

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent 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

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

Certificatul de urbanism nr. 152/15.01.2020 Primaria Municipiului Brasov.

Suprafata terenurilor studiate in P.U.Z.: 47573 mp ~ 4,75 ha

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE

Art. 1. Rolul RLU

Baza legală a elaborării

Art. 2. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

II.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

II.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

III.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

III.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

III.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

III.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

IV. DISPOZIȚII FINALE

IV.1. Autorizarea directă

IV.2. Destinația unui teren sau a unei construcții, UTILIZARI

IV.3. BILANT TERITORIAL

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

I. DISPOZITII GENERALE

Art. 1. Rolul Regulamentului local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.. Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor în limitele terenurilor studiate.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine ACT DE AUTORITATE al administrației publice locale.

Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmează filiera de avizare aprobată, urmată de documentația inițială. Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Baza legală a elaborării

Cadrul legal are în vedere actele normative în vigoare, din care menționăm:

- 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 productie se va planta perdea protectiva de arbori pe tot perimetrul halei";
- Strategia de adaptare la schimbari climatice Mun. Brasov HCL 625/22.12.2016;
- Planul integrat de calitate a aerului in 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 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 - reglementări juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism

Art. 2. Domeniul de aplicare

2.1. Regulamentul local de urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate în cadrul zonei studiate.

În conformitate cu **P.U.G. al Municipiului Brasov**, zona studiată se situează în:

- parțial (majoritar) în **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** – în cadrul mixtitatii functionale propuse **funcțiunile dominante** sunt **servicii, comerț, mica productie, depozitare de mici dimensiuni**);
- parțial (minoritar) în **subzona V5: subzona spatiilor verzi – culoare de protectie fata de infrastructura tehnica majora**.

2.2. Suprafata zonei studiate si reglementate propusa este delimitata de:

- 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 proprietati private, respectiv subzona M3b;

Zona studiata se invecineaza cu :

- la **sudest** parțial 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** parțial cu **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 inaltime de max. **P+6E** – în cadrul mixtitatii functionale propuse funcțiunile dominante sunt servicii, comerț, mica productie, depozitare de mici dimensiuni;

2.3. Zonificarea funcțională a terenului a fost evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI

URBANISTICE-ZONIFICARE a Planului Urbanistic Zonal și s-a stabilit în funcție de categoriile de activități ce se desfășoară pe teren și de ponderea acestora, evidențiate în planșa.

Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare a construcțiilor ce se vor realiza în cadrul fiecărei zone funcționale.

2.4. La eliberarea Certificatelor de Urbanism și a Autorizațiilor de Construire se va ține seama de următoarele recomandări de ordin general:

- încadrarea profilului funcțional al construcției supuse autorizării în cadrul funcțiunii prevăzute pentru zona respectivă;

- asigurarea condițiilor de echipare tehnico-edilitară, a acceselor carosabile, etc.;
- amplasarea construcțiilor față de drumuri – conform profilurilor transversale stabilite prin PUZ.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

Prin PUZ **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 industriala, 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 terenurilor studiate in P.U.Z.: **47573 mp ~ 4,75 ha**

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 activitatilor 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 redistribuire zona verde ocupata de constructii existente in zona „V5a”;

cuprinzand fâșii plantate min. 2 m latime si min. 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.

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art. 3. Terenuri agricole din extravilan – Nu este cazul.

Art. 4. Terenuri agricole in intravilan

Conform CF nr. 128942 BV, S.C. URSUS BREWERIES S.A., S = 47573 mp , categoria de folosinta a terenurilor este de : curti, constructii industrial si edilitare.

Art. 5. Suprafețe împădurite

Fondul forestier proprietate publică sau privată reprezintă o avutie națională. Reducerea suprafețelor împădurite este interzisă prin lege, datorită valorii economice și ecologice a acestora.

Nu există suprafețe împădurite în arealul studiat/reglementat.

Art. 6. Resursele subsolului

Autorizarea construcțiilor industriale necesare exploatarei și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face pe baza avizelor organelor de stat specializate. În cazul identificării de zone cu resurse în arealul studiat, modalitatea exploatarei acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

Nu există resurse ale subsolului în arealul studiat/reglementat.

