

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL:

Construire Hala imbuteliere (Sc cca 4900 mp), reconfigurare etapizata fond construit (demolari/extinderi/reconstruiri) si corelare functiune prevazuta in PUG cu functiunea existenta

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI
- 1.2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM
 - 1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM
TABEL DESCRIPTIV SITUATIA EXISTENTA
 - 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA (DIN DOCUMENTATII ANTERIOR APROBATE/ELABORATE)
 - 1.2.2.1. EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL Mun. Brasov
 - 1.2.2.2. ZONE DE PROTECTIE DIN CADRUL ZONEI STUDIASTE
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. EVOLUTIA ZONEI
 - 2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI, CARACTERISTICI RELATIONATE CU EVOLUTIA ZONEI
SCURT ISTORIC
 - 2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
- 2.4. CIRCULATIA
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
DESCRIEREA ETAPIZARII INVESTITIEI
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.4.1. Căile de comunicație
 - 3.4.2. Parcaje și garaje
 - 3.4.3. Sistematizarea verticală
 - 3.4.4. REGIM DE ALINIERE
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
 - 3.5.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA
 - 3.5.2. UTILIZARI PERMISE / INTERZISE
 - 3.5.3. INDICI / INDICATORI URBANISTICI
 - 3.5.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR
 - 3.5.5. SPATII VERZI SI PLANTATE / ZONA VERDE
 - 3.5.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR
 - 3.5.7. ÎMPREJMUIRI
 - 3.5.8. BILANȚ TERITORIAL
 - 3.5.9. ZONE DE PROTECTIE
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI - a se vedea pct. 2.7.
- 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

- 4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA
- 4.2. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UTR
- 4.3. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

Denumirea obiectului de investitie:

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire Hala imbuteliere (Sc cca 4900 mp), reconfigurare etapizata fond construit (demolari/extinderi/reconstruiri) si corelare functiune prevazuta in PUG cu functiunea existenta

Amplasament: jud. Brasov, Municipiul Brasov, str. Calea Bucuresti, nr. 251

Beneficiar: S.C. URSUS BREWERIES S.A.

Proiectant arhitectura/urbanism: S.C. PROARH S.R.L.

Numar proiect arhitectura: CW148178/2019

Faza de proiectare: P.U.Z.

Data elaborarii: 09/2019

1.2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM

1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM

Conform Certificatului de urbanism nr. **152 /15.01.2020** emis de Primaria Mun. Brasov se întocmeste prezentul volum pentru lucrarea:

P.U.Z. - PLAN URBANISTIC ZONAL - Construire Hala imbuteliere (Sc cca 4900 mp), reconfigurare etapizata fond construit (demolari/extinderi/reconstruiri) si corelare functiune prevazuta in PUG cu functiunea existenta, in vederea reglementarii urbanistice a zonei studiate, stabilirea caracterului functional in functie de activitatile existente, de natura industrială, reconfigurarea si modernizarea etapizata a fluxului tehnologic desfasurat in prezent, fiind necesare o serie de interventii asupra fondului construit existent prin dezafectarea partiala sau totala a unor constructii vechi si reconstruire, actiuni propuse in vederea satisfacerii noilor cerinte de dezvoltare si echipare a zonei, cu respectarea normativelor si legiilor in vigoare.

Suprafata zonei studiate si reglementate propusa este delimitata :

- la sudest de str. Garii Darste, care separa teritoriul reglementat de subzona G2, Biserica ortodoxa « Sf. Treime » cu cimitirul aferent ;
- la sudvest de str. Calea Bucuresti, care separa teritoriul reglementat de subzona L4;
- la nordest de limita caii ferate ;
- la nordvest de limita de proprietate a terenului reglementat cu vecinatatile;

Terenul din cadrul zonei studiate se afla in proprietatea privata :

S.C. URSUS BREWERIES S.A., CF nr. 128942 BV, cu **S = 47573 mp** si este incadrat in:

- partial (majoritar) in **subzona M3b: subzona mixta situata in afara zonei protejate**, conf. PUG Mun. Brasov (**M3b** - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltime de max. **P+6E** – in cadrul mixtitatii functionale propuse **functiunile dominante** sunt **servicii, comerț, mica productie, depozitare de mici dimensiuni**);
- partial (minoritar) in **subzona V5: subzona spatiilor verzi – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica majora**.

TABEL DESCRIPTIV SITUATIA EXISTENTA:
S.C. URSUS BREWERIES S.A. - nr. Cad 128942 :

Nr. crt	Nr. cad	Destinatie constructie	Funciune cladire	Regim de inaltime	S constr. mp	S desf. mp	Volum mc
01	C1	Constructii industriale si edilitare	Hala de imbuteliere bere la sticla tip „Krones”, an`70	P+1E 8,69 m	733,00	2178,00	18926,82
02	C2	Constructii industriale si edilitare	Depozite si ateliere, an`50	P+1Ep 10 m	1630,00	2123,00	21230,00
03	C3	Constructii industriale si edilitare	Hala fierber, an`71	S+P+4E 24,15m	413,00	1905,00	46005,75
04	C4	Constructii industriale si edilitare	Hala fabricatie malt, an`30	S+P+3E 25m	289,00	1507,00	37675,00
05	C5	Constructii industriale si edilitare	Atelier capse, an`70	P 5m	518,00	518,00	2590,00
06	C6	Constructii industriale si edilitare	Statie preparare apa potabila si tehnologica, an2000	P 5m	211,00	211,00	1055,00
07	C7	Constructii industriale si edilitare	Sectiile fermentare si drojdie+ cip si dependinte culoar conducte, an2000	P + Ep 20m	782,00	877,00	17540,00
08	C8	Constructii industriale si edilitare	Hala de fermentatie, an`70	P+4E 26m	921,00	3712,00	96512,00
09	C9	Constructii industriale si edilitare	Atelier de intretinere, an`70	P 4m	896,00	896,00	3584,00
10	C11	Constructii administrative si social culturale	Birouri, an`40	P+1E 7m	520,00	1410,00	9870,00
11	C12	Constructii anexa	Cabina poarta, an`70	P- 3,9m	39,00	39,00	152,10
12	C15	Constructii industriale si edilitare	Statie reglare gaz, an`70	P 5,20	51,00	51,00	265,20
13	C16	Constructii industriale si edilitare	Centrala termica, an`72	P 8,50m	492,00	492,00	4182,00
14	C17	Constructii industriale si edilitare	Post alimentare cu energie electrica, an`70	P 5,65m	156,00	156,00	881,40
15	C18	Constructii industriale si edilitare	Centrala frig, an`90	P 8m	692,00	692,00	5536,00
16	C19	Constructii industriale si edilitare	Centrala aer, an`70	P 5m	361,00	361,00	1805,00
17	C20	Constructii industriale si edilitare	Statie de epurare ape uzate	P+1E+2 Epartial 9,8m	177,00	306,00	2998,80
18	C21	Constructii anexa	Magazie	P- 4m	57,00	57,00	228,00
19	C22	Constructii anexa	Garaj auto, an`70	P- 5m	97,00	97,00	485,00
20	C23	Constructii anexa	Cabina poarta	P-2,55m	13,00	13,00	33,15
21	C24	Constructii industriale si edilitare	Fermentatie 1-2 corp nou, fermentatie 12 veche, sectie de butoaie KEG, corp imbuteliere, an`60	S+P+1E 11m	3220,00	9240,00	101640,00
22	C25	Constructii industriale si edilitare	Sectie tragere butoi, an`50	S+P+3- 5E 24,5m	933,00	4175,00	102287,50
23	C26	Constructii industriale si edilitare	Fierbere, an`79	S+P+2E 24,5m	147,00	569,00	13940,50
24	C27	Constructii industriale si edilitare	Corp fierbere, an`29	S+P+5E 24,5m	290,00	1339,00	32805,50

25	C28	Constructii industriale si edilitare	Sali germinare TOPF, an`30	S+P+4E 25m	419,00	2532,00	63300,00
26	C29	Constructii industriale si edilitare	Post transformare, an`90	P 4m	92,00	92,00	368,00
27	C30	Constructii industriale si edilitare	Uscatorie veche, an`30	S+P+5E 26m	193,00	1294,00	33644,00
28	C31	Constructii industriale si edilitare	Uscatorie noua malt, an`57	S+P+7E 28m	300,00	1948,00	54544,00
29	C32	Constructii industriale si edilitare	Siloz de cereale, magazie orz an`54	D+P+5E 26m	1231,00	6366,00	165516,00
30	C33	Constructii industriale si edilitare	Sali germinare galant, an`57	D+P 3m	1532,00	1532,00	4596,00
31	C34	Constructii industriale si edilitare	Casa pompe pt. recipient apa	S+P+1E 3m	128,00	256,00	768,00
32	C35	Constructii industriale si edilitare	Statie pompe si rezervor apa de incendiu, an2015	P 3m	208,00	208,00	-
33	C36	Constructii industriale si edilitare	Hala de imbuteliere PET, (2019)	P+1E+ Mez. partial 17,20m	2015,00	4384,00	38180,00
34	C37	Constructii industriale si edilitare	Rezervor apa sprinklere	P	115,00	115,00	-
			TOTAL		19872,0	51651,0	883144,72

Prezenta documentatie are ca scop stabilirea urmatoarelor aspecte: organizarea acceselor si a rețelei stradale; zonificarea funcțională a terenurilor; organizarea urbanistic – arhitecturală; indici și indicatori urbanistici - regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; menționarea obiectivelor de utilitate publică; măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice; reglementări detaliate – permisiuni și restricții - incluse într-un regulament local de urbanism aferent PUZ-ului clar și explicit; conform Legii 350/2001-actualizata.

Planul urbanistic zonal va avea conținutul cadru prevăzut de ordinul 176/N/2000 al MLPAT – "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal".

