

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV pentru AVIZUL DE OPORTUNITATE al lucrării:

Construire hala imbuteliere (Sc cca 4900 mp), reconfigurare si modernizare etapizata incinta URSUS BRASOV (demolari/ extinderi /construiri), corelare prevederi PUG cu functiune existenta

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE - p2

- 1.1. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI - p2
- 1.2. OBIECTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM - p2
- 1.2.1. SOLICITARI ALE TEMEI -PROGRAM - p2
- TABEL DESCRIPTIV SITUATIA EXISTENTA - p3
- 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE AL LOCALITATII PENTRU ZONA STUDIATA (DIN DOCUMENTATII ANTERIOR APROBATE/ELABORATE) - p4
- 1.2.2.1. EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL aferent P.U.G. PLAN URBANISTIC GENERAL Mun. Brasov - p4
- 1.2.2.2. ZONE DE PROTECTIE DIN CADRUL ZONEI STUDIASTE - p9
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE - p10

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII - p11

- 2.1. EVOLUTIA ZONE - p11
- 2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI, CARACTERISTICI RELATIONATE CU EVOLUTIA ZONEI - p11
- SCURT ISTORIC - p11
- 2.1.2. POTENTIAL DE DEZVOLTARE - p11
- 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE - p12
- 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL - p12
- 2.4. CIRCULATIA - p12
- 2.5. OCUPAREA TERENURILOR - p13
- 2.6. ECHIPAREA EDILITARA - p13
- 2.7. PROBLEME DE MEDIU - p16
- 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI - p19

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ - p19

- 3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - p19
- DESCRIEREA ETAPIZARII INVESTITIEI - p20
- 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G. - p20
- 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL - p20
- 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI - p20
- 3.4.1. Căile de comunicație - p20
- 3.4.2. Parcaje și garaje - p20
- 3.4.3. Sistematizarea verticală - p21
- 3.4.4. REGIM DE ALINIERE - p21
- 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI - p22
- 3.5.1. ZONIFICARE FUNCTIONALA - p22
- 3.5.2. UTILIZARI PERMISE / INTERZISE - p22
- 3.5.3. INDICI / INDICATORI URBANISTICI - p23
- 3.5.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - p24
- 3.5.5. SPATII VERZI SI PLANTATE / ZONA VERDE - p24
- 3.5.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR - p24
- 3.5.7. ÎMPREJMUIRI - p24
- 3.5.8. BILANȚ TERITORIAL - p25
- 3.5.9. ZONE DE PROTECTIE - p25
- 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE - p25
- 3.7. PROTECTIA MEDIULUI - a se vedea pct. 2.7. - pag. 25

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA - p26

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE - p26

4.1. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE ÎN ZONA - p26

4.2. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UTR - 26

4.3. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA ÎN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE - p26

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 si modernizare etapizata incinta URSUS BRASOV (demolari/ extinderi /construiri), corelare prevederi PUG cu functiune 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. / Aviz de oportunitate

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 si modernizare etapizata incinta URSUS BRASOV (demolari/ extinderi /construiri), corelare prevederi PUG cu functiune existent**, in vederea reglementarii urbanistice a zonei studiate, propunandu-se noi constructii industriale prin dezafectarea partiala sau totala a unor constructii vechi, 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 ;
- la sudvest de str. Calea Bucuresti ;
- 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 **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, comert, mica productie, depozitare de mici dimensiuni**).

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 solicitarea emiterii Avizului de oportunitate de către Primaria Mun. Brasov, in vederea stabilirii 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:

Funcțiunea zonei studiate este :

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 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);

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 parcelelor 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 parcelelor 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 A/c 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 constructibilitate 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 parcelelor.
- 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 de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe suprafata de maxim 80% din suprafata parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public, cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de **min. 2,0 m** peste zona de subsol aflata in afara amprentei la sol a constructiei;

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- 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 mica productie, depozitare, servicii, mini-market** dispuse in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri.**
- pentru **constructii supermarket** dispuse in subzona functionala **M3**, in regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri.**
- pentru **constructii super-market** dispuse in subzone functionale **M3a, M3b**, in regim izolat, ca si pentru functiunile admise in **subzona functionala M3c** retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **10,0 metri.**
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de:
5,00 m. pentru **locuinte, birouri, servicii, mica productie, depozitare, mini-market** cu regim de inaltime **mai mic decat P+4E;**
6,00 m. pentru **locuinte, birouri, sedii de firma** cu regim de inaltime **P+4E-6E;**
- in cazul loturilor putin adanci, cu adancime mai mica de **20ml** se permite ca retragerea de la limita posterioara a parcelei sa fie de **min. 3,0 ml**, in cazul in care se amplaseaza constructii cu regim de inaltime de max. **P+2E (P+2E+M);**

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele.
- distanta se poate reduce la **¼ din inaltime**, dar nu mai putin de:
3,0 m pentru **P+2E – 3E,**
5,0 m pentru **P+4E-6E;**

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.