Art.7. Resurse de apă

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la alin. (1) este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Nu există cursuri de apă în arealul studiat/reglementat.

Art. 8. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului este interzisă.

Conform PUG Municipiul Brasov și RLU aferent, nu există zone naturale protejate în zona studiată.

Art. 9. Zone construite protejate

Patrimoniu cultural național construit este alcătuit din bunuri sau ansambluri de bunuri imobile care prezintă valoare din punct de vedere arheologic, istoric, arhitectural, religios, urbanistic, peisagist sau tehnico-științific, considerate monumente istorice.

ZONE DE PROTECTIE 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.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art. 10. Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Ministrul Mediului.

Zona studiată nu prezintă riscuri naturale.

Art. 11. Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane.

Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale care produc discomfort și comporta unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

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/drener 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 e 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.

Art. 12. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact/risc elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

Conform O.G. 20/ 1994, Inspectoratul Județean în Construcții Brașov a inventariat construcțiile cu risc mare la seism, în această evidență nu apar clădiri aparținând URSUS BREWERIES S.A. BUCUREȘTI – Sucursala Brașov.

Organizația noastră are dezvoltat un plan de întreținere și îmbunătățire continuă a infrastructurii – drumuri de acces interioare, clădiri, și instalații.

PROPUNERI PENTRU ÎMBUNĂTĂȚIREA NIVELULUI DE PROTECȚIE ÎMPOTRIVA INCENDIILOR

Pentru estimarea riscului de incendiu a construcțiilor propuse, compartimentele de incendiu se vor analiza având în vedere următoarele:

- factorii care pot genera, contribui și/sau favoriza producerea, dezvoltarea și/sau propagarea unui incendiu (clasele de combustibilitate-reacție la foc- și de pericolozitate ale materialelor și elementelor de construcții, respectiv ale materialelor, produselor și substanțelor depozitate sau prelucrate, sursele de aprindere existente, condițiile preliminate care pot determina sau favoriza aprinderea, măsurile stabilite pentru reducerea sau eliminarea factorilor menționați anterior);
- agenții termici, chimici și electromagnetici care pot interveni în caz de incendiu și efectele negative ale acestora asupra construcțiilor, instalațiilor și a utilizatorilor;
- nivelurile criteriilor de performanță ale construcțiilor privind cerința de calitate **securitate la incendiu** (comportare, rezistență și stabilitate la foc, limitarea propagării incendiilor, căi de acces, evacuare și intervenție);
- nivelul de echipare și dotare cu mijloace tehnice de prevenire și stingere a incendiilor, starea de funcționare și performanțele acestora;
- factorul uman (numărul de persoane, vârsta și starea fizică a acestora, nivelul de instruire).

Se recomandă urmărirea următoarelor măsuri:

- dotarea tuturor halelor cu instalație de hidranți interiori;
- centralizarea și inventarierea documentației tehnice la nivelul societății, care să cuprindă în conținutul acesteia măsurile de securitate la incendiu capabile să îndeplinească nivelurile de performanță prevăzute de reglementările tehnice specifice și monitorizarea măsurilor tehnice și organizatorice stabilite în domeniul securității la incendiu;
- montarea iluminatului contra panicii conform normativului I7-2011 art. 7.23.9, în toate spațiile mai mari de 60 mp ;
- analiza posibilităților ca materialele și produsele combustibile să fie depozitate în condiții de siguranță;
- analiza posibilităților ca materialele și substanțele periculoase să fie depozitate în condiții de siguranță, respectând normele de securitatea muncii și asigurându-se că există tot timpul stocul de agenți de stingere, neutralizare și decontaminare;
- conductele de gaze, apă, canal etc. vor fi vopsite conform STAS 297-2;
- instalațiile electrice vor fi exploatate fără defecțiuni și improvizații, corpurile de iluminat vor fi prevăzute cu globuri de protecție;
- asigurarea desfumării corespunzătoare la depozite ;
- în centrala termică, nu se vor depozita , chiar și temporar, alte materiale și produse care nu au incidență cu funcționarea acestor spații;
- asigurarea fluxului de aer în încăperea centralei termice prin realizarea unor geamuri rabatabile sau montarea unor table perforate în nivelul superior ;
- toate vanele, de apă, gaze etc. vor fi marcate și inscripționate cu sensul de

inchidere/deschidere, utilitatea (ce deserveste), pozitia normala (inchis sau deschis);

