



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro

Extindere hală existentă; Construire corp hală
depozitare - C1; Construire corp hală depozitare -
C2; Construire corp hală depozitare - C3
în Jud. Braşov, mun. Braşov, Bulevardul Griviţei nr.
1W5, c.f. 109774, 109775
Proiect nr. 1-24-34

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

- **Denumire proiect:** Extindere hală existentă; Construire corp hală depozitare - C1; Construire corp hală depozitare - C2; Construire corp hală depozitare - C3
- **Amplasament:** Jud. Braşov, mun. Braşov, Bulevardul Griviţei nr. 1W5, c.f. 109774, 109775
- **Beneficiar:** SC HERBAGETICA OM SRL
- **Elaborator:** S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro
- **Număr proiect:** 1-24-34
- **Data elaborării:** 04.2024

1.2. Obiectul documentaţiei

Obiectivul pentru care se întocmeşte prezentul Plan Urbanistic de Detaliu îl reprezintă definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentaţiei pentru obţinerea Autorizaţiei de Construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată în vederea avizării de către organele abilitate şi aprobării în Consiliul Local.

Acesta determină condiţiile de amplasare a obiectivelor din punct de vedere al:

- dimensiunilor, funcţiunilor şi aspectul arhitectural al construcţiilor ce vor fi realizate cu respectarea P.U.G.-ului şi a P.U.Z.-ului aprobat prin H.C.L. nr. 344/2008 - DN 13, De 959, linia CFR, ocolitoare inelară
- rezolvării circulaţiei
- situaţiei juridice a terenurilor studiate

- echipării cu utilități edilitare

Obiectivele studiate în această lucrare sunt construirea a trei imobile cu destinația de hale de depozitare cu un regim de înălțime cuprins între P și P+1.

2. Încadrarea în zonă

Concluzii din documentații deja elaborate

Terenurile studiate aflate în proprietatea SC HERBAGETICA OM SRL sunt situate în intravilanul municipiului Brașov, Bulevardul Griviței nr. 1W5 și sunt înscrise în C.F. nr. 109774, nr. cad. 109774, S = 2113 mp și C.F. nr. 109775, nr. cad. 109775, S = 4000 mp;

Destinația terenurilor studiate, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 344/2008 – DN 13, De 959, linia CFR, ocolitoare inelară, este parțial Zpp (zonă construcții pentru prestări servicii, mică industrie, sedii de firme, depozitare etc.), cu interdicție de construire până la întocmire PUD afectată de zonă de protecție feroviară.

Terenul este situat în zona C conform zonificării municipiului Brașov, aprobat cu H.C.L. nr. 236/2015, republicată conform H.C.L. nr. 221/2016, municipiu de categoria I.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent, accesul din domeniul public în incintă se realizează din drumul asfaltat indentificat cu nr. cad. 119773 și nr. cad. 119208 (drum propus spre modernizare conform P.U.Z. CTpark Brasov SRL în curs de aprobare).

3.2. Suprafața ocupată, limite vecinătăți

Pe terenul studiat cu nr.cad. 109774 este edificată o clădire C1 cu o suprafață construită de 561 mp cu destinația de hală. Terenul identificat cu nr. cad. 109775 este liber de construcții.

Terenurile studiate se învecinează cu următoarele proprietăți:

- la nord – teren proprietate privată identificat cu nr. cad. 161601;
- la est – terenuri proprietate privată nr. cad. 134430 și nr. cad.134429;
- la sud – drum identificat cu nr. cad. 119773 și nr.cad. 119208;
- la vest – teren proprietate privată nr. cad. 159906.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe terenul studiat cu nr. cad. 109774 este edificată o clădire C1 cu o suprafață construită de 561 mp cu destinația de hală, iar terenul identificat cu nr. cad. 109775 este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Construcțiile aflate în vecinătatea terenului studiat au destinație industrială, cea mai apropiată situându-se la o distanță de aproximativ 320 m, având un regim de înălțime de P+2E.

3.5. Destinația clădirilor

Zona studiată e o zonă în care clădirile au destinație de prestări servicii, mică industrie, sedii de firme, depozite.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile studiate sunt proprietate privată a SC HERBAGETICA OM SRL și sunt înscrise în C.F. nr. 109774, nr. cad. 109774, S=2113 mp și C.F. nr. 109775, nr. cad. 109775, S=4000 mp;

3.7. Concluziile studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zonă de macroseismicitate $I=71$ pe skara MSK, conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este $a_g = 0.20$ g, conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență $IMR = 225$ de ani; valoarea perioadei de colț este: $T_c = 0.7s$, conform P100/2013.