ART. 8 - CIRCULATII SI 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;
- lățimea servitului de trecere se va corela cu lungimea acesteia, conform prevederilor RGU (HGR 525/1996) – Anexa 4: „Accese carosabile”, dar nu va fi mai mică de **4,00 m**;
- prin prezentul Regulament se recomandă evitarea rezolvării acceselor carosabile la loturi prin servituti de trecere;

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

M2+M3+M3a+M3b+M3

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice respectiv domeniului public;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” (indicativ P132-93) și Anexa nr. 5 a Regulamentului General de Urbanism
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. **250 metri**;

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

M1+M2+M3+M3a+M3b+M3c

- regimul de înălțime a clădirilor se va stabili conform restricțiilor impuse de zona aeroportuară care urmează să se realizeze în baza PUZ „Zona aeroportuară – Ghimbav”;
- în perimetrul zonelor de servitute aeronautică instituite de prezenta Aeroportului Internațional, înălțimea maximă a clădirilor va fi stabilită prin avizul Autorității Aeronautice Civile Române;

M3a, M3b – înălțimea maximă admisă în subzona este **P+6 niveluri**;

Înălțimea minimă a construcțiilor este P+2E, cu excepția halelor care vor avea regimul de înălțime solicitat prin tema beneficiarului: P, P înalt etc.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

M2+M3+M3a+M3b+M3c

- 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 află în relații de covizibilitate;
- sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatră falsă, cărămidă falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

ART.13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde de aliniament în interiorul proprietății sau, în cazul existenței funcțiunilor publice la parter, ca spațiu liber circulației pietonale;
- procentul de teren din suprafața parcelei alocat amenajării ca spațiu 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.
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare pot fi opace cu inaltimea maxim de **2,20 m**;
- Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor.

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

M3a + M3b:

Constructii P+4E- 6E:

POT = 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii 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 functiunile 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. ZONE DE PROTECTIE din cadrul zonei studiate:

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

ind. BV-II-a-A-11339 (ANSAMBLUL URBAN "Darste" BV-II-a-B-11668), cu o raza de protectie R = 100m, masurata de la limita exterioara a terenului pe care se afla 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 cf 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,

cu cota absoluta de + 568,5 m fata de sistemul Marea Neagra 1975.

C.T.A. maxim propusa = 637,45 m

H maxim propus = 28 m + 637,45 m = 665,45 m, reprezentand inaltimea maxima a constructiilor.

Se va solicita avizul AACR in aceasta zona.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor va avea la baza urmatoarele acte normative si documentatii de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 - Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism ind. GM-007-2000
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnica ind GM-10-2000 "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal"
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara,
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, cu modificarile ulterioare
- Legea nr. 42/2010, privind darea in administrarea autoritatilor administratiei publice locale a unor bunuri aflate in domeniul public al statului
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de auturisme in localitati urbane
- HCL nr. 276/2018 BV - reglementari juridice si tehnice cu privire la infrastructura stradala cuprinsa in documentatiile de urbanism

STUDII / PROIECTE ELABORATE ANTERIOR PUZ

- Plan Urbanistic General al Mun. Brasov;
- ANSAMBLUL URBAN "Darste" BV-II-a-B-11668, zona de protectie 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 studiata, încadrata în subzona M3b - subzona mixta situata în afara zonei protejate, conf. PUG Mun. Brasov **se învecineaza** cu :

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

G2 - subzone cimitirelor;

- la **sudvest** partial cu:

V5 - subzona culoarelor de protectie fata de infrastructura tehnica majora si CF;

V1a - Parcuri, grădini, scuaruri și fâșii plantate publice, plantatii de aliniament pe artere principale/secundare, plantatii promenade pietonale, amenajari 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 si culoarelor de protectie fata de infrastructura caii ferate.