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA (DIN DOCUMENTATII ANTERIOR APROBATE/ELABORATE)

1.2.2.1. EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL Mun. Brasov pentru

Funcțiunea zonei studiate partial (majoritar) M3b - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inalțimi de max. **P+6E** – in cadrul mixtitatii functionale propuse **funcțiunile dominante** sunt **servicii, comerț, mica productie, depozitare de mici dimensiuni. Limitele arilor construite pentru supermarket-uri si minimarket-uri raman aceleasi ca pentru subzona M3a.**

Se admit funcțiuni de productie nepoluanta in constructii mici – limita **Ac** pentru constructia destinata exclusiv productiei (fara birouri): **2000mp** si depozitari mic gros cu aceeasi arie construita. Showroomuri-le vor avea **Ac** maxima admisa **1500mp**, exclusiv spatiile pentru birouri.

Funcțiunea de locuire este admisa numai pentru locuinte de serviciu sau locuinte colective. Nu se admit locuintele individuale pe lot.

ART.1 - UTILIZARI ADMISE

In **M3b** sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier;
- 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 medicala furnizata privat- cabinete medicale;
 - servicii sociale, colective si personale;
 - sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc.;
 - comert cu amanuntul; mini-market-uri (**Ac max.1000mp** conf M3a),super-market-uri in constructii independente sau la parterul constructiilor(**Ac max.3 000mp** conf M3a);
 - showroom-uri (**1500mp Ac** exclusiv zona de birouri).;
 - depozitare in constructii de dimensiuni mici- in limita a maximum **2000 mp Ac** (exclusiv zona birouri);
 - mica productie nepoluanta in constructii de dimensiuni mici- maximum **2000 mp Ac** (exclusiv zona birouri);
 - hoteluri, pensiuni, 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;
 - locuinte de serviciu, locuinte colective;

ART.2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

M1+M2+M3+M3a+M3b

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 ml de scoli si de biserici;
- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;
- se pot mentine unitatile de mica productie existente cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

M1+M2+M3+M3a+M3b

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari: - depozitare en gros;

M1+M2+M3+M3a+ M3b+ M3c

Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:

- 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 refolosibile;
- statii de intretinere auto, spalatorii auto, vulcanizari;
- spalatorii chimice;
- platforme de precolectare 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 (dispozitive electronice);

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H P+2E+M, P+2E-3E – CONSTRUCTII INSIRUITE

- sa aiba o suprafata minima de **150 mp** – conform R.G.U.
- sa aiba un front la strada de: min **8,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+2E+M, P+2E-3E – CONSTRUCTII CUPLATE SAU IZOLATE

- sa aiba o suprafata minima de **200 mp** – conform R.G.U.
- sa aiba un front la strada de:
 - minimum **12,0 m.** in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral, o fatada laterala)
 - minimum **14,0 m.** in cazul constructiilor izolate (patru fatade)

M3a, M3b – LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+4E- 6E – CONSTRUCTII INSIRUITE

- sa aiba o suprafata minima de **300 mp**.
- sa aiba un front la strada de: min **8,0 m.** in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+4E – 6E – CONSTRUCTII CUPLATE

- sa aiba o suprafata minima de **400 mp**.
- sa aiba un front la strada de: minimum **15,0 m**;

LOCUINTE INDIVIDUALE/COLECTIVE, BIROURI INDIVIDUALE, BIROURI PROFESIUNI LIBERALE, CU H MAX. P+4E -6E – CONSTRUCTII IZOLATE

- sa aiba o suprafata minima de **500 mp**.
- sa aiba un front la strada de: - minimum **20,0 m**;

Suprafete ale parcelor **M3a, M3b – CONSTRUCTII PENTRU MICA PRODUCTIE, DEPOZITARE MICA GROS, SERVICII, COMERT CU AMANUNTUL DE TIP MINIMARKET IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT**

- M3b** - minimarket:
- sa aiba o suprafata minima de **1700 mp**.
 - sa aiba un front la strada de: - minimum **30,0 m**;
- showroom
- sa aiba o suprafata minima de **2 500 mp**.
 - sa aiba un front la strada de: - minimum **30,0 m**;
- depozitare, mica productie:
- sa aiba o suprafata minima de **3 500 mp**.
 - sa aiba un front la strada de: - minimum **40,0 m**;

Se vor asigura parcaje la sol:

Pentru constructii cu caracter comercial: 1 loc la 50 mp;

Pentru constructii destinate productiei, depozitarii si expunerii: 1 loc la 100 mp;

Suprafete ale parcelor **M3a, M3b – CONSTRUCTII PENTRU SUPERMARKET- URI (TIP BILLA, PENNY-MARKET ETC) IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE, IZOLATE PE LOT**

- sa aiba o suprafata minima de **10 000 mp**.
- sa aiba un front la strada de: - minimum **60,0 m**;

Se vor asigura parcajele la sol, in incinta: 1 loc de parcare/20 mp Ac comert ;

- In cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de **1000 mp.**, cu un front la strada de min. **30 m.**

- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele)

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se vor amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim **6,00 m.** cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor obligatoriu de mentinut situate pe limitele laterale ale parcelor.

- în cazul străzilor în curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:
5,00 metri **pentru construcții cu regimul maxim de înălțime P+2E-3E;**
6,00 metri **pentru construcții cu regimul maxim de înălțime P+4E-6E;**
10,00 metri minim pentru construcții cu regimul de înălțime **mai mare de P+6E sau accente înalte;** se recomandă ca amplasarea construcțiilor accente înalte să fie studiată prin **PUZ** ce va fi supus aprobării în condițiile legii;
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe suprafața de maxim 80% din suprafața parcelei până la limita propusă pentru domeniul public, cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de **min. 2,0 m** peste zona de subsol aflată în afara amprente la sol a construcției;

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de **min. 3,0 m.** pentru **P+2 niveluri** (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și **P+3 niveluri** (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe).
- pentru construcții de **locuințe, birouri, sedii de firmă** cu regim de înălțime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse în regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. În cazul în care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mică decât cea minim permisă prin prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor va avea la bază o documentație de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de însorire;
- pentru **construcții de mică producție, depozitare, servicii, mini-market** dispuse în regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.
- pentru **construcții supermarket** dispuse în subzona funcțională **M3**, în regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.
- pentru **construcții super-market** dispuse în subzone funcționale **M3a, M3b**, în regim izolat, ca și pentru funcțiunile admise în **subzona funcțională M3c** retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **10,0 metri**.
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornise, dar nu mai puțin de:
5,00 m. pentru **locuințe, birouri, servicii, mică producție, depozitare, mini-market** cu regim de înălțime **mai mic decât P+4E;**
6,00 m. pentru **locuințe, birouri, sedii de firmă** cu regim de înălțime **P+4E-6E;**
- în cazul loturilor puțin adânci, cu adâncime mai mică de **20m** se permite ca retragerea de la limita posterioară a parcelei să fie de **min. 3,0 m**, în cazul în care se amplasează construcții cu regim de înălțime de max. **P+2E (P+2E+M);**

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ M2+M3+M3a+M3b+M3c

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornise a celei mai înalte dintre ele.
- distanța se poate reduce la **¼ din înălțime**, dar nu mai puțin de:
3,0 m pentru **P+2E – 3E,**
5,0 m pentru **P+4E-6E;**
- numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE M2+M3+M3a+M3b+M3c

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de **minim 4,0 m.** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

- latimea servitutii de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) – Anexa 4: „Accese carosabile”, dar nu va fi mai mica de **4,00 m**;
- prin prezentul Regulament se recomanda evitarea rezolvarii acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M2+M3+M3a+M3b+M3

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice respectiv domeniului public;
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu “Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane” (indicativ P132-93) si Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism
- In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in zona adiacenta la o distanta de max. **250 metri**;

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

M1+M2+M3+M3a+M3b+M3c

- regimul de inaltime a cladirilor se va stabili conform restrictiilor impuse de zona aeroportuara care urmeaza a se realiza in baza PUZ „Zona aeroportuara – Ghimbav;
- in perimetrul zonelor de servitute aeronautica instituite de prezenta Aeroportului International, inaltimea maxima a cladirilor va fi stabilita prin avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane;

M3a, M3b – inaltimea maxima admisa in subzona este P+6 niveluri;

Inaltimea minima a constructiilor este P+2E, cu exceptia halelor care vor avea regimul de inaltime solicitat prin tema beneficiarului: P, P inalt etc.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

M2+M3+M3a+M3b+M3c

- aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate;
- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale;
- procentul de teren din suprafata parcelei alocat amenajarii ca spatiu verde va respecta prevederile Anexei 6 din Regulamentul general de urbanism (aprobat HGR 525/1996).

ART.14 - IMPREJMUIRI

M2+M3a+M3b+M3c

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de **1,80 m**, din care un soclu opac de **0,60 m**. inaltime;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;
- Se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de **1,80 m**, inaltime din care **0,60 m**. soclu opac, dublate de gard viu.

- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- Imprejmuirile spre limitele laterale și posterioare pot fi opace cu înălțimea maxim de **2,20 m**;
- Se interzice vopsirea în culori stridente și stralucitoare a imprejmuirilor.

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

M3a + M3b:

Constructii P+4E- 6E:

POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curții cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) pana la POT maxim= 60%

Constructii P+2E -3E:

Locuinte individuale, case de vacanta:

POT maxim = 40%

Locuinte colective, pensiuni:

POT maxim = 35%

Alte functiuni decat locuinte (birouri etc)

inclusiv minimarket-uri in constructii specializate,

POT maxim = 60%

mica productie si depozitare in constructii

de dimensiuni medii si mici:

Supermarket-uri in constructii individuale, (Ac max. 3000mp) cu asigurarea parcajelor la sol-

POT maxim 30%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

M3a + M3b:

Constructii P+4E- 6E - CUT maxim =2,9

- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

Constructii P+3E max.