Amplasamentul în studiu este situat pe treapta joasă a depresiunii tectonice intramontane a Brașovului, la altitudini cuprinse în jurul cotei altimetrice de 535.20 m. Formele de relief sunt reprezentate, în această zonă, de șesuri aluviale, de acumulare fluvio - lacustră, cu suprafața relativ plană.

În succesiunea formațiunilor cuaternare ce alcătuiesc umplutura sedimentară a Depresiunii Brașovului, spre suprafața terenului se află un orizont petrografic dezvoltat predominant în facies detritic (pietriș și nisip), a cărui grosime depășește 60 m. Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului, pe alocuri, în masa depozitelor grosiere se găsesc intercalate și nisip), a cărui grosime depășește 60 m. Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului pământuri cu umiditate, porozitate și compresibilitate ridicată.

Pânzele de apă subterană sunt dependente de structura litologică. Pe treapta joasă a Depresiunii Brașovului pânza de apă freatică, cantonată în depozitele masive de pietriș și nisip se află la mică adâncime - forajele executate au întâlnit nivelul ei la adâncimile de 3,80-4,00 m adâncime față de cota terenului. Apa are caracter ascendent nivelul ei crescând de regulă, după perioade cu exces de umiditate, cu aprox. 0,50-0,80 m.

Clima din zona amplasamentului în studiu are un specific temperat - continental, caracterizându-se prin nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase.

Temperatura medie multianuală a aerului este de 7.6°C, temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. Precipitațiile atmosferice au valori de 600- 700 mm/an. Vântul la sol are direcții predominante dinspre vest și nord - vest și viteze medii cuprinse între 1.5 și 3.2 m/s. Durata medie anuală a stratului de zăpadă: 70.8 zile la Brașov.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

Se poate funda în stratul format din praf argilos nisipos, consistent, începând de la adâncimea de 1.50 m față de cota terenului.

Adâncimea minimă de fundare este impusă de adâncimea maximă de îngheț a terenului natural și de grosimea stratului de umpluturi eterogene, slab compactate ce nu pot fi luate în calcul ca teren de fundare.

Se va asigura colectarea și evacuarea apelor de precipitații din zona construcției, prin măsuri adecvate (trotuare de gardă, scocuri și burlane racordate la rigole de scurgere, etc.). Menționăm că acumularea apelor în zona fundațiilor încastrate în terenuri coezive cu

permeabilitate scăzută poate determina apariția fenomenelor de igrasie și diminuarea calităților geotehnice ale terenului, ceea ce poate determina apariția unor tasări diferențiate, ce pot afecta structura de rezistență a construcției.

3.8. Analiza fondului construit existent

La vest de terenurile studiate se regăsesc construcții cu destinație de prestări servicii, mică industrie, sedii de firme, depozite ce au un regim de înălțime cuprins între P și P+2E, aflându-se într-o stare bună.

3.9. Echiparea edilitară existentă

- **Alimentarea cu apă**

Conform avizului nr. 2261/18.10.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., în zona studiată Compania Apa Brașov are în administrare rețele de apă potabilă.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 2261/18.10.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., în zona studiată Compania Apa Brașov are în administrare rețele de canalizare.

- **Alimentarea cu energie electrică**

În zona există rețea electrică de distribuție.

- **Alimentarea cu gaz metan**

Conform avizului nr. 39091/319161119/18.10.2023 RG emis de Distrigaz Sud Rețele S.R.L., pe terenul studiat nu există rețea de distribuție gaz.

- **Instalații de telecomunicații**

Conform avizului AFO682302/9689/9150 din 19.07.2024, emis de S.C. ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. și condițiilor tehnice AFO682302/9689/9689 din 18.07.2024 emis de S.C. PROTELCO S.A., prin proiectul propus nu este afectat traseul Orange.