- la **nordvest** cu **M3b** - subzona mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri avand caracter continuu sau discontinuu si înalțimi de max. **P+6E** – în cadrul mixtitatii functionale propuse functiunile dominante sunt servicii, comerț, mica productie, 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 Romania (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 zona dezvoltata, conturata, principala directie de dezvoltare fiind cea industrială.
2. Amplasamentul studiat are acces direct dintr-o artera categorii II, respectiv Calea Bucuresti.
2. Amplasamentul studiat are o legatura facila cu orasul, pe Calea Bucuresti realizandu-se transportul public.
3. Calea Bucuresti este dotata cu retele de utilitati.

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 IN LOCALITATE

Terenurile din cadrul zonei studiate se afla situate in intravilanul Municipiului Brasov, in partea sudestica a orasului, la intrarea din DN 1, dinspre Ploiesti, pe str. Calea Bucuresti.

Suprafata zonei studiate si reglementate propusa este delimitata :

- la sudest de str. Garii Darste ;
- la sudvest de str. Calea Bucuresti ;
- 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 **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**).

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 sunt in curs de executie:

- accesul din si in sensul giratoriu Calea Bucuresti, cu amplasarea unei Cabina- poarta si
- modernizarea/reamenajarea accesului auto si pietonal existent din Calea Bucuresti, inclusiv Cabina-poarta;

ambele propuneri fiind incluse în 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 a unui acces auto si pietonal existent, din str. Garii Darste (sudul zonei studiate), drum de categoria III.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

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

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚIE	- accesibilitatea TIR-urilor îngreunata;	- 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 in diferite etape; - starea fizica nesatisfacatoare a unor cladiri;	- propuneri urbanistice coerente și atractive; - propuneri de dezafectare/demolare a unor elemente/cladiri care nu mai satisfac cerintele actuale; - propuneri de construcții/instalatii/echipamente/dotari noi;
SPAȚII PLANTATE	- zone neamenajate	- propuneri urbanistice de refacere a zonelor neamenajate si de păstrare si extindere a zonelor verzi;
PROBLEME DE MEDIU	- reziduuri de construcții	- eliberarea amplasamentului de reziduri de constructii; - extinderea rețelilor edilitare;

BILANT TERITORIAL EXISTENT teren SC URSUS BREWERIES SA

Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %
1	ZONA CONSTRUCTII	19857,40 mp	41,7 %
2	ZONE CIRCULATII AUTO si PIETONALE, PARCARI, ASFALTATE si BETONATE	21106,81 mp	44,4 %
3	ZONA VERDE	4522,09 mp	9,5 %
4	ZONA NEAMENAJATA	2086,70 mp	4,4 %
SUPRAFATA TOTALA		47573,00 mp	100,00

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI teren SC URSUS BREWERIES SA :

P.B.T. = 41,7 %

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

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea si consumul de apa:

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 Ø 200 din strada Calea București (sursa Ciucaș) cu lungimea de 100 m, amplasat într-un cămin betonat, prevăzut cu debitmetru;
- printr-un branșament cu Ø 250 mm, debitmetrat, din coloana municipală de alimentare cu Ø 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:

- o rezervor de stocare apă deaerată carbonată cu capacitatea de 29 m³;
- o rezervor de stocare apă deaerată 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 rețea 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 folosință) 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 electrică 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.

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 microorganismele 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 recipienți PET – 16.500 PET/h respectiv (165 hl/h); Recipienții, după umplere și capsare, sunt etichetați și ambalați cu folie termocontractibilă în baxuri. Baxurile de recipienți PET sunt paletizate cu ajutorul unei mașini de paletizare, iar paleții sunt înfoliați.
- linia recipienți KEG – 48 hl/h în KEG de 50 l. După umplere, recipienții KEG sunt cântăriți, sigilați și inscripționați în vederea livrării.

EVIDENTA DEȘURILOR 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, pubele 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 Țarc 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 sticlă) 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

Cerințe 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 în spații acoperite)

Societatea URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov are amenajat un depozit de stocare a uleiurilor uzate – deșeuri 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 Brașov, dezvoltarea zonei studiate reprezintă o oportunitate d.p.d.v. al creării unor noi locuri de muncă.

CAPITOLUL 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Caracterul preponderent industrial, de depozitare al zonei studiate și dezvoltarea în acest sens, implică modificarea funcțiunii subzonei mixte M3b în concordanță cu funcțiunile existente.

Se solicită: **Construire hala imbuteliere** (Sc cca 4900 mp), **reconfigurare și modernizare etapizată incinta URSUS BRASOV (demolari/ extinderi /construiri), corelare prevederi PUG cu funcțiunea existentă**, solicitări propuse în vederea satisfacerii noilor cerințe de dezvoltare și echipare a zonei.

Construirea noii hale, reconfigurarea și modernizarea incintei fabricii (realizarea de noi circulații de incintă, zone verzi, etc.) vor necesita lucrări de **demolare** a unor construcții existente, în suprafața totală (toate etapele) de **8161 mp, la sol**.

Activitatea de producție din Hala propusă se va realiza printr-o linie de imbuteliere la sticlă. Noua hala de imbuteliere va fi alipită 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 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, parcuri, 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 și pietonale din incinta trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

- accesul din si in sensul giratoriu Calea Bucuresti, cu amplasarea unei Cabina- poarta si
- modernizarea/reamenajarea accesului auto si pietonal existent din Calea Bucuresti, inclusiv Cabina-poarta;

ambele propuneri fiind incluse 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 a unui acces auto si pietonal existent, din str. Garii Darste (sudul zonei studiate), drum de categoria III.

Toate cele 3 accese descrise se mentin.

3.4.2. Parcaje și garaje

Numarul de parcuri se vor asigura in incinta, dimensionarea numarului de locuri se va stabili in conformitate cu prevederile cuprinse in "GHIDUL PRIVIND ELABORAREA SI 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 C.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. Garii 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 incintă vor fi asfaltate/betonate.

La proiectarea drumurilor de incintă, 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 circulația persoanelor cu handicap.

3.4.4. REGIM DE ALINIERE

ALINIAREA construcțiilor față de:

- str. Calea București (4 benzi), pe porțiunea frontului stradal al subzonei "ID.1" propusă, de la sensul giratoriu existent, până în dreptul intersecției cu str. Ioan Mesota, se va realiza **variabil, între 23,30m și 12,15 m față de aliniament** (distanța dintre fronturile construcțiilor ~ 49,10 m). Conf. "NORME TEHNICE privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane", art. 3.19.: Alinierea construcțiilor în lungul străzilor din categoriile I-III se face cu respectarea distanțelor maxime între fronturile acestora, prevăzute în Anexa nr. 4., respectiv
 $D_{max} = 25$ m pt. străzi cu 4 benzi de circulație,
 $D_{max} = 9 - 13$ m pt. străzi cu 2 benzi de circulație (fără pomi).

- **axul** 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. Garii Darste (sud) se va realiza la **minim 15m (existent)**;

- **aliniamentul** cu str. Garii Darste (sud) cu 2 benzi de circulație, se va realiza la **6m** (distanța dintre fronturile construcțiilor ~ 15,85 m);

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, 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, respectiv a delimitarii subzonei functionale propuse, cuprinzand fâșii plantate min. 2 m latime si 4 m latime spre M3b;

- aliniamentul str. Garii Darste (cat III) , cuprinzand spatii verzi min. 40% din S (fâșii plantate min. 2 m latime) si admise: accese, alei, trasee instalatii subterane, panouri publicitare, 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 si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, respective fara unitati industrial cu caracter poluant), servicii, logistica, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- Unitati 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;
- constructii tehnico edilitare si retele;
- parcaje, garaje, drumuri și platforme;
- spații verzi amenajate, perdele de protecție;
- orice alte construcții/ instalații/ lucrări tehnico-edilitare/ anexe tehnice care deservesc 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 instalatiilor tehnologice, din material de calitate, care sa nu deprecieze imaginea generala a zonei;
- căi de acces carosabile și pietonale, rețea stradală nouă, modernizare și lărgire drumuri existente de incinta.

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 incinta;

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" și "V5.b" :

- Spații plantate (Plantațiile în lungul limitelor incintelor vor reprezenta totodată, linii de separație față de alte zone functionale);
- Suprafețele libere plantate, neocupate cu circulații, parcaje și instalații 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, construcție cabina-poarta, panouri publicitare, împrejuriri;
- Instalații, echipare tehnico-edilitară, subterane.

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

P.O.T. max propus = 60 % (P.O.T. max existent = 60 % ; P.O.T. existent teren URSUS SA = 41,7%)

C.U.T. volumetric propus = 18.6 - respectiv cel existent pe terenul URSUS SA.

C.U.T. existent: Pentru Mica producție, depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici, cu H maxim la cornisa = 15,0 m, CUT volumetric max. = 8,5
Pentru Construcții P+6E - CUT maxim = 2,9

REGIM DE ÎNĂLȚIME max. propus: S/D+P+6E, H max = 25m (la cornisa, la fronturile stradale)

REGIM DE ÎNĂLȚIME max. CONSTRUCȚII TEHNOLOGICE (ex. Silozuri), amplasate obligatoriu în frontul 2 față de strazi : S+P+6E, H max = 30 m (existent)

Înălțimea minimă a construcțiilor este parter.

(REGIM DE ÎNĂLȚIME existent max. admis: P+6E)

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 și 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 și de protecția 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 și de protecția mediului.

3.5.6. SPATII VERZI SI PLANTATE / ZONA VERDE

Pentru **subzona "ID.1" propusa, cu construcții industriale**, vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție nu mai puțin de **20% din suprafața totală a terenului**.

Se propun:

"V5.a" - subzona spațiului de retragere față de aliniament până în alinierea la Calea București, cuprinzând spații verzi, latime variabilă.

"V5.b" - subzona spațiului de retragere față de

- vecinătăți, respectiv a delimitării subzonei funcționale propuse, cuprinzând fâșii plantate min. 2 m latime și 4 m latime spre M3b;

- aliniamentul str. Garii Darste (cat III), cuprinzând spații verzi min. 40% din S (fâșii plantate min. 2 m latime).

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

Plantațiile vor reprezenta totodată, linii de separație față de alte zone funcționale.

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 strazilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate;

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

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

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor 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, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc.)

3.5.8. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de **1,80-2 m**, recomandat cu soclu opac de 0,60 m înălțime și dublate de gard viu.

Împrejmuirile spre limitele laterale pot fi opace cu înălțimea maximă de **2,50 m**.

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

Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

3.5.9. BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL pentru SUBZONA " ID.1 " PROPUȘA - teren SC URSUS BREWERIES SA					
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	MAXIM PROPUȘ mp	MAXIM PROPUȘ %	MOBILARE URBANISTICA: PROPUȘ mp	MOBILARE URBANISTICA: PROPUȘ %
1	ZONA CONSTRUCȚII (inclusiv construcții tehnologice și de instalații)	28543,80 mp	60,0 %	18734,64 mp	39,4 %
2	ZONE CIRCULAȚII, AUTO și PIETONALE, PARCARI, ASFALTATE și BETONATE	9514,60 mp	20,0 %	19323,76 mp	40,6 %
3	ZONA VERDE	9514,60 mp	20,0 %	9514,60 mp	20,0 %
SUPRAFAȚA TOTALA		47573,00 mp	100,00	47573,00 mp	100,00

3.5.10. ZONE DE PROTECȚIE din cadrul zonei studiate:

- Latura sudestica: **Zona de protecție a Bisericii Ortodoxe "Sf. Treime" 1783**, ind. BV-II-a-A-11339, cu o rază de protecție $R = 100\text{m}$, măsurată 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 și culoar de protecție fata de infrastructura caii ferate**, cu:
 - zona de siguranță 20m stanga/dreapta fata de axul c.f. cu interdicție de construire;
 - zona de protecție 100m stanga/dreapta fata de limita cf a s.n.c.f.r. cu interdicție de construire până la obținerea avizului s.n.c.f.r.
- **Zona IVa , de servitute aeronautica civila**, cu cota absoluta de + 568,5 m fata de sistemul Marea Neagra 1975. C.T.A. maxim propusa = 637,45 m
 $H \text{ maxim propus} = 28 \text{ m} + 637,45 \text{ m} = 665,45 \text{ m}$, reprezentand inaltimea maxima a constructiilor. Se va solicita avizul AACR in aceasta zona.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- In urmatoarele faze de dezvoltare se vor realiza extinderi ale rețelelor și ale capacităților existente (apa-canal, energie electrică, 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 gospodaririi de apa și amplasarea unor noi rezervoare de apa;
 - repositionare siloz depozitare borhot;
 - realizarea unor noi dotari: Siloz depozitare malai; Tancuri stocare drojdie și 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 și 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 intenționează trecerea unor fâșii din terenurile proprietăți 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 intervenție în vederea sustinerii programului de dezvoltare o reprezintă corelarea prevederilor PUG cu funcțiunea existentă.

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

Se poate concluziona ca realizarea obiectivului va însemna continuarea valorificării unor oportunități de ordin economic și social, cu efecte favorabile în dezvoltarea economiei locale, precum și în creșterea 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 făcută are în vedere ca zona de studiu este în proprietate privată, în concluzie toate costurile de proiectare, cadastru, avizare, bransamente/echipare, amenajarea terenului, racorduri la strazi, edificarea construcțiilor vor fi suportate de investitorul privat.

Costuri ce vor cadea în sarcina autorității publice locale - nu este cazul.

Intocmit, arh. Iulia Laura Bogdan