Locuinte individuale:

- P+2E **CUT maxim = 1,20**

- P+3E **CUT maxim = 1,60**

Locuinte colective:

- P+2E **CUT maxim = 1,05**

- P+3E **CUT maxim = 1,40**

Alte functiuni decat locuinte (birouri, minihoteluri etc):

CUT maxim = 2,4

Alte functiuni decat locuinte:

minimarket-uri in constructii specializate:

CUT maxim = 2,4

mica productie si depozitare in constructii

CUT volumetric max.=8,5

de dimensiuni medii si mici (**H maxim**

cornisa 15,0 m)

Supermarket-uri in constructii individuale, (Ac max. 3000mp) cu asigurarea parcajelor la sol-

CUT volumetric max. 4,5

H maxim cornisa 15,0 m

1.2.2.2. EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL Mun. Brasov pentru Funcțiunea zonei studiate este partial (minoritar):

“V5”: subzona spațiilor verzi – culoare de protecție față de infrastructura tehnică majoră.

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE. V5 - conform legilor și normelor în vigoare

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE. V5 - se interzic orice amenajări care să atragă locuitorii în spațiile de protecție față de infrastructura tehnică reprezentată de circulații majore și de rețele de transport a apei potabile (apeducte), energiei electrice, petrolului și gazelor;

V1 - V8 - se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI).

V5 – lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulație și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare;

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

V1 - V8 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

V1 - V8 - conform normelor specifice existente; se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

1.2.2.3. ZONE DE PROTECȚIE din cadrul zonei studiate:

Latura sudestică: **Zona de protecție a Bisericii Ortodoxe "Sf. Treime" 1783**, ind. BV-II-a-A-11339 (ANSAMBLUL URBAN "Darste" BV-II-a-B-11668), cu o rază de protecție $R = 100\text{m}$, măsurată de la limita exterioară a terenului pe care se află monumentul istoric.

Latura sudvestică: **Adiacenta Zonei protejate "NOUA"**, conform PUG Mun. Brasov.

- Latura nordestică: **CALEA FERATĂ și culoar de protecție față de infrastructura căii ferate**, cu:

- zona de siguranță 20m stânga/dreapta față de axul c.f. cu interdicție de construire;
- zona de protecție 100m stânga/dreapta față de limita zonei cadastrale a S.N.C.F.R. cu interdicție de construire până la obținerea avizului S.N.C.F.R.

Zona IVa , de servitute aeronautică civilă,

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr. 13805/03.12.2010 PUG Municipiul Brasov,

Zona studiată se înscrie în **Zona a IV-a:** "cuprinde porțiunea din PUG Municipiul Brasov și este delimitată după cum urmează: Amprenta teritoriului Municipiului Brasov din restul teritoriului aferent zonei IV, conform RACR-CADT.

Se va solicita aviz pentru toate construcțiile care depășesc înălțimea maximă de 30 m față de cota terenului."

Se propune $H_{\text{max.}} = 28 \text{ m}$; înălțimea propusă încadrându-se fără aviz AACR.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată prin Ordinul nr. 223/2016 pt. aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare RGU, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Ghidul privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor locale de urbanism (indicativ GM-007-2000) aprobat prin Ordinul MLPAT Nr. 21/N/2000, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal (indicativ GM-010- 2000), aprobat prin Ordinul MLPAT Nr.176/N/2000;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (republicată);
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată 1998;
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998;
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările ulterioare (OUG nr. 70/2001);

- Legea privind calitatea în construcții nr.10/1995, republicată cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998;
- Legea privind regimul concesiunii nr. 219/1998;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011 și HCL 321/31.05.2011;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea privind protecția mediului nr.195/2005 actualizată prin OUG 146/2008, republicată, cu modificările ulterioare;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- HCL 454/2017 "Brasovul verde", art. 2, "pt. halele de producție se va planta perdea protectivă de arbori pe tot perimetrul halei";
- Strategia de adaptare la schimbări climatice Mun. Brasov HCL 625/22.12.2016;
- Planul integrat de calitate a aerului în Mun. Brasov HCL 628/2018;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- HCL nr. 276/2018 BV - reglementări juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism

STUDII / PROIECTE ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Plan Urbanistic General al Mun. Brasov;
- ANSAMBLUL URBAN "Darste" BV-II-a-B-11668, zona de protecție a Bisericii Ortodoxe "Sf. Treime" 1783 ind. BV-II-a-A-11339

STUDII DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ-ul:

- Ridicare topografică și Plan parcelar;
- Studiul geotehnic;

CAPITOLUL 2 - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI, CARACTERISTICI RELATIONATE CU EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată, încadrată parțial (majoritar) în **M3b** - subzona mixtă situată în afara zonei protejate, conf. PUG Mun. Brasov și parțial (minoritar) în **V5** - subzona culoarelor de protecție față de infrastructura tehnică majoră; **se învecinează** cu :

- la **sudest** parțial cu: **L1b** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție; pe parcelări tradiționale, spontane;

G2 - subzone cimitirelor;

- la **sudvest** parțial cu:

V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, plantatii de aliniament pe artere principale/secundare, plantatii promenade pietonale, amenajări locale ambientale;

L4 - subzona locuințelor colective înalte cu P+5 - P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;
- la **nordest** cu **T2** - subzona transporturilor feroviare și culoarelor de protecție față de infrastructura căii ferate.
- la **nordvest** cu **M3b** - subzona mixta situata în afara zonei protejate, cu clădiri având caracter continuu sau discontinuu și înălțimi de max. **P+6E** – în cadrul mixtității funcționale propuse funcțiunile dominante sunt servicii, comerț, mică producție, depozitare de mici dimensiuni;

SCURT ISTORIC - S.C. URSUS BREWERIES S.A.

Existența fabricii de bere în localitate este atestată încă din 1892. Se precizează că fabrica funcționează pe amplasamentul actual încă de la înființare.

De-a lungul timpului, tehnologiile din trecut au fost înlocuite cu altele noi, ceea ce a determinat și transformări, înlocuiri sau adăugiri în fondul construit. În prezent nu se mai regăsesc pe amplasament decât puține mărturii ale vechilor instalații și clădiri.

În perioada 1948 – 1989 fabrica a funcționat sub numele de Fabrica de bere Aurora Brașov, parcurgând o continuă dezvoltare a capacităților de producție.

Începând cu martie 2017 proprietarul fabricii URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI este ASAHI Breweries Europe Ltd, filială a ASAHI Group Holdings (Japonia). Anterior, activele URSUS din România (inclusiv Sucursala Brașov) au fost deținute de Grupul SABMiller plc (Africa de Sud) prin preluarea din anul 2004 a fabricii de bere Aurora.

2.1. POTENTIAL DE DEZVOLTARE

PUNCTE TARI - OPORTUNITATI:

1. Amplasamentul studiat este o zonă dezvoltată, conturată, principala direcție de dezvoltare fiind cea industrială.
2. Amplasamentul studiat are acces direct dintr-o arteră categoriei II, respectiv Calea București.
2. Amplasamentul studiat are o legătură facilă cu orașul, pe Calea București realizându-se transportul public.
3. Calea București este dotată cu rețele de utilități.

Se au în vedere următoarele măsuri de dezvoltare:

1. Dezvoltarea economico-socială sustenabilă industrială și stimularea producției;
2. Administrarea eficientă a patrimoniului construit;
3. Modernizarea accesibilității în cadrul incintelor;
4. Dezvoltarea urbanistică și amenajarea teritoriului cu accent pe protecția mediului;
5. Crearea unor condiții mai bune pentru desfășurarea activităților industriale;

2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile din cadrul zonei studiate se află situate în intravilanul Municipiului Brașov, în partea sud-estică a orașului, la intrarea din DN 1, dinspre Ploiești, pe str. Calea București.

Suprafața zonei studiate și reglementată propusă este delimitată :

- la sud-est de str. Garii Darste, care separă teritoriul reglementat de subzona G2, Biserica ortodoxă « Sf. Treime » cu cimitirul aferent ;
- la sud-vest de str. Calea București, care separă teritoriul reglementat de subzona L4;
- la nord-est de limita căii ferate ;
- la nord-vest de limita de proprietate a terenului reglementat cu vecinătățile;

Terenul din cadrul zonei studiate se află în proprietatea privată :

S.C. URSUS BREWERIES S.A., CF nr. 128942 BV, cu **S = 47573 mp** si este incadrat in partial (majoritar) in **M3b: subzona mixta situata in afara zonei protejate**, conf. PUG Mun. Brasov (**M3b** - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si inaltimi de max. **P+6E** – in cadrul mixtitatii functionale propuse **functiunile dominante** sunt **servicii, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni**) si partial (minoritar) in **V5: subzona culoarelor de protectie fata de infrastructura tehnica majora**.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat apartine depresiunii intramontane de origine tectonica a Tarii Barsei. Zona corespunde contactului dintre rama muntoasa care limiteaza depresiunea Tarii Barsei si piemontul orasului Brasov.

Terenul este relative plat, stabil, fara accidente.

Stratificatia terenului

1. La suprafata strat de umplutura $g=0,90-1,70m$;
2. Strat de nisip prafos cafeniu-galbui sau nisip prafos cafeniu cu rar pietris marunt $g=1,70-2,40m$;
3. Pana la 6m adancime: pietris cu nisip - strat de baza

Date hidrologice-higrogeologice

In zona, apa subterana se gaseste la adancimi mai mari de 6m.

Adancimea de inghet

Potrivit STAS 6054/77, in intravilanul Mun. Brasov, adancimea de inghet masoara 0,90m raportata la cota terenului amenajat.

Zonarea seismica

Conform "Cod de proiectare seismica-Part.I-Prevederi pt. cladiri", ind. P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua in considerare;

Acceleratia terenului $a_g = 0,20g$;

Perioada de control (colt) $T_c = 0,7s$

Date privind fundarea

Adancimile de fundare trebuie sa fie mai mari decat adancimea maxima de inghet.