4. Reglementări

4.1. Obiective noi solicitate prin tema – program

Tema program propusă de beneficiar presupune realizarea a trei hale cu circulații, parcaje și zonă verde privată amenajată:

C1 - P+1 cu $H_{\max. \text{ la cornișă}} = 8,00 \text{ m}$ față de C.T.A. $H_{\max. \text{ coamă}} = 10,50 \text{ m}$

C2 - P cu $H_{\max. \text{ la cornișă}} = 7,00 \text{ m}$ față de C.T.A. $H_{\max. \text{ coamă}} = 9,50 \text{ m}$

C3 - P cu $H_{\max. \text{ la cornișă}} = 7,00 \text{ m}$ față de C.T.A. $H_{\max. \text{ coamă}} = 9,50 \text{ m}$

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare, cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 344/2008 - DN 13, De 959, linia CFR, ocolitoare inelara și cu Planul Urbanistic General.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Indici urbanistici pentru parcela cu nr.cad. 109774

Suprafață teren = 2113,00 mp

Suprafață construită C1 existentă = 560,65 mp

Suprafață construită desfășurată C1 existentă = 1121,30 mp
P.O.T.existent = 27 %
C.U.T.existent = 0,53
Suprafață teren înierbat = 426 mp (min 20%)

Indici urbanistici pentru parcela cu nr.cad. 109775

Suprafață teren = 4000,00 mp
Suprafață construită existentă = 0,00 mp
Suprafață construită desfășurată existentă = 0 mp
Suprafață construită C1 propusă = 586,30 mp
Suprafață construită C2 propusă = 586,30 mp
Suprafață construită C3 propusă = 578,00 mp
Suprafață construită totală propusă = 1750,60 mp
Suprafață desfășurată totală propusă= 2336,90 mp
P.O.T.existent = 0,00 %
C.U.T.existent = 0
P.O.T.propus = 44 %
C.U.T.propus = 0,58
Suprafață teren înierbat = 800 mp (min 20%)

Indici urbanistici pentru parcelele cu nr.cad. 109774 si nr.cad. 109775

Suprafață teren = 6113,00 mp
Suprafață construită existentă = 560,65 mp
Suprafață construită desfășurată existentă = 1121,30 mp
Suprafață construită C1 propusă = 586,30 mp
Suprafață construită C2 propusă = 586,30 mp
Suprafață construită C3 propusă = 578,00 mp
Suprafață construită totală (existentă+propusă) = 2311,25 mp
Suprafață desfășurată totală (existentă+propusă)= 3458,20 mp
P.O.T.existent = 9 %
C.U.T.existent = 0,18
P.O.T.(existent + propus) = 38 %
C.U.T.(existent + propus) = 0,56
Suprafață teren înierbat = 1226 mp (min 20%)

Pentru zona studiată s-au propus 19 locuri de parcare.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Accesul pietonal la construcțiile propuse, accesul auto și a mijloacelor de stingere a incendiilor se va realiza din strada cu nr. cad. 119773 și nr. cad. 119208 (drum propus spre modernizare conform P.U.Z. CTpark Brasov SRL în curs de aprobare).

4.5. Integrarea și amenajarea noii construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Materialele care vor fi utilizate la executarea clădirilor propuse se încadrează în situl existent.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Pe terenul cu nr. cad. 109774 există o clădire C1 cu destinația de hală, la care nu se intervine prin această documentație.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Atât accesul auto, cât și cel pietonal, se va realiza din strada cu nr.cad. 119773 și nr.cad. 119208 (drum propus spre modernizare conform P.U.Z. CTPark Brasov SRL în curs de aprobare).

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Amplasarea obiectivelor în cadrul terenului s-a realizat luând în calcul forma terenului, amplasarea în raport cu clădirile existente, poziția acestora față de principalele străzi ale zonei.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Zona studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Pentru a se evita poluarea mediului, clădirile vor avea toate condițiile de norme igienico – sanitare. Pentru depozitarea deșeurilor menajere vor fi realizate spații speciale amenajate de colectare selectivă a acestora.

Vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu se preconizează realizarea unor obiective noi de utilitate publică.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se are în vedere amenajarea peisagistică a parcelelor. Aceasta presupune plantarea de pomi, arbuști, flori, sau plante pitice cu caracter decorativ pe parcelele studiate, zonei verzi revenindu-i 20% din suprafața parcelei.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal caracteristic este cuprins în planșa U2 - Plan reglementări urbanistice.

Profilul transversal conform P.U.Z. Ctpark Brașov SRL în curs de aprobare are o lățime de 10,00 m din care 7,00 m parte carosabilă, încadrată de două trotuare de 1,50 m fiecare.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul are o pantă nesemnificativă, cu o diferență de nivel de 2,00 m pe o distanță de 252 m.