- caile de acces, evacuare si interventie vor fi pastrate libere in permanenta, la gabaritele proiectate, evitandu-se blocarea acestora cu mobilier, ambalaje si diferite materiale;
- ambalajele si reziduurile combustibile se vor evacua ritmic evitandu-se depozitarea acestora pe casele de scari, culoare etc.;
- se vor respecta cu strictete procedura de lucru cu foc si regulile privind fumatul;
- instruirea periodica a personalului, in conformitate cu legislatia in vigoare, executarea periodica a exercitiilor practice de alarmare, evacuare si stingerea incendiilor;
- organizarea si desfasurarea pe baza de grafice a exercitiilor de interventie si evacuare programate de regula si pe timpul noptii. Ipotezele de lucru si concluziile rezultate se vor consemna in documente scrise;
- interzicerea realizarii de amenajari in cladirile existente fara documentatii sau la care sa se foloseasca materiale de constructii combustibile in mod deosebit lemn de brad.

Alte masuri/specificatii prezentate/detaliat in documentatie:

- Masuri pentru exploatare;
 - Emiterea actelor de autoritate pentru stabilirea responsabilitatilor si a modului de organizare a activitatii de aparare impotriva incendiilor ;
 - Stabilirea atributiilor cadrului tehnic;
 - Reglementarea lucrarilor cu foc deschis sau cu pericol de incendiu;
 - Stabilirea punctelor vitale vulnerabile la incendiu si/sau explozie si a instructiunilor de aparare impotriva incendiilor ;
 - Masurile generate de prevenire a incendiilor la exploatarea constructiilor, instalatiilor.
- Asigurarea conditiilor de evacuare si salvare a utilizatorilor in siguranta in caz de incendiu;
- Planificarea si executarea exercitiilor privind modul de actiune in caz de incendiu ;
 - Analizarea concluziilor mentionate in cuprinsul documentatiei;
 - Controlul propriu al respectarii normelor, dispozitiilor si masurilor de aparare impotriva incendiilor;

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

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 ȋarc 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 deseurilor 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 – 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.

ZGOMOTUL datorat functionrii utilajelor se va incadra in limitele admise atat la locul de munca cat si in zonele invecinate.

Tinind cont de faptul ca majoritatea operatiilor din cadrul fluxurilor tehnologice se desfasoara, in interiorul platformei industriale si in hale inchise se poate aprecia ca nivelul de zgomot nu influenteaza semnificativ, receptorii din zona amplasamentului analizat.

Impactul zgomotului poate fi semnificativ la anumite operatii pentru lucratori. In aceste conditii trebuiesc respectate normele de protectia muncii, personalul fiind dotat cu echipament corespunzator.

Toate utilajele generatoare de zgomot sunt capsulate, amplasate in spatii inchise.

Nivelul de zgomot din afara cladirilor este redus si prin limitarea vitezei mijloacelor de transport in incinta fabricii si prin stabilirea intervalelor orare de primire respectiv livrare a marfurilor.

Art. 13. Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanent a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambient.

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 parametrii 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 (cuarț) 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 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.

Dezvoltarea echipării edilitare

În următoarele faze de dezvoltare se vor realiza extinderi și protejări ale rețelelor existente (apa-canal, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), respectând condițiile din avizele eliberate de autoritățile competente.

Se propun următoarele lucrări pentru incinta S.C. URSUS BREWERIES S.A.:

- relocarea Stației de reglare, măsurare gaze naturale;
- poziționarea unui nou Post trafo 2x2000 kVA;
- extinderea gospodăriei de apă și amplasarea unor noi rezervoare de apă;
- re-poziționare siloz depozitare borhot;
- realizarea unor noi dotări: Siloz depozitare malai; Tancuri stocare drojdie și de fermentare bere;
- Rampa descarcare malt;
- realizarea unei estacade pentru traseele tehnologice.

Art. 14. Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

(2) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul regulament.

Compatibilitatea funcțiunilor propuse cu funcțiunile vecine este susținută prin următoarele aspecte:

- Zona studiată se afla situată într-o **poziție periferică în cadrul Mun. Brașov.**, în intravilan, la intrarea în Mun. Brașov din DN 1- dinspre Ploiești, în partea sud-estică a orașului, pe str. Calea București ;
- De asemenea, **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.
- Prin subzonele propuse : **"V5.a"** subzona spațiului de retragere față de aliniament până la alinierea la Calea București, cuprinzând spații verzi, culoar protecție și

"V5.b" subzona spațiului de retragere fata de vecinatati/aliniamentul str. Garii Darste, respectiv a delimitarii subzonei functionale propuse si redistribuire zona verde ocupata de constructii existente in zona „V5a”; cuprinzand fâșii plantate si zona verde de incinta, **se evidentiaza ca "ID.1" subzona activităților productive și de servicii este inconjurata perimetral de zone verzi**, plantații/fasii plantate/perdele protective în lungul limitelor incintelor, în zonele de retragere fata de caile de circulatii, **creand o zona de protectie** si o interfata animata catre spatial public.

Orice sursa/scenariu potentiale de risc, se vor analiza urmarindu-se limitarea/eliminarea lor. Scenariile analizate vor prezenta dovada respectarii normelor legale, fata de sursele potentiale de risc.

Art. 15. Procentul de ocupare si coeficientul de ocupare a terenului

Procentul si coeficientul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare de pe teren, stabilite prin prezentul regulament și prin Regulamentul General de Urbansim.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul si coeficientul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

P.O.T. max propus = 60 %

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

Art. 16. Lucrări de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație și rețelelor tehnico-edilitare, se realizează în condițiile respectării prevederilor R.G.U.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

III.1. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art. 17. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Ținând cont de funcțiunea propusă pe teren, se vor respecta orientarea și conformarea construcțiilor și instalațiilor pentru a obține maximum de beneficii și funcționarea în condiții optime.

Având în vedere funcțiunea dominantă a zonei propusă prin prezentul PUZ – "ID.1" - subzona activităților productive și de servicii, nu se pun probleme deosebite de însorire și iluminat natural. Pentru spațiile administrative se recomandă amplasarea astfel încât spațiile de birouri și cele publice să beneficieze de însorire.

Se vor respecta prevederile Ordinului pentru aprobarea Normelor de Igienă și a recomandărilor privind modul de viață a populației (Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății).

Art. 18. Amplasarea față de drumuri publice

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(2[^]1) În scopul asigurării calitatii spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea zonelor de protecție ale drumurilor.

Zona studiată este încadrată parțial (minoritar) în subzona "V5": subzona spațiilor verzi – culoare de protecție față de infrastructura tehnică majoră, conf. PUG Mun. Brașov.

Art. 19. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Art. 20. Amplasarea față de căi ferate din administrarea S.N.C.F.R.

(1) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței:

- a) construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
- b) construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- c) instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- d) instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

(2) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate S.N.C.F.R. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(3) În sensul prezentului regulament, prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

(4) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Societății Naționale de Căi Ferate S.N.C.F.R. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței, și anume:

- a) căi ferate industriale;
- b) lucrări hidrotehnice;
- c) traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- d) subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

(5) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

- a) amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
- b) efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
- c) depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substanțe sau deșeuri de felul celor prevăzute la alin. (5) lit. c) este permisă numai cu respectarea condițiilor stabilite de Societatea Națională de Căi Ferate S.N.C.F.R..

(7) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate,

pe baza avizului Societatii Naționale de Căi Ferate S.N.C.F.R. și cu autorizația Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Societatii Naționale de Căi Ferate S.N.C.F.R., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Societatii Naționale de Căi Ferate S.N.C.F.R. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Suprafata zonei studiate si reglementate propusa este delimitata la nord-est de :

CALEA FERATA si culoar de protectie fata de infrastructura caii ferate, cu:

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

1. In baza Contractului de inchiriere nr. 442/26.09.2019, intre S.N.C.F.R. Sucursala Brasov in calitate de LOCATOR si URSUS BREWERIES SA in calitate de LOCATAR, se inchiriaza, cu drept de folosinta pe 10 ani, terenul, cu S = 756 mp, amplasat in Statia C.F. Darste, km 163+630, cu destinatia AMENAJARE PARCARE AUTO, cu **38 locuri de parcare**. Accesul la aceasta parcare se realizeaza din str. Garii Darste.