Ad recomandata = 1,70 - 3,60m, functie de zona.

Terenul de fundare TF = strat de nisip cu pietris. Presiunea conventionala $P_c = 220-480kPa$, functie de zona.

2.4. CIRCULATIA

Pentru S.C. URSUS BREWERIES S.A., actualmente este in curs de executie:

accesul din si in sensul giratoriu Calea Bucuresti, cu amplasarea unei Cabine- poarta, in cadrul lucrarilor de construire autorizate cu Autorizatia de construire nr. 148/18.02.2019, Primaria Brasov si in baza Avizului Comisiei de circulatie (din data 20.02.2018 - nr. 6583/25.01.2018).

Accesul pe teren se realizeaza si prin intermediul acceselor auto si pietonale existente din:

- din Calea Bucuresti, drum de categoria II (sudvestul zonei studiate);
- str. Garii Darste, drum de categoria III (sudestul zonei studiate).

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Fondul construit existent in zona studiata s-a dezvoltat istoric in diferite etape/stadii, constructiile fiind raspandite pe intregul site. Există mai multe clădiri vechi, de risc si trasee de utilități (conducte, cabluri) care necesita protectie.

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	- accesibilitatea TIR-urilor ingreunata;	- modernizarea acceselor si arterelor de circualtie din incinte; - realizarea unor noi accese din/in sensul giratoriu existent

FOND CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	- fond construit realizat în diferite etape; - starea fizică nesatisfăcătoare a unor clădiri;	- propuneri urbanistice coerente și atractive; - propuneri de dezafectare/demolare a unor elemente/clădiri care nu mai satisfac cerințele actuale; - propuneri de construcții/instalații/echipamente/dotări noi;
SPAȚII PLANTATE	- zone neamenajate	- propuneri urbanistice de refacere a zonelor neamenajate și de păstrare și extindere a zonelor verzi;
PROBLEME DE MEDIU	- reziduuri de construcții	- eliberarea amplasamentului de reziduri de construcții; - extinderea rețelelor edilitare;

BILANT TERITORIAL EXISTENT teren SC URSUS BREWERIES SA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %
1	ZONA CONSTRUCȚII	19857,40 mp	41,7 %
2	ZONA CIRCULAȚII AUTO și PIETONALE, PARCARI, ASFALTATE și BETONATE	21106,81 mp	44,4 %
3	ZONA VERDE	4522,09 mp	9,5 %
4	"V5a" culoar protecție ZONA NEAMENAJATA	2086,70 mp	4,4 %
SUPRAFATA TOTALA		47573,00 mp	100,00

INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI teren SC URSUS BREWERIES SA :

P.O.T. = 41,7 %

C.U.T. = 1,08 ; C.U.T. volumetric existent = 18,6

REGIM DE ÎNĂLȚIME max. : S+P+7E, H max = 28 m

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Alimentarea și consumul de apă:

Gospodăria de apă este în prezent reglementată prin Autorizația de gospodărire a apelor nr. 99/ 22.08.2019 modificatoare a autorizației 11/2018, privind alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate de la S.C. URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov, emisă de A.N. „Apele Române” – Administrația Bazinală de Apă Olt, Sistemul de Gospodărire a apelor Brașov cu termen de valabilitate până la 07.03.2021.

S.C. URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov utilizează în prezent două surse de alimentare cu apă, și anume:

-rețeaua de alimentare cu apă potabilă administrată de Compania Apa Brașov conform Contractului nr. 485 /2012 și Actul Adițional nr. 1/09.03.2015 privind furnizarea serviciului de alimentare cu apă și canalizare;

-sursa proprie subterană, prin intermediul a patru foraje de adâncime, în exploatare.

Alimentarea cu apă din subteran a societății se realizează pe baza Abonamentului de utilizare/exploatare a resurselor de apă nr. 249 din 01.01.2019 și a actelor adiționale anuale, încheiat cu A.N. „Apele Române” – ABA Olt.

Sursa subterană autorizată și exploatată în prezent este constituită din următoarele foraje:

- F1 - debit instalat 11,0 m³/h;
- F2 – debit instalat 17,0 m³/h;
- F3 – debit instalat 17,0 m³/h;
- F4 – debit instalat 9,7 m³/h.

S.C. URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov se alimentează și din rețeaua de distribuție municipală prin două branșamente:

- prin intermediul branșamentului cu $\varnothing$ 200 din strada Calea București (sursa Ciucaș) cu lungimea de 100 m, amplasat într-un cămin betonat, prevăzut cu debitmetru;
- printr-un branșament cu $\varnothing$ 250 mm, debitmetrat, din coloana municipală de alimentare cu $\varnothing$ 600 mm din Calea București (sursa Târlung).

Apa preluată din cele două surse (subteran și oraș) este stocată într-un rezervor tampon de 200 m³ de unde este preluată în stația de tratare apă EUWA.

Din acest bazin tampon, apa brută este supusă filtrării mecanice prin două filtre cu nisip (2x75 m³/h capacitate). Filtrele cu nisip sunt periodic spălate invers cu apă filtrată, stocată separat într-un bazin cu volumul de 60 m³.

După filtrare, stația de tratare produce apă la parametri necesari pentru trei categorii de folosințe:

- Apa service (necesară folosințelor auxiliare - igienizări): apa filtrată este trecută printr-un filtru dedurizator EUGEMAT (rășini schimbătoare de ioni, regenerate cu saramură). După dedurizare, apa este clorinată și stocată în rezervoarele de apă service 4 x 10 m³. Distribuția către consumatori se face cu un grup de 3 pompe WILLO cu Q=56m³/h.
- Apa de proces (apa de brasaj) este produsă din apa filtrată care este demineralizată prin trecerea prin două schimbătoare stratificate de cationi EUGEMAT care conțin rășini schimbătoare de ioni slab și puternic acide - 2 x 40 m³/h capacitate de tratare. Regenerarea coloanelor se face cu acid clorhidric. Acidul clorhidric este stocat într-un rezervor de 3,5 m³. După demineralizare apa este stripată (pentru îndepărtarea CO₂) într-un vas de 30 m³ plin cu umplutură minerală (cuart) cu aer filtrat sub presiune iar mai apoi este adăugat calciu (sub formă de soluție de var hidratat). La final se realizează o corecție de pH folosind soluție de acid clorhidric. Apa de brasaj este stocată într-un vas exterior de 200 m³.
- Din apa filtrată și demineralizată, după eliminarea CO₂ într-un echipament de stripare și corecția de pH necesară (realizată cu soluție de NaOH) este produsă apa necesară alimentării degazorului centralei termice.

Apa tratată este stocată, în funcție de calitate și utilizare, în vecinătatea secțiilor de producție, astfel:

- Secția Fierbere:
 - tanc apă brasaj cu capacitatea de 100 m³;
 - tanc de stocare apă răcită (la 4°C) cu capacitatea de 100 m³;
 - tanc de stocare apă caldă (la 85°C) cu capacitatea de 300 m³;
 - rezervor colector condens cu capacitatea de 5,9 m³.
- Secția Filtrare:
 - rezervor de stocare apă dezaerată carbonată cu capacitatea de 29 m³;
 - rezervor de stocare apă dezaerată necarbonată cu capacitatea de 29 m³

Centrala termică este dotată separat cu o stație de dedurizare apei brute tip duplex BLUESOFT 500D2-RX, cu capacitatea de 5m³/h.

Rezerva de incendiu este asigurată de cele două rezervoare de 600 m³ (hidranți) și 650 m³ (sprinklere), amplasate în nordul incintei. Cele două rezervoare sunt conectate prin intermediul stației de pompare amplasată median între ele, la rețelele de apă de incendiu din incintă.

Stația de pompare apă de incendiu are în alcătuire:

Grup pompe retea de hidranți exteriori

- Grupul activ de pompare (electric) pompa Armstrong KAGEMA4496 /P02751-861, Q=113 m³/h, 70 mCA înălțime de pompare;
- Grupul rezervă (DIESEL) pompa Armstrong, Q= 113 m³/h, 70 mCA înălțime de pompare;
- Pompa jokey KSB Movitec V002/14B, debit pompare 2,13 m³/h, 102,8 mCA înălțime de pompare.

Grup pompe rețea sprinklere:

- Grupul activ de pompare (electric) pompa Armstrong HSC 8X16X12,5MF160/2945, Q=454,2 m³/h, 85 mCA înălțime de pompare;
- Grupul rezervă (DIESEL) pompa Armstrong HSC 8X16X15NF149/2350, Q=454,2 m³/h, 85 mCA înălțime de pompare;
- Pompa jokey KSB Movitec V002/14B, debit pompare 1 m³/h, 92 mCA înălțime de pompare.

În cadrul societății se efectuează contorizarea debitelor de alimentare cu apă, pe toate forajele de alimentare și toate branșamentele, fiind prevăzute cu apometre.

Debitele și volumele specifice autorizate în prezent pentru capacitatea de producție de 1.620.000 hl/an (prin Autorizația de gospodărire a apelor nr. 99/ 22.08.2019) sunt următoarele:

SURSA	Debit zilnic maxim m³/zi	Zilnic mediu m³/zi	Zilnic minim m³/zi
Rețea oraș	2592,0	518,0	82,0
Subteran foraje	1296,0	864,0	500,0

Gospodăria de apă (captarea din sursa subterană, instalațiile de tratare, distribuția și stocarea la folosințe) sunt autorizate sanitar, în conformitate cu prevederile Legii 458/2002 Legea apei potabile – cu modificările și completările ulterioare, prin Autorizația sanitară de funcționare nr. EV0076 din 06.06.2019 emisă de Direcția de Sănătate Publică a județului Brașov.