Terenul se va sistematiza astfel încât să poată gestiona și prelua apele pluviale.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor, coeficientul de utilizare al terenurilor)

Construcțiile propuse respectă regimul de aliniere existent, impus prin documentația P.U.Z. aprobată prin H.C.L. nr. 344/2008 - DN 13, De 959, linia CFR, ocolitoare inelară.

Înălțimea construcțiilor nu va depăși H_{\max} . la cornisa = 8,00 m față de C.T.A. (pentru P+1) și H_{\max} . la cornisa = 7,00 m față de C.T.A. (pentru P), H_{\max} .coamă = 10,50 m (pentru P+1) și H_{\max} .coamă = 9,50 m (pentru P).

Sunt respectați indicii urbanistici maxim admiși prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 344/2008 - DN 13, De 959, linia CFR, ocolitoare inelară (P.O.T. maxim = 50%, C.U.T. maxim = 1,3).

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

- **Alimentarea cu apă**

Conform avizului nr. 2261/18.10.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., imobilul se va racorda la rețeaua de apă existentă din zonă.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 189/12.09.2024 emis de SGA Brașov, alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție apă potabilă HDPE De 110mm existentă pe bulevardul Griviței. Extinderea rețelei de alimentare cu apă se va realiza din conducte PEHD Dn 110mm, în lungime de aprox. 480m.

- **Canalizare**

Conform avizului nr. 2261/18.10.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin instalațiile existente ale imobilului.

Conform avizului de gospodărire a apelor nr. 189/12.09.2024 emis de SGA Brașov, apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea exterioară de canalizare din tuburi PVC KG Dn 200mm având lungimea de 220m și descărcate în colectorul de canalizare „J” existent pe amplasament.

Apele pluviale de pe acoperișuri și platforme vor fi dirijate prin pante de scurgere către o rigolă cu substrat filtrant din carbon tip Hauraton – Drainfix Clean 400 cu lungimea de 210m. Rigola va fi montată la marginea aleii carosabile din incintă, pe toată lungimea acesteia. Pentru asigurarea capacității de tratare, stratul filtrant din carbon se va înlocui periodic.

- **Alimentarea cu energie electrică**

Construcția propusă se va racorda la rețeaua de energie electrică existentă în zonă, cu respectarea avizului emis de Distribuție Energie Electrică România.

- **Alimentarea cu gaz**

Conform avizului nr. 39091/319161119/18.10.2023 RG emis de Distrigaz Sud Rețele SRL, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție gaze naturale.

- **Instalații de telecomunicații**

Conform avizului AFO682302/9689/9150 din 19.07.2024, emis de S.C. ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A. și condițiilor tehnice AFO682302/9689/9689 din 18.07.2024 emis de S.C. PROTELCO S.A., prin proiectul propus nu este afectat traseul Orange.

4.17. Bilanț teritorial comparativ

Bilanț teritorial pentru:		parcelă cu nr.cad. 109774		parcelă cu nr.cad. 109775		parcelele cu nr.cad. 109774 și nr.cad. 109775	
Existent							
Nr. crt.	Zone funcționale	%	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)
1	Teren liber de construcții	0	0	100	4000	65	4000
2	Zona aferentă construcțiilor	27	561	0	0	9	561
3	Zona aferentă circulațiilor private	53	1126	0	0	18	1126
4	Zona aferentă spațiilor verzi private	20	426	0	0	7	426
Total		100	2113	100	4000	100	6113
Propus							
Nr. crt.	Zone funcționale	%	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)
1	Zona aferentă construcțiilor	0	0	44	1751	38	2311
2	Zona aferentă circulațiilor private	0	0	36	1449	42	2576
3	Zona aferentă spațiilor verzi private	0	0	20	800	20	1226
Total		100	2113	100	4000	100	6113

5. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică din prezenta documentație se înscriu atât în cerințele temei - program cât și în prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 344/2008 - DN 13, De 959, linia CFR, ocolitoare inelară, preluat în P.U.G. Brașov,.

La întocmirea prezentului P.U.D. s-au respectat prevederile legilor în vigoare, inclusiv Cod Civil și avizele impuse prin certificatul de urbanism nr. 2748 din 10.10.2022.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena