din țevă diametrul 2^{1/2}” OL-Zn și platbandă Ol-Zn 40x4 mm²; se va avea în vedere ca valoarea de dispersie a prizei de pământ să fie de maxim 4Ω, la
- realizarea lucrării, dacă nu se obține valoarea proiectată, se va completa priza de pământ cu electrozi până la obținerea valorii impuse;

Racordare la RED 20 kV din zonă, prin efectuarea următoarelor lucrări:

LES 20 kV de racord - LES 20 kV în sistem buclat cu funcționare radială, cu utilizare cablu cu izolație XLPE cu dublă barieră la pătrunderea umezelii tip 3x A2XSFL2Y 20 kV 1x150/25 mm² – 30 m pe terenul studiat.

Realizare RED 0,4 kV

Se va realiza RED 0,4 kV– în sistem buclat cu funcționare radială - cu cablu tip AC2XAbY 3x240+120 mm² racordat la PT aferente RED 0,4 kV zonă și montare la limită de proprietate cu acces din domeniul public 4 buc. CD policarbonat/poliester armat cu fibră de sticlă tip E3+2a+2M (pentru 2 grupuri de măsură trifazate în montaj semidirect).

Lungime LES 0,4 kV proiectat: 2x 100 m;

Lungime LES 0,4 kV proiectat: 2x 20 m;

CD proiectat tip E2+2a+2M : 4 buc.

CD proiectată va fi de tip constructiv policarbonat/poliester armat cu fibră de sticlă tip E2+2a+2M cu spațiu pentru 2 grupuri de măsură trifazate, prevăzut cu separatoare verticale cu siguranțe fuzibile acționare pol cu pol, montate distanțat, racordare LES cu cleme V, modul separat pentru

măsură prevăzut cu grup de măsură de decontare în montaj semidirect cu TC jt 250/5 A și cu contoare electronice de energie electrică activă+reactivă 5-20 A și spațiu pentru 2 întreruptoare trifazate $I_r = 160$ A cu protecție diferențială, DPST-MN.

LES 0,4 kV se va monta în profile tipizate (pe traseu comun) la $h = 0,80$ m, între două straturi de nisip de 0,010 m grosime și semnalizat cu plăci PVC și folie avertizoare, conform planului de situație anexat.

Lucrări pe fonduri utilizator:

Montare în CD (compartiment măsură) în aval de grupul de măsură a unui întreruptor $I_r = 250$ A, echipat cu protecție diferențială, DPST-MN;

Lucrări pe fonduri utilizator:

Coloane LES 0,4 kV și TEG utilizator – nu fac obiectul documentației.

Instalații interioare.

Măsura energiei electrice:

Grup de măsură de decontare aferent obiectivelor, în montaj semidirect, în montaj semidirect cu TC jt 250/5 A și cu contor electronic de energie electrică activă+reactivă 5-20 A montat în modulul de măsură al CD proiectat.

Delimitarea instalațiilor din punctul de vedere al gestiunii:

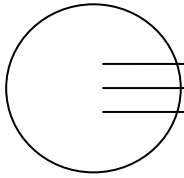
la bornele secutare de ieșire ale TC aferente grupului de măsură de decontare în montaj semidirect realizate cu TC 250/5 A și contor electronic de energie electrică activă și reactivă.

Protecția instalațiilor proiectate (aferente PT proiectat):

protecția instalațiilor proiectate (aferente PT proiectat):

Protecția LES 20 kV de racord se va realiza în St. 110/20 kV;

În PT proiectat, protecția transformatorului de putere se va realiza pe MT prin calibrarea siguranțelor 20 kV și în TDRI aferent și pe jt prin reglajul corespunzător al protecției electronice a întreruptorului automat debroșabil al TDRI.



Se va realiza la PT proiectat centura interioară de pământ la care se vor racorda următoarele elemente:

- părțile metalice ale celulelor 20 kV;
- cuva transformatorului de putere 20/0,4 kV;
- nului transformatorului de putere 20/0,4 kV;
- învelișurile metalice ale cablurilor plecare spre CD;
- alte elemente care nu fac parte din circuitele de lucru.

Protecția instalațiilor proiectate (aferente LES 0,4 kV, CD):

Protecția LES 0,4 kV de racord se va realiza în PT proiectat prin calibrarea corespunzătoare a șiguranțelor fuzibile cu care sunt echipate circuitele aferente TDRI pe care sunt racordate LES 0,4 kV.

Exploatarea instalațiilor:

Măsurile 0,4 kV de balanță pe post (reductori de curent, cleme, transformatori de tensiune, circuite secundare, contoare) vor fi în gestiunea D.E.E.R. S.A.- Sucursala Brasov – Centrul de Exploatare MTjt Țara Bârsei.

Măsuri de protecție a instalațiilor

La proiectare se vor prevedea măsuri de protecție a instalațiilor împotriva tensiunilor de atingere și de pas, conform condițiilor din STAS 6616/83 și Îndrumarului de Proiectare 1 RE-lp 35/2–92:

- Priza de pământ a CD proiectată se va realiza în mod corespunzător pentru a se obține rezistență de dispersie de max. 4 ohm Ω cu electrozi verticali din țevă OL-Zn diametru 2^{1/2}" și platbandă OL-Zn 40x4 mm;
- Prizele de pământ ale instalațiilor interioare ale spațiilor comerciale, depozitelor și birourilor se vor lega împreună prin intermediul nulurilor și armăturilor metalice ale cablurilor ce alimentează consumatorii, nuluri care vor fi racordate direct la baretele de nul.

- La prizele de legare la pământ ale TEG aferente instalațiilor interioare ale spațiilor comerciale, depozitelor și birourilor se vor lega toate părțile metalice ale TEG, care nu fac parte din circuitele de curent.
- Protecția circuitelor de joasă tensiune va fi realizată cu întreruptoare cu protecții electronice și cu siguranțe fuzibile calibrate corespunzător caracteristicilor circuitelor protejate;
- TEG se vor lega la prize de pământ cu o rezistență de dispersie de maximum 4 ohm Ω cu racordare la priza de pământ a construcțiilor.

Definirea zonei de siguranță și protecție:

Conform Ordinului ANRE 4/2007 „Norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”, se definesc următoarele zone de protecție și de siguranță:

- Pentru LES 20 kV proiectată – zona de protecție coincide cu zona de siguranță și este de 0,8m pe atât în plan orizontal cât și în plan vertical pe toată lungimea traseului.

În zona de siguranță sunt restricții de amplasare a construcțiilor, acestea putându-se realiza numai cu acordul titularului de licență pe baza unei analize de risc.

Retele telefonice

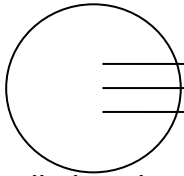
Conform avizului de telefonie, emis de SC Orange Romania Communications SA nr. 350BV din 18.05.2023, de-a lungul str. Narciselor exista instalatii telefonice subterane.

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spațiile neconstruite și neocupate cu accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- Spațiul dintre aliniament și retragerea cladirilor va fi tratat ca spațiu verde sau liber circulației pietonale;
- **Zona reglementată s-a propus a se planta cu o perdea de arbori la str. Narciselor, dar și un procent de minim 5% de spații verzi (aferent zonei ZPS), suplimentată de spațiile verzi aferente zonei V5, care completează procentul de spații verzi aferente terenurilor cuprinse în CF-urile studiate, până la 20%.**

În situația în care nu este atins POT-ul maxim, se va mari procentul de spații verzi în vederea respectării strategiei de adaptare la schimbări climatice (aprobata cu HCL nr. 625/22.12.2016), prin:

- Creșterea suprafețelor și a spațiilor verzi și gestiunea corespunzătoare a acelor existente, inclusiv terase verzi
- În situația în care nu este atins POT-ul maxim, se va mari procentul de spații verzi
- Elaborarea studiilor de peisagistică
- Plantarea de arbori adaptați la schimbări climatice
- Plantarea vegetației perimetrului halelor care să filtreze aerul. De asemenea către E, la



limita de proprietate, catre zona M2 (locuinte colective) 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 terenului

ART. 14 – 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; acestea vor fi prevazute cu perdea de arbori
- Imprejmuirile intre proprietati pot fi opace sau transparente dar nu vor depasi inaltimea de 2,50 m.

SECTIUNEA III : GRADUL DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 – PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT), COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru zona mixta dedicata activitatilor prestari servicii, mica industrie, birouri, spatiu cazare - locuinte de serviciu, spalatorie auto ecologica, statie incarcare auto electrica, cu inaltime de max. P+4 - **ZPS** se propune urmatorii indicatori urbanistici:

Constructii max. P+2E

POT maxim = 60%

CUT maxim = 1,8

Constructii P+2E - 4E - POT 35% pentru proiectia la sol a constructiei inalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului si etajului 1 pana la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

H max = 20 m

In situatia in care nu este atins POT-ul maxim, se va mari procentul de spatii verzi in vederea respectarii strategiei de adaptare la schimbari climatice (aprobată cu HCL nr. 625/22.12.2016).

V5	SUBZONA SPATIILOR VERZI - CULOARE DE PROTECTIE INFRASTRUCTURII TEHNICE MAJORE SI DE PROTECTIE SANITARA
-----------	---

Generalitati : CARACTERUL ZONEI

Prin PUZ se doreste stabilirea destinatiei de zona verde V5 - subzona spatiilor verzi - culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ART.1 – UTILIZARI ADMISE

Utilizari admise

- spatii verzi amenajate
- circulatii auto si pietonale

Întocmit,
Arh. Ungvari Didona