Forajele de alimentare cu apă au instituit un perimetru de protecție rectangular, din gard de plasă metalică, de cca. 10x10 m.

Sistemul de canalizare:

Evacuarea apelor uzate tehnologice epurate, fecaloid – menajere și a apelor pluviale din incinta societății URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov se realizează în rețeaua de canalizare municipală administrată de Compania Apa Brașov conform Contractului nr. 485 /2012 și Actul Adițional nr. 1/09.03.2015 privind furnizarea serviciului de alimentare cu apă și canalizare, respectiv Acordul de preluare nr. 1259/2019.

Din activitățile desfășurate în cadrul fabricii de bere Brașov rezultă următoarele tipuri de ape uzate:

- ape uzate fecaloid – menajere și
- ape uzate tehnologice.

Aceste ape sunt tratate în comun în stația de preepurare a apelor uzate prevăzută cu trepte de tratare mecanică, biologică anaerobă și biologică aerobă. După tratare, apele preepurate se evacuează în rețeaua municipală de canalizare.

Sistemul de canalizare din incinta Fabricii de bere este conceput și realizat în sistem divizor, :

- rețeaua pentru ape uzate fecaloid – menajere și tehnologice;
 - rețeaua pentru ape pluviale;
- fiind colectate separat.

Rețeaua de canalizare pentru ape uzate menajere și tehnologice este realizată din conducte tip PVC și beton cu diametre variabile funcție de debitele vehiculate (50 - 400 mm) având o lungime cumulată de cca. 1,3 km.

Apele pluviale preluate de pe clădiri și de pe suprafețele betonate prin guri de scurgere cu depozit și sifon, precum și prin rigole cu grătar carosabil, sunt colectate în conducte PVC cu Dn 200 mm până la Dn 500 mm. Apele sunt evacuate la canalizarea municipală după o prealabilă preepurare.

Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se realizează din Posturi de transformare energie electrica amplasate în cadrul incintei industriale.

Alimentare cu gaze naturale:

Capacitățile de producție și de depozitare sunt consumatoare de gaze naturale, cu utilizarea combustibilului gazos în scopuri tehnologice și pentru producerea energiei termice.

Alimentarea cu gaze naturale se face prin stația de reglare amplasată în zona intrării principale. Punctul de măsurare a consumului de gaze naturale este amplasat în casa de reglare. Distribuția la capacitățile de producție și de depozitare se face, în general la redusă presiune. Alimentarea consumatorilor se face la joasă presiune.

Incalzirea

Aburul tehnologic necesar proceselor de fabricare a berii și agentul termic necesar încălzirii spațiilor de producție și producerii apei calde menajere sunt produse în centrala termică. Centrala termică este amplasată într-o clădire cu destinație dedicată și este echipată cu 3 cazane de abur.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona studiată nu este afectată de riscuri naturale (inundații, alunecări de teren etc.)

Zona studiată nu deține valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Echiparea edilitară este descrisă anterior la pct. 2.6.

Analiza riscurilor tehnologice

Accidente, avarii, explozii și incendii - În vederea prevenirii și stingerii incendiilor, societatea are implementate proceduri și instrucțiuni privind modul de acționare în situații de urgență și de comunicare a evenimentelor, deține autorizații de securitate la incendiu pentru clădirile de pe amplasament și plan de intervenție în caz de incendiu aprobat de Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Țara Bârsei" al județului Brașov.

Pentru zonele cu risc ridicat de incendiu au fost implementate sisteme de stingere tip sprinkler/ drencher și sisteme de stingere cu gaze inerte tip Novec.

Rezerva de incendiu este asigurată de cele două rezervoare de 600 m³ (hidranți) și 650 m³ (sprinklere), amplasate în nordul incintei. Cele două rezervoare sunt conectate prin intermediul stației de pompare amplasată median între ele, la rețelele de apă de incendiu din incintă.

Riscuri de poluare a apelor - Riscuri de poluare a apelor. Preepurarea apelor uzate tehnologice și menajere se realizează în instalația proprie, construită în incintă, în zona nord estică. Stația de preepurare a fost construită de HYDROTECH Romania S.R.L. după o licență BIOTHANE NL. Cu o capacitate de tratare de 1250 mc/ zi.

Preepurarea apelor pluviale se realizează prin intermediul unui separator de hidrocarburi tricompartimentat tip AS-TOP 80/400 RCK/ER PP (dimensiuni 5,50 x 2,16 x 2,10), montat îngropat, înainte de căminul racord C86, pe rețeaua separativă de canalizare a apelor pluviale. Separatorul este dotat cu senzor de prezență pentru produsele petroliere.

În prezent, este **în curs de eliberare Autorizația integrată de mediu** pentru activitatea desfășurată de S.C. URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov pe terenul studiat.

Autorizația integrată de mediu include condițiile necesare pentru asigurarea că:

- sunt luate toate măsurile adecvate de prevenire a poluării, în special prin aplicarea celor mai bune tehnici disponibile;
- nu va fi cauzată nicio poluare semnificativă;
- este evitată generarea deșeurilor, iar acolo unde deșeurile sunt produse ele sunt recuperate sau în cazul în care recuperarea este imposibilă din punct de vedere tehnic și economic, deșeurile sunt eliminate evitând sau reducând orice impact asupra mediului;
- sunt luate măsuri necesare pentru a preveni accidentele și a limita consecințele lor;
- este minimizat impactul semnificativ de mediu produs de anumite condiții altele decât cele normale de funcționare;
- sunt luate măsurile necesare pentru ca în cazul încetării definitive a activității să se evite orice risc de poluare și să se refacă amplasamentul la o stare satisfăcătoare;
- sunt luate măsurile necesare pentru utilizarea eficientă a energiei.

DESCRIEREA FLUXULUI TEHNOLOGIC S.C. URSUS BREWERIES S.A.

Activitatea S.C. URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov constă în fabricarea berii. În procesul de obținere a berii, principalele faze de producție sunt:

1. fierberea berii;
2. fermentarea berii;
3. filtrarea berii;
4. îmbutelierea și livrarea la beneficiari.

Suplimentar, pentru buna desfășurare a activităților de producție sunt desfășurate și o serie de activități conexe.

1. Din faza tehnologică de **fierbere** a berii se obține mustul de bere. Principalele operații pentru obținerea mustului de bere sunt următoarele:

- măcinarea malțului;
- plămădirea;
- filtrarea;
- fierberea mustului;
- răcirea mustului fiert.

2. Fermentarea berii este un proces biochimic de transformare a zahărului fermentescibil în alcool și CO₂, sub acțiunea enzimelor din drojdie. Procesul de fermentare se desfășoară în două etape:

- fermentarea primară în scopul transformării zaharurilor în alcool și dioxid de carbon, și
- fermentarea secundară (maturare) pentru stabilizarea coloidală a berii și saturarea în dioxid de carbon, limpezirea berii prin depunerea celulelor de drojdie și a trubului la rece, precum și maturarea berii.

3. Berea rezultată după maturare este tulbure și puțin aspectuoasă, datorită conținutului în combinații proteice, polifenoli, rășini de hamei, celule de drojdie, etc., care pot conduce și la micșorarea stabilității berii. Din această cauză, berea trebuie limpezită prin **filtrare**, proces prin care se înlătură, atât microorganisme conținute, cât și particulele care formează turbureala de natură coloidală.

Depozitarea berii se realizează în 10 tancuri de liniștire (BBT – bright beer tanks).

4. Secția Îmbuteliere are 3 linii de **îmbuteliere**:

- linia KRONES sticle – 32.000 sticle/h respectiv (160 hl/h); sticlele sunt contraetichetate, apoi se aplică o folie coleretă și sunt dirijate către mașina de ambalat și mașina de paletizat.
- linia recipienti PET – 16.500 PET/h respectiv (165 hl/h); Recipientii, după umplere și capsare, sunt etichetați și ambalați cu folie termocontractibilă în baxuri. Baxurile de recipienti PET sunt paletizate cu ajutorul unei mașini de paletizare, iar paleții sunt înfoliați.
- linia recipienti KEG – 48 hl/h în KEG de 50 l. După umplere, recipientii KEG sunt cântăriți, sigilați și inscripționați în vederea livrării.

EVIDENTA DESEURILOR SI ZONELE DE DEPOZITARE

Deșeurile generate din procesul tehnologic de bază, precum și din activitățile auxiliare sunt stocate după cum urmează:

- **D1** - Depozit ulei și uleiuri uzate – țarc special construit pentru depozitarea acestor tipuri de produse, amplasat pe latura sudică a atelierului de reparații;
- **D2** - Depozit temporar de deșeuri de ambalaje din material plastic, deșeuri de hârtie și carton, – amplasat în partea de sud est a incintei, în vecinătatea porții 2 de acces;
- **D3** - Depozit temporar de ambalaje din sticlă (cioburi) – amplasat lângă în colțul nord estic al incintei lângă stația de epurare, la care se adaugă punctul local de colectare adiacent secției îmbuteliere bere la sticlă;
- **D4** - Container pentru stocarea kiesselguhr uzat deshidratat – amplasat pe latura nordică a clădirii depozit KEG;
- **D5** - Container metalic pentru colectare și stocare nămol deshidratat în incinta stației de preepurare;

- Puncte de colectare a deșeurilor menajere și asimilabile – amplasate în exteriorul halelor, puștele colorate pentru fracții separate;
- **D6** - Punct stocare temporară pentru deșeuri din plastic și cubimetre returnabile amplasat lângă tancul de condens recuperat – amplasat pe latura de nord a fostei hale germinare;
- Spațiu special amenajat pentru depozitarea temporară a deșeurilor medicale – amplasat în incinta punctului sanitar.

Se menționează că societatea ține o evidență a gestiunii deșeurilor în conformitate cu HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase.

Deșeurile metalice rezultate din activitatea de reparații/întreținere a utilajelor se stochează temporar împreună cu deșeurile de ambalaje din material plastic, deșeurile de hârtie și de carton, deșeurile de lemn pe platforma din beton din nordul magaziei centrale fiind preluate în vederea valorificării în baza Contractului de prestare servicii de preluare a deșeurilor reciclabile nr. CW2275779/2016, respectiv a Actului adițional nr. 3 / 01.05.2019 la acest contract, de către SILNEF S.R.L. Brașov.

Deșeurile din material plastic, hârtie și carton, deșeurile din lemn - sunt preluate în baza Contractului de prestare servicii de preluare a deșeurilor reciclabile nr. CW2275779/2016, respectiv a Actului adițional nr. 3 / 01.05.2019 la acest contract, de către SILNEF S.R.L. Brașov. Uleiurile uzate care rezultă din activitatea de reparații/întreținere a utilajelor sunt depozitate în containere speciale (200 l) amplasate într-un ȧarc special construit. Accesul la aceste materiale / deșeuri (uleiuri / ulei uzat) se face controlat. Uleiurile uzate sunt preluate în baza Contractului de prestare servicii de preluare a deșeurilor reciclabile nr. CW2275779/2016, respectiv a Actului adițional nr. 3 / 01.05.2019 la acest contract, tot de către SILNEF S.R.L. Brașov.

Kieselguhrul rezultat din procesul de filtrare a berii și deshidratat este colectat temporar într-un container metalic în imediata vecinătate a zonei în care se produce și este eliminat în baza contractului de prestare servicii de preluare a deșeurilor nr. TK 0104-3/01.04.2019 încheiat cu - TEKKO Logistik Industry SRL, Sindrilita, județul Ilfov. În baza aceluiași contract este preluat și nămolul deshidratat rezultat din stația de preepurare, reținerile din grătarele stației de preepurare.

Deșeurile de tip menajer / asimilabil menajere sunt preluate în baza contractului de prestare servicii de preluare a deșeurilor nereciclabile nr. CW2275402/2016, respectiv a actului adițional nr. 5 / 2019 la acest contract, încheiat cu SILNEF S.R.L. Brașov.

Deșeurile de ambalaje rezultate din procesul de producție (exclusiv sticla) sunt preluate tot de către SILNEF S.R.L. Brașov în baza Contractului de prestare servicii de preluare a deșeurilor de ambalaje nr. CW2296530/2017, respectiv a Actului adițional nr. 3 / 2019 la acest contract. Deșeurile de ambalaje din sticlă sunt colectate în containere metalice amplasate pe o platformă betonată în vecinătatea stației de preepurare sunt valorificate prin S.C. GREGLASS RECICLYNG S.A. în baza Contractului de prestări servicii pentru deșeuri reciclabile nr. 231/2014 și Actelor adiționale ulterioare.

Paleții din lemn uzați sunt preluați de către ANEPAL AMBALAJE SRL Merișani, județul Argeș în baza contractului nr. 10512/8/2012, respectiv Actul adițional nr.9 din 03.01.2018.

Deșeurile de laborator și substanțele chimice expirate sunt preluate SETCAR S.A. pe baza Contractului de colectare, transport, stocare temporară și eliminare prin procedee chimice deșeuri periculoase nr. CW124188/2018.

Deșeurile medicale sunt colectate în ambalaje incinerabile, fiind preluate pe baza Contractului de colectare, transport, neutralizare deșeuri periculoase nr. CW2292203/2016, respectiv Actul adițional nr. 1/01.01.2018 de către AKSD Romania S.R.L. Chirileu – Parcul industrial Mureș, județul Mureș.

Deșeurile menajere și asimilabil menajere, inclusiv deșeurile de construcție din amenajări sunt colectate în containere metalice, amplasate pe suprafețe betonate în diverse puncte ale incintei. Ridicarea, transportul și eliminarea prin depozitare a deșeurilor menajere și asimilabil

menajere se realizează în baza Contractului de prestare servicii de preluare a deșeurilor nereciclabile nr. CW2275402/2016, respectiv a Actului adițional nr. 5 / 2019 la acest contract, de către SILNEF S.R.L. Brașov.

Servicii ocazionale de vidanjarie și curățare a separatorului de hidrocarburi, a vaselor – tronsoanelor de canalizare, sunt prestate de MARI-CAR ROMA S.R.L. Brașov în baza contractului nr. 13923/3/2013, respectiv Actului adițional nr. 5 /01.04.2018.

Subprodusele rezultate din fabricație (borhotul și drojdia de bere) sunt preluate de MERCALI S.R.L. în baza contractului de vânzare – cumpărare nr. 87 / 22.08.2012

Cerinte speciale de depozitare pentru deseuri inflamabile, deseuri sensibile la caldura sau la lumina, separarea deșeurilor incompatibile, deseuri care se pot dizolva sau pot reactiona cu apa (care trebuie depozitate in spatii acoperite)

Societatea URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov are amenajat un depozit de stocare a uleiurilor uzate – deșeurii periculoase și care necesită condiții speciale de depozitare. Depozitarea se realizează în containere speciale (200 l), prevăzute cu tăvi de retenție, într-un spațiu special amenajat.

Activitatea de monitorizare a calității apelor uzate preepurate și a celor pluviale este desfășurată în conformitate cu prevederile Acordului de Preluare a apelor reziduale nr 1259/2019 emis de Compania Apa Brașov S.A. pentru evacuarea apelor uzate și pluviale în rețeaua de canalizare a municipiului Brașov de către S.C. URSUS BREWERIES S.A. – Sucursala Brașov, respectiv prevederile Autorizației de Gospodărire a Apelor nr. 99/ 22.08.2019.

Activitatea de recoltare a probelor de apă uzată epurată descărcate la rețeaua municipală de canalizare este desfășurată de reprezentanții operatorului – Compania de Apă Brașov. De asemenea, laboratorul care execută analizele, în regim acreditat, este laboratorul Companiei de Apă Brașov.

Activitățile de monitorizare a calității efluentului descărcat la rețeaua de canalizare municipală din ultimii ani nu au pus în evidență neconformități privind încadrarea acestuia în parametrii autorizați.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Pentru populația Municipiului Brasov, dezvoltarea zonei studiate reprezinta o oportunitate d.p.d.v. al crearii unor noi locuri de munca.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Caracterul preponderent industrial, de depozitare al zonei studiate si dezvoltarea in acest sens, implica modificarea functiunii subzonei mixte M3b in concordanta cu functiunile existente.

Se solicita: **Construire Hala imbuteliere (Sc cca 4900 mp), reconfigurare etapizata fond construit (demolari/extinderi/reconstruiri) si corelare functiune prevazuta in PUG cu functiunea existenta**, in vederea reglementarii urbanistice a zonei studiate, stabilirea caracterului functional in functie de activitatile existente, de natura industrială, reconfigurarea si modernizarea etapizata a fluxului tehnologic desfasurat in prezent, fiind necesare o serie de interventii asupra fondului construit existent prin dezafectarea partiala sau totala a unor constructii vechi si reconstruire, actiuni propuse in vederea satisfacerii noilor cerinte de dezvoltare si echipare a zonei, cu respectarea normativelor si legiilor in vigoare. Construirea noii hale si a echipamentelor tehnologice/instalatii aferente insumand o

S ~ 7000 mp, reconfigurarea si modernizarea incintei fabricii (realizarea de noi circulatii de incinta, zone verzi, etc.) vor necesita lucrari de **demolare** a unor constructii existente (conf. tabel planse desenate), in suprafata totala (toate etapele) de **~ 8200 mp, la sol**. Activitatea de productie din Hala propusa se va realiza printr-o linie de imbuteliere la sticla. Noua hala de imbuteliere va fi alipita de Hala PET.

DESCRIEREA ETAPIZARII INVESTITIEI:

Etapa 1 – construire Estacada trasee tehnologice

- Demolare C34 si partial C25 – an 2020
- Construire Estacada trasee tehnologice – ani 2020-2021

Etapa 2 – construire Hala linie noua de imbuteliere

- Demolare C5, C9, C22, C15, C33, C12, C21 - an 2021
- Construire Hala linie noua imbuteliere – ani 2021-2022
- Instalare si comisionare linie noua imbuteliere – an 2022
- Finalizare amenajare zona verde de incinta, intre aliniamentul si alinierea propusa la Calea Bucuresti – 2022

Etapa 3 – dezvoltare si modernizare zona fabricare bere

- Demolare C31, C4, C30, C28, partial C32 – ani 2022-2023
- Instalare tancuri de fermentare – an 2023

Etapa 4 – finalizare lucrari modernizare fabrica si reamenajeri incinta

- Demolare C2, C19, C25 si partial C24 – ani 2023-2024
- Finalizare reamenajare incinta (zona verde, parcare, circulatii) – an 2024

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

S-a prezentat la pct. 1.2.2.1. un extras DIN REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL Mun. Brasov.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Zona studiata nu prezinta elemente natural deosebite care sa fie puse in valoare.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

3.4.1. Căile de comunicație

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zonă, preluând prevederile Planului Urbanistic General al Mun. Brasov. Intersecțiile dintre artere se vor amenaja corespunzător, având în vedere atât traficul actual, cât și cel de perspectivă din această zonă.

Caracteristicile circulațiilor carosabile si pietonale din incinta trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru S.C. URSUS BREWERIES S.A., actualmente este in curs de executie:

accesul din si in sensul giratoriu Calea Bucuresti, cu amplasarea unei Cabine- poarta, in cadrul lucrarilor de construire autorizate cu Autorizatia de construire nr. 148/18.02.2019, Primaria Brasov si in baza Avizului Comisiei de circulatie (din data 20.02.2018 - nr. 6583/25.01.2018).

Accesul pe teren se realizeaza si prin intermediul acceselor auto si pietonale existente, din:

- din Calea Bucuresti, drum de categoria II (sudvestul zonei studiate);
- str. Garii Darste (sudestul zonei studiate), drum de categoria III.

Toate cele 3 accese descrise se mentin.

În vederea amplificării elementelor geometrice ale tramei stradale cu scopul creșterii fluentei și siguranței traficului existent, se propune **realizarea unei benzi de decelerare (latime 3,50m)**, pe sensul de mers spre Centrul Brașovului, pe porțiunea frontului stradal de la sensul giratoriu existent, până în dreptul intersecției cu str. Ioan Mesota, banda de decelerare aferentă accesului din și în sensul giratoriu de pe Calea București, acces cu lucrări în curs de execuție. Această banda de decelerare va fi marginită de: **zona verde 1,50m, trotuar 2,50m și zona verde 0,80m.**

De asemenea, pe str. Calea București (4 benzi), pe porțiunea frontului stradal al subzonei "ID.1" propusă, de la intersecția cu str. Ioan Mesota și până la intersecția cu str. Gării Darste se va prevedea în trotuarul existent, la limita cu carosabilul, o zonă verde cu lățimea de 1,50m.

Se va respecta Normativul privind adaptarea clădirilor civile și a spațiului urban aferent la exigențele persoanelor cu handicap.

Circulația carosabilă și pietonală **în incinta** zonei industriale este propusă cu două benzi de circulație carosabilă, câte o bandă pe sens, cu lățimea 3,50 m și pe o latură trotuar cu lățimea de 1,00 m. Circulația în incinta industrială se va realiza înelar, perimetral, colectând zonele de acces.

3.4.2. Parcaje și garaje

Numărul de parcuri se vor asigura în incinta, dimensionarea numărului de locuri se va stabili în conformitate cu prevederile cuprinse în "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM" indicativ GM 007 – 2000 conform Anexei 5:

Pentru construcțiile industriale:

- Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp – 1 loc de parcare la 25mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp – 1 loc de parcare la 150mp;
- Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp – 1 loc de parcare la 100mp;

Pentru construcții administrative/alte prestări servicii

- câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați, plus un spor de 20% pentru invitați.

În mobilarea urbanistică propusă, pe terenul aflat în proprietatea URSUS BREWERIES SA se vor amenaja **44 locuri de parcare.**

În baza Contractului de închiriere nr. 442/26.09.2019, între S.N.C.F.R. Sucursala Brașov în calitate de LOCATOR și URSUS BREWERIES SA în calitate de LOCATAR, se închiriază, cu drept de folosință pe 10 ani, terenul, cu S = 756 mp, amplasat în Stația C.F. Darste, km 163+630, cu destinația AMENAJARE PARCARE AUTO, cu **38 locuri de parcare.** Accesul la această parcare se va realiza din str. Gării Darste.

Totalul locurilor de parcare propuse pt URSUS BREWERIES SA = **82 locuri de parcare**, dintre care:

- 70 locuri de parcare vor fi aferente activităților industriale desfășurate pe o S = 7000 mp, activități de producție (exclusiv suprafețele aferente instalațiilor tehnologice, ex.: silozuri, săli germinare, uscătorie malt, fierbere/fermentație etc.);
- 10 locuri de parcare aferente construcției administrative, 2 locuri de parcare pentru invitați.

3.4.3. Sistemizarea verticală

Accesul în hale se va face de la nivelul drumului, intrările fiind racordate cu raze de giratie corespunzătoare mijloacelor de transport.

De jur împrejurul construcțiilor se propun trotuare de gardă prin marcaje vopsite. Suprafețele pentru circulațiile din incinta vor fi asfaltate/betonate.

La proiectarea drumurilor de incinta, parcajelor, platformelor și acceselor pietonale se vor regla cotele carosabilului din arterele existente cu cele din incintă, pentru rezolvarea corespunzătoare a scurgerii apelor pluviale.
Vor fi respectate prevederile legale pentru circulatia persoanelor cu handicap.

3.4.4. REGIM DE ALINIERE

ALINIAREA constructiilor fata de:

- str. Calea Bucuresti (4 benzi), pe portiunea frontului stradal al subzonei " **ID.1**" propusa, de la sensul giratoriu existent, pana in dreptul intersectiei cu str. Ioan Mesota, se va realiza **variabil, intre 23,30m si 12,15 m fata de aliniament**, distanta minima dintre fronturile constructiilor (blocurile existente si alinierea propusa) fiind de 50,48 m.

Conf. "NORME TEHNICE privind proiectarea si realizarea străzilor în localitățile urbane", art. 3.19.: Alinierea constructiilor în lungul străzilor din categoriile I-III se face cu respectarea distantelor maxime între fronturile acestora, prevăzute în Anexa nr. 4., respectiv

D max = 25 m pt. strazi cu 4 benzi de circulatie,

D max = 9 -13 m pt. strazi cu 2 benzi de circulatie (fara pomi).

- **axul** str. Calea Bucuresti (4 benzi), pe portiunea frontului stradal al subzonei " **ID.1**" propusa, de la intersectia cu str. Ioan Mesota si pana la intersectia cu str. Garii Darste (sud) se va realiza la **minim 15m (existent)** ;

- **aliniamentul** cu str. Garii Darste (sud) cu 2 benzi de circulatie, se va realiza la **6m** (distanta dintre fronturile constructiilor ~ 15,85 m). Se va respecta: înălțimea clădirii proiectate sa nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA

In cadrul zonei studiate, prin modificarea functiunii subzonei mixte M3b in concordanta cu functiunile existente, se propun urmatoarele subzone functionale:

"**ID.1**" - subzona activităților productive și de servicii, cuprinzand subzona unităților predominant industriale și de servicii;

"**V5.a**" - subzona spatiului de retragere fata de aliniament pana in alinierea la Calea Bucuresti , cuprinzand spatii verzi, culoare protectie, latime variabila, admise: accese, alei pietonale (si de intretinere), trasee instalatii subterane, panouri publicitare, cabina poarta.

"**V5.b**" - subzona spatiului de retragere fata de vecinatati/aliniamentul str. Garii Darste, respectiv a delimitarii subzonei functionale propuse si completare/distribuire zona verde ocupata de constructii existente in zona „V5a”;

cuprinzand fâșii plantate min. 2 m latime si 4 m latime spre M3b,

admise: accese, alei pietonale (si de intretinere), trasee instalatii, cabina poarta.

si

subzonele: tehnico- edilitare, de circulatii/parcari, zona verde de incinta.

3.5.2. UTILIZARI PERMISE / INTERZISE

Pentru subzona "**ID.1**" - subzona activităților productive și de servicii, cuprinzand subzona unităților predominant industriale și de servicii:

Utilizări generale premise:

- construcții cu funcțiuni industriale, administrative, de depozitare (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014, Norme de igiena și sanătate publică privind mediul de viață al populației, respective fără unități industriale cu caracter poluant), servicii, logistica, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- Unități cu capacitate mică de: producție, comerciale și prestări servicii;
- spații de depozitare materiale de construcții (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014);
- spații destinate activităților conexe activităților industriale;
- construcții administrative/servicii destinate personalului;
- construcții tip showroom pentru prezentare produse finite;
- construcții tehnico-edilitare și rețele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deservește funcțiunile permise și sunt compatibile cu caracterul zonei (de ex. rezervor propriu de carburanți, bazin de incendiu, foraj etc).
- activități specifice pentru zone de unități industriale, producție, logistica și depozitare (cu excepția unităților aferente articolului 11 din Ordinul 119/2014);
- construcții cu caracter provizoriu: copertine, soproane pentru protejarea instalațiilor tehnologice, din material de calitate, care să nu deprecieze imaginea generală a zonei;
- căi de acces carosabile și pietonale, rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente de incintă.

Sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități.

- funcțiuni dominante – unități industriale, ateliere, depozitare-logistica-distributie, baze de transport și servicii industriale;
- funcțiuni complementare – circulații auto, infrastructură tehnico-edilitară, zone verzi;
- funcțiuni colaterale și tolerate – sedii administrative, servicii.
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea industrială.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcaje la sol/subsol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto, garaje, de deservire incintă;

Utilizări interzise

- locuințe individuale sau colective;
- unități de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, servicii publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- depozite de deșeuri;
- construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul zonei;
- construcții și amenajări incompatibile cu funcțiunea dominantă stabilită prin PUZ;
- orice funcțiuni care contravin normelor de protecție sanitară, privind Normele de Igienă și Sănătate Publică, spre exemplu: ferme de animale, grajduri, abatoare, târguri de animale, adăposturi animale, stații mari de epurare, depozite produse origine animală, depozite deșeuri, incineratoare, crematorii umane, autobaze servicii de salubritate, stații de preparare mixturi asfaltice, mari parcuri eoliene, cimitire umane sau de animale, rampe transfer deșeuri.
- unități fără echipare tehnico-edilitară corespunzătoare.

Utilizări premise pentru "V5.a" si "V5.b" :

- Spații plantate.

Plantațiile/fasii plantate/perdea protectiva în lungul limitelor incintelor, în zonele de retragere fata de caile de circulații existente/propuse vor crea o zona de protecție si o interfata animata catre spatial public; reprezentand totodată, linii de separație față de alte zone functionale;

Dispunerile compacte de zone verzi vor permite o flexibilitate în ce priveste amenajarile propuse.

- Suprafețele libere plantate, neocupate cu circulații, parcaje și instalatii vor fi plantate cu **un arbore/arbust la fiecare 200 mp**;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Carosabilul aferent accesului pe teren;
- Mobilier urban, constructie cabina-poarta, panouri publicitare, imprejmuiiri;
- Instalatii, echipare tehnico-edilitară.

Se vor respecta:

- HCL 454/2017 "Brasovul verde", art. 2, "pt. halele de productie se va planta perdea protective de arbori pe tot perimetrul halei";
- Strategia de adaptare la schimbari climatice Mun. Brasov HCL 625/22.12.2016;
- OUG 195/2005 privind protectia mediului;
- Planul integrat de calitate a aerului în Mun. Brasov HCL 628/2018.