2. Deasemenea, este in curs de validare un Contract de inchiriere, cu drept de folosinta pe 10 ani, a unei suprafete de teren a C.N.C.F.R. Sucursala Brasov in calitate de LOCATOR si URSUS BREWERIES SA in calitate de LOCATAR, cu S = 1100 mp, amplasat in Statia C.F. Darste, km 163+630, cu destinatia AMENAJARE PARCARE AUTO, unde se vor realiza **40 locuri de parcare**.

Art. 21. Amplasarea față de aeroporturi

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 incadrându-se fara aviz AACR.

Art. 22. Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat - Nu este cazul.

Art. 23. Amplasarea față de aliniament , aliniere

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusive demisoluri și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

ALINIAREA construcțiilor 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, între 25 m 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 construcțiilor 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)** ;

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

Art. 24. Amplasarea in interiorul parcelei si fata de limite laterale

La amplasarea în interiorul parcelei se vor respecta:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare protecției și intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- distanțele minime conform subzonei "V5.b" propuse - subzona spațiului de retragere fata de vecinatati/aliniamentul str. Garii Darste, respectiv a redistribuirii zonei verzi ocupata de constructii existente in zona „V5a”; cuprinzand fâșii plantate min. 2 m latime si min. 4 m latime spre M3b;
- normele tehnice specifice sanitare si de protectia mediului.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respect următoarele criterii:

- Reglementările de protecție la incendiu. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Circulația carosabilă și parcare în interiorul incintei
- Reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului
- Necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Criteriile se aplică cumulativ.

Reglementările de protecție la incendiu

Este obligatorie respectare reglementărilor prevăzute în normativul de siguranță la foc a construcțiilor P1 18-99, printre prevederile relevante fiind:

- Amplasarea construcțiilor – construcțiile se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată, respectandu-se distanțele minime de siguranță la foc.
- Pentru asigurarea condițiilor de acces, intervenție și salvare în caz de incendiu la construcții și instalații se prevăd cai de circulație - drumuri necesare funcțional, sau fâșii libere de teren, corespunzător amenajate pentru accesul utilajelor și autospecialelor de intervenție ale pompierilor. Gabaritul minim necesar autospecialelor de intervenție este de 3.80m lățime și 4.20m înălțime.

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.

III. 2. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII : CAROSABILE SI PIETONALE

Art. 25. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces pietonal si carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

De asemenea, în zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

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.

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

Accesul pe teren se realizează și prin intermediul acceselor auto și pietonale existente din:

- Calea București, drum de categoria II (sudvestul zonei studiate) – 2 accese;

- str. Garii Darste, drum de categoria III (sudestul zonei studiate) – 1 acces.

Pentru S.C. URSUS BREWERIES S.A., actualmente este în curs de execuție:

accesul din și în sensul giratoriu Calea București, cu amplasarea unei Cabine- poarta, în cadrul lucrărilor de construire autorizate cu Autorizația de construire nr. 148/18.02.2019, Primăria Brasov și în baza Avizului Comisiei de circulație (din data 20.02.2018 - nr. 6583/25.01.2018).

Toate cele 3 accese descrise se mențin.

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 din dreptul intersecției cu str. Ioan Mesota până la sensul giratoriu existent, bandă de decelerare aferentă acceselor din Calea București. Această bandă de decelerare va fi marginită de: **pista pentru biciclete cu latimea 1,50m** și trotuar cu latime variabilă până la aliniament.

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. Garii Darste se va prevedea **pista de biciclete cu latimea 1,50m**, între carosabil și trotuar.

Circulația carosabilă și pietonală **în incinta** zonei industriale este propusă cu **două benzi de circulație carosabilă, câte o bandă pe sens, cu latimea 3,50-4,00 m și pe o latură trotuar cu latimea de 1,00 m**. Circulația în incinta industrială se va realiza inelar, perimetral, colectând zonele de acces.

Art. 26. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art. 27. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. Categoriile de construcții se pot deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua

existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele (pentru suplinirea debitului necesar fluxului tehnologic).

Art. 28. Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

PREZENTAREA ECHIPARII EDILITARE EXISTENTA:

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 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 parametrii 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 (cuarț) 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 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 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 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.

DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE:

În următoarele faze de dezvoltare se vor realiza extinderi și protejări ale rețelelor existente (apa-canal, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații), respectând condițiile din avizele eliberate de autoritățile competente.

Se propun următoarele lucrări pentru incinta S.C. URSUS BREWERIES S.A.:

- relocarea Stației de reglare, măsurare gaze naturale;
- poziționarea unui nou Post trafo 2x2000 kVA;
- extinderea gospodăriei de apă și amplasarea unor noi rezervoare de apă;
- repositionare siloz depozitare borhot;
- realizarea unor noi dotări: Siloz depozitare malai; Tancuri stocare drojdie și de fermentare bere;
- Rampa descarcare malt;
- realizarea unei estacade pentru traseele tehnologice.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Art. 30. Parcelarea : Comasari / dezmembrari

In actiunile viitoare, de dezvoltare a fondului construit, se vor realiza dezmembrari / comasari ale terenurilor doar in conditiile in care se vor asigura suprafete ale acestor terenuri, care sa indeplineasca/asigure indicii/indicatorii prevazuti in prezentul Regulament local de urbanism.

Art. 31. Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul prezentului regulament.

În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

REGIM DE INALTIME max. propus la fronturile stradale: S+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.

Art. 32. Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

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;

Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";

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

Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri.

Se va acorda atentie modului de tratate a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte si de pe formele de relief inconjuratoare.

Orice constructie noua, sau modificare a uneia existente trebuie sa se inscrie armonios in zona.

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 **image urbana unitara, cu grad ridicat de finisare.**

III.5. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPATII VERZI SI ÎMPREJMUIRI

Art. 33. Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Amplasarea parcajelor și a garajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Parcările destinate automobilelor de transport marfă, camioane, etc – de mare tonaj – vor fi realizate din beton/asfalt.

Numarul de parcare 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.

Astfel:

1. In baza Contractului de inchiriere nr. 442/26.09.2019, între S.N.C.F.R. Sucursala Brasov in calitate de LOCATOR si URSUS BREWERIES SA in calitate de LOCATAR, se inchiriaza, cu drept de folosinta pe 10 ani, terenul, cu S = 756 mp, amplasat in Statia C.F. Darste, km 163+630, cu destinatia AMENAJARE PARCARE AUTO, cu **38 locuri de parcare**. Accesul la aceasta parcare se realizeaza din str. Garii Darste.

2. Deasemenea, este in curs de validare un Contract de inchiriere, cu drept de folosinta pe 10 ani, a unei suprafete de teren a C.N.C.F.R. Sucursala Brasov in calitate de LOCATOR si URSUS BREWERIES SA in calitate de LOCATAR, cu S = 1100 mp, amplasat in Statia C.F. Darste, km 163+630, cu destinatia AMENAJARE PARCARE AUTO, unde se vor realiza **40 locuri de parcare**.

3. In mobilarea urbanistica propusa, pe terenul aflat in proprietatea URSUS BREWERIES SA se vor amenaja **10 locuri de parcare**.

Totalul locurilor de parcare propuse pt URSUS BREWERIES SA = **88 locuri de parcare**, dintre care:

- 78 locuri de parcare vor fi aferente activitatilor industriale desfășurate pe o S = 7800 mp, activitati de productie (exclusiv suprafetele aferente instalatiilor tehnologice, ex.: silozuri, sali germinare, uscatorie malt, fierbere/fermentatie etc.);
- 8 locuri de parcare aferente constructiei administrative, 2 locuri de parcare pentru invitati.

Art. 34. Spații verzi și plantate

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."

și

Conform Regulamentului local de urbanism aferent Planului urbanistic general al Mun. Brasov, "capitolul ZONA SPAȚIILOR VERZI -V, in 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",

Se va mentine Suprafata actuala a subzonei V5, dupa cum urmeaza:

Subzona "V5.a" - subzona spatiului de retragere fata de aliniament pana in alinierea la Calea Bucuresti, va cuprinzand spatii verzi, culoar protectie si

La nivelul subzonei "ID.1" se propun:

1. Spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, **de incinta**, nu mai puțin de **20% din suprafața subzonei**;
2. Subzona "V5.b" - subzona spațiului de retragere fata de vecinatati/aliniamentul str. Garii Darste si **redistribuire** zona verde ocupata de constructii existente in zona „V5a”.

Conf PUG, Zona verde V5, cu latimea ~25 m, rezulta o $S = 7281,11$ mp din terenul studiat.

Zona verde propusa in V5 = 3085,05 mp

S rezultata de redistribuit din V5 in zona verde de incinta = 4196,06 mp

Suprafata teren ID1 = 40291,89 mp x 20% zona verde de incinta obligatorie = 8058,37 mp

Zona verde de incinta totala propusa pt. ID1 = Zona verde de incinta obligatorie + redistribuire V5 = 8058,37 + 4196,06 = 12254,43 mp

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

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

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

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 in Mun. Brasov HCL 628/2018.

Art. 35. Împrejmuiri

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b) împrejmuiri transparente/traforate, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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 și dublate de gard viu.

Împrejmuirile spre limitele laterale vor fi opace, pentru asigurarea protecției vizuale și împotriva intruziunilor, cu înaltimea maxima 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.

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

IV. DISPOZIȚII FINALE

IV.1. Autorizarea directă

Art. 36. Autorizarea executării construcțiilor se va face numai în condițiile stabilite de prezentul regulament.

IV.2. Destinația unui teren sau a unei construcții, UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 37. Utilizări

Pentru subzona "ID.1" - **subzona activităților productive și de servicii, cuprinzând 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 sănătate publică privind mediul de viață al populației, respective fără unități industriale cu caracter poluant), servicii, logistica, precum și echipamente legate de funcționarea zonei.
- 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.
- 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" și "V5.b" :

- Spații plantate.

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.

- Suprafețele libere plantate, neocupate cu circulații, parcaje și instalații vor fi plantate cu **un arbore/arbust la fiecare 200 mp**;
- Circulații pietonale, inclusiv ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
- Carosabilul aferent accesului pe teren;
- Mobilier urban, construcție cabină-poartă, panouri publicitare, împrejurimi;
- Instalații, echipare tehnico-edilitară.

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.

IV.3. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL					
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUȘ mp	PROPUȘ %
SUBZONA "ID.1"					
1	ZONA CONSTRUCȚII (inclusiv construcții tehnologice și de instalații)	18984,95 mp	47,1 %	16479,45 mp	40,9 %
2	ZONA CIRCULAȚII, AUTOPIETONALE/PLATFOME/ PARCARI, ASFALTATE și BETONATE	17193,75 mp	42,7 %	11558,01 mp	28,7 %
3	ZONA VERDE de incintă	4113,19 mp	10,2 %	8058,37 mp	20,0 %
4	ZONA VERDE "V5b" retragere vecinătăți și redistribuire zona verde ocupată de construcții existente în subzona „V5"			4196,06 mp	10,4 %
SUPRAFATA "ID.1"		40291,89 mp	100,00	40291,89 mp	100,00
SUBZONA "V5" PUG Brasov - "V5a"propusa					
5	ZONA VERDE	2519,32 mp	34,6 %	3085,05 mp	42,4 %
6	CONSTRUCȚII (existente și menținute)	887,05 mp	12,2 %	800,08 mp	11,0 %
7	CIRCULAȚII	3874,74 mp	53,2%	3395,98 mp	46,6 %
SUPRAFATA "V5"		7281,11 mp	100,00	7281,11 mp	100,00
SUPRAFATA TOTALA TEREN		47573,00 mp	100,00	47573,00 mp	100,00

DESCRIEREA ETAPIZĂRII INVESTIȚIEI:

Etapa 1 – construire Estacada trasee tehnologice

- Demolare C34 și parțial 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 C5, C2, C19, C25 si partial C24 – ani 2023-2024
- Finalizare reamenajare incinta (zona verde, parcare, circulatii) – an 2024

Întocmit, Arh. Iulia Laura Bogdan