3.5.3. INDICI / INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI - Pentru subzona "ID.1" :

P.O.T. max propus = 60 %

C.U.T. max propus = 2,4

REGIM DE INALTIME max. propus la fronturile stradale: S/D+P+6E, H max = 22 m (la cornisa)

REGIM DE INALTIME max. CONSTRUCTII TEHNOLOGICE (ex. Silozuri), amplasate obligatoriu in plan secundar (frontul 2) fata de strazi : P+6E, H max = 28 m (existent)

Inaltimea minima a constructiilor este **parter**.

3.5.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

La amplasarea în interiorul parcelei se vor respecta:

- a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, conform Codului civil;
- b) distanțele minime necesare protecției si intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- c) distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii.
- d) normele tehnice specifice sanitare si de protectia mediului.

3.5.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

La amplasarea în interiorul parcelei se vor respecta condițiile de protecție față de incendii și de normele tehnice specifice sanitare si de protectia mediului.

3.5.6. SPATII VERZI SI PLANTATE / ZONA VERDE

Conform Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin HGR nr. 525/1996 Anexa 6:

"SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE, 6.9. - Construcții industriale

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului."

si

Conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al Mun. Brasov, "capitolul ZONA SPAȚIILOR VERZI -V, în care se precizeza la Art 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni) :

V1- V8 : conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

V5 : lățimea zonei verzi de protecție față de infrastructura de circulații și rețele tehnice majore va respecta normele în vigoare",

Pentru subzona "ID.1" ("M3b" existentă) se propun:

1. Spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, **de incintă**, nu mai puțin de **20% din suprafața subzonei**;

2. Subzona "**V5.b**" - subzona spațiului de retragere față de vecinătăți/aliniamentul str. Garii Darste, respectiv a delimitării subzonei funcționale propuse și completare/distribuire zona verde ocupată de construcții existente în zona „V5a”, în procent de **3,5% din suprafața subzonei**;

Subzona "V5.a" (reprezentând 7,25% din totalul suprafeței terenului) - subzona spațiului de retragere față de aliniament până în alinierea la Calea București, cuprinzând spații verzi, culoar protecție, are distribuit 44,8% din suprafața, în cadrul subzonei "**V5.b**".

Suprafețele libere plantate, neocupate cu circulații, parcaje și instalații vor fi plantate cu **un arbore/arbust la fiecare 200 mp**;

Plantațiile/fasii plantate/perdea protectivă în lungul limitelor incintelor, în zonele de retragere față de caile de circulații existente/propuse vor crea o zonă de protecție și o interfață animată către spațiu public; reprezentând totodată, linii de separație față de alte zone funcționale;

Dispunerile compacte de zone verzi vor permite o flexibilitate în ce privește amenajările propuse.

Se vor respecta:

- HCL 454/2017 "Brasovul verde", art. 2, "pt. halele de producție se va planta perdea protectivă de arbori pe tot perimetrul halei";
- Strategia de adaptare la schimbări climatice Mun. Brasov HCL 625/22.12.2016;
- OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Planul integrat de calitate a aerului în Mun. Brasov HCL 628/2018.

3.5.7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de vizibilitate;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "elegantă";

Aspectul exterior al noilor construcții nu va contravine funcțiunii acestora și nu va deprecia aspectul general al zonei.

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri.

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare.

Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă.

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile.

Se admit și învelitorile terasă și cele șarpantă.

Calitatea spatiului construit: interventiile viitoare in tesutul urban, finisarea constructiilor industriale orientate spre strada vor creea o **imagine urbana unitara, cu grad ridicat de finisare**.

3.5.8. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente/traforate, cu o înaltime de **1,80-2 m**, recomandat cu soclu opac de 0,60 m înaltime si dublate de gard viu.

Împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, pentru asigurarea protecției vizuale si împotriva intruziunilor, cu înaltimea maxima de **2,50 m**.

Se permit împrejmuirile cu garduri fonice, tinand seama de caracterul general al zonei.

Se interzice vopsirea în culori stridente si stralucitoare a împrejmuirilor.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

3.5.9. BILANȚ TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - teren SC URSUS BREWERIES SA							
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	MAXIM PROPOS mp	MAXIM PROPOS %	ILUSTRARE URBANISTICA: PROPOS mp	ILUSTRARE URBANISTICA: PROPOS %
SUBZONA "M3b" propusa "ID.1"							
1	ZONA CONSTRUCTII (inclusiv constructii tehnologice si de instalatii)	19197,40 mp	43,5 %	26472,09 mp	60,0 %	18074,64 mp	41,0 %
2	ZONE CIRCULATII, AUTO si PIETONALE, PARCARI, ASFALTATE si BETONATE	21204,20 mp	48,0 %	7277,18 mp	16,5 %	15674,63 mp	35,5 %
3	ZONA VERDE de incinta	3718,56 mp	8,5 %	8824,00 mp	20,0 %	8824,00 mp	20,0 %
4	ZONA VERDE "V5b" retragere vecinatati si completare/distributie zona verde ocupata de constructii existente in zona "V5a"			1546,89 mp (44,8% din 3452,84 mp)	3,5 %	1546,89 mp (44,8% din 3452,84 mp)	3,5 %
SUPRAFATA "M3b" propusa "ID.1"		44120,16 mp	100,00	44120,16 mp	100,00	44120,16 mp	100,00
SUBZONA "V5" propusa "V5a" si "V5b"							
5	ZONA VERDE din "V5a" culoar protectie ("V5" conf. PUG Brasov)	1674,00 mp	48,5 %	1904,56 mp	55,2 %	1904,56 mp	55,2 %
6	CONSTRUCTII (existente si mentinute)	660,00 mp	19,1 %	660,00 mp	19,1 %	660,00 mp	19,1 %
7	CIRCULATII	1118,84 mp	32,4 %	888,28 mp	25,7 %	888,28 mp	25,7 %
SUPRAFATA "V5"		3452,84 mp	100,00	3452,84 mp	100,00	3452,84 mp	100,00
SUPRAFATA TOTALA TEREN		47573,00 mp	100,00	47573,00 mp	100,00	47573,00 mp	100,00

3.5.10. ZONE DE PROTECTIE din cadrul zonei studiate:

- Latura sudestica: **Zona de protectie a Bisericii Ortodoxe "Sf. Treime" 1783.**

ind. BV-II-a-A-11339, cu o raza de protectie $R = 100m$, măsurata de la limita exterioară a terenului pe care se află monumentul istoric.

- Latura sudvestica: **Adiacenta Zonei protejate "NOUA"**, conform PUG Mun. Brasov.

- Latura nordestica: **CALEA FERATA si culoar de protectie fata de infrastructura caii ferate, cu:**

- zona de siguranta 20m stanga/dreapta fata de axul c.f. cu interdictie de construire;
- zona de protectie 100m stanga/dreapta fata de limita zonei cadastrale a S.N.C.F.R. cu interdictie de construire pana la obtinerea avizului S.N.C.F.R.

- **Zona IVa , de servitute aeronautica civila.**

Conform AVIZ DE PRINCIPIU nr. 13805/03.12.2010 PUG Municipiul Brasov,

Zona studiata se inscrie in **Zona a IV-a**: "cuprinde portiunea din PUG Municipiul Brasov si este delimitata dupa cum urmeaza: Amprenta teritoriului Municipiului Brasov din restul teritoriului aferent zonei IV, conform RACR-CADT. Se va solicita aviz pentru toate constructiile care depasesc inaltimea maxima de 30 m fata de cota terenului."

Se propune H max. = 28 m; inaltimea propusa incadrandu-se fara aviz AACR.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

In urmatoarele faze de dezvoltare se vor realiza extinderi ale retelelor si ale capacitatilor existente (apa-canal, energie electrica, gaze naturale).

Se propun urmatoarele lucrari pentru incinta S.C. URSUS BREWERIES S.A.:

- relocarea Statiei de reglare, masurare gaze naturale;
- pozitionarea unui nou Post trafo 2x2000 kVA;
- extinderea gospodariei de apa si amplasarea unor noi rezervoare de apa;
- repositionare siloz depozitare borhot;
- realizarea unor noi dotari: Siloz depozitare malai; Tancuri stocare drojdie si de fermentare bere; Rampa descarcare malt;
- realizarea unei estacade pentru traseele tehnologice.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI - a se vedea pct. 2.7.

Se propune amplasarea unei noi platforme de colectarea deseurilor tehnologice, de ambalaje si menajere (D7).

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile studiate sunt proprietate particulară ale persoanelor juridice.

Circulația terenurilor

Pentru modernizarea acceselor, nu se intentioneaza trecerea unor fâșii din terenurile proprietati private ale persoanelor juridice, în domeniul public.

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE IN ZONA

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație, au stat următoarele obiective principale:

- realizarea unei dezvoltări urbane corelată cu necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu.

Principala categorie de interventie in vederea sustinerii programului de dezvoltare o reprezinta corelarea prevederilor PUG cu functiunea existenta.

4.2. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Se poate concluziona ca realizarea obiectivului va insemna continuarea valorificarii unor oportunitati de ordin economic si social, cu efecte favorabile in dezvoltarea economiei locale, precum si in cresterea veniturilor la bugetul local.

4.3. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI SI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

Costuri suportate de investitor:

Propunerea facuta are in vedere ca zona de studiu este in proprietate privata, in concluzie toate costurile de proiectare, cadastru, avizare, bransamente/echipare, amenajarea terenului, racorduri la strazi, edificarea constructiilor vor fi suportate de investitorul privat.

Costuri ce vor cadea in sarcina autoritatii publice locale - nu este cazul.



Intocmit, arh. Iulia Laura Bogdan