



MEMORIU GENERAL PUZ

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru
**Construire hală industrială pentru depozitare şi servicii - amplasare
staţie de betoane cu sistem fotovoltaic**
cu preluare avize obţinute prin CU 403 | 11.02.2025 (inclusiv AO 12/2025).

Jud. Braşov, Mun. Braşov, Strada Cucului, nr. FN
CF 164497, 167422, 125876
3049 | 24.10.2025

CUPRINS

I. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a investiției	4
Capacități proiectate	5
1.2. Obiectul documentației PUZ	5
Consecințe economico sociale	5
1.3. Surse documentare	6
Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.	6
Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.	6
Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei	6
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
2.1. Evoluția zonei	7
2.2. Încadrare în teritoriu	7
Poziționarea zonei fata de intravilanul localității	7
Vecinătăți	7
2.3. Elemente ale cadrului natural	7
Date geomorfologice și litologice	7
Riscuri naturale	7
Date din studiul geotehnic	7
2.4. Căi de comunicație și circulația în zonă	7
2.5. Ocuparea terenurilor	8
Analiza fondului construit existent - analiza situației existente	8
Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.	8
2.6. Echipare edilitară	8
Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore.	8
2.7. Probleme de mediu	9
2.8. Opțiuni ale populației	10
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	11
3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior	11
Concluzii ale studiilor de fundamentare	11
3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată	11
Indicii urbanistici maximi propuși sunt:	12
3.3. Valorificarea cadrului natural	12
3.4. Modernizarea circulației	12
Soluții proiectate	12
Sistematizare verticală	12
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI	13
Propunerea de amenajare a zonei studiate	13
Zonificarea funcțională	13
Reguli privind parcelarea terenurilor și configurarea parcelelor	16
PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ	16
Bilanț teritorial ZONĂ DE REGLEMENTARE	18
Bilanț teritorial TERENURI CARE AU ÎNȚIAT PUZ	19

PUZ

Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic -
cu preluare avize obținute prin CU 3049 | 24.10.2025 (inclusiv AO 12/2025).

S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L. _____ 376 | 18.03.2025

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare	20
3.6.1. Alimentare cu apa	20
3.6.2.Evacuarea apelor uzate	20
3.6.3. Energie electrica	20
3.6.4.Alimentarea cu gaze naturale	20
3.6.5.Rețele telecomunicații	20
3.6.6.Colectarea si depozitarea deșeurilor	21
3.7. Regim juridic, regim tehnic si circulația terenurilor	21
IV. PROTECTIA MEDIULUI	21
V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE	23

PUZ

Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 3049 | 24.10.2025 (inclusiv AO 12/2025).

S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L. 376 | 18.03.2025

MEMORIU GENERAL PUZ

PUZ - Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 403 | 11.02.2025 (inclusiv AO 12/2025).

I.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Întocmire PUZ Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 403 11.02.2025 (inclusiv AO 12/2025).
Amplasament	Jud. Brașov, Mun. Brașov, Str. Cucului, nr. FN
Beneficiar	S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L. Jud. Covasna, loc. Covasna, Strada Pavă de Jos, nr. 18
Proiectant Sef proiect Proiectat	S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L. Zaharia Liviu Daniel Ioana Stroia Andreea
Proiect numărul Faza de proiectare	376 18.03.2025 PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	3049 24.10.2025
Suprafață terenuri	28760.00 m²
Suprafață zonă reglementate	319.797,3 m²

PUZ

Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 3049 | 24.10.2025 (inclusiv AO 12/2025).

S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L.

376 | 18.03.2025

Capacități proiectate

- S teren care a generat PUZ 28760.00 m²

CF/top	proprietar	cat. de folosință/ intravilan	suprafața
125879	BRAȘOVEANU VIRGIL și MARIA, ENEA NICOLAE și CORINA	arabil / DA	12333 m ²
167422	PAISA AMALIA, BRAȘOVEANU VIRGIL și MARIA, ENEA NICOLAE și CORINA	arabil / DA	4927 m ²
125876	NEAOȘ ELENA	arabil / DA	11500 m ²
Total suprafața			28760.00 m²
Total suprafață zonă de reglementare			319797.30 m²

ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare

SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii

$POT_{max} = 60 \%$

$CUT_{volumetric} = 9$

$Rh = S(D) + P + E$ (pentru hale)

$Rh_{max} = P + 4E$ (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D.

$H_{maxim} = 15,00 \text{ m}$ (de la cota terenului amenajat).

1.2. Obiectul documentației PUZ

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 3049 | 24.10.2025 emis de Primăria Municipiului Brașov**, ca răspuns a solicitării beneficiarului de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone cu destinație industrială care să susțină activitatea municipiului.

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- Stabilirea de reglementări specifice zonei industriale referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise în conformitate cu PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ și cu reglementările grafice stabilite prin planșa U03 – Reglementări urbanistice, parte integrantă a prezentei documentații.

Consecințe economico sociale

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea unei zone industriale - producție și depozitare
- Crearea de locuri de muncă
- Taxe și impozite plătite către bugetul local

PUZ

Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 3049 | 24.10.2025 (inclusiv AO 12/2025).

S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L.

376 | 18.03.2025

- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legături la nivelul rețelei rutiere.

Implementarea unui plan urbanistic bine structurat va asigura, de asemenea, o dezvoltare sustenabilă și armonioasă a zonei, minimizând impactul negativ asupra mediului și promovând utilizarea eficientă a resurselor. Infrastructura modernizată și legăturile de trafic îmbunătățite vor facilita accesul la piețe și servicii, sporind competitivitatea economică a zonei.

1.3. Surse documentare

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism 3049 | 24.10.2025 eliberat de Primăria Municipiului Brașov.
- Certificatul de urbanism 403 | 11.02.2025 eliberat de Primăria Municipiului Brașov și AO 12 | 07.08.2025 eliberat în baza CU.
- Documentație de urbanism PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025.
- Planul coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos. Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei aprobat cu HCL356/2025.
- Strategia și planul de acțiuni privind adaptarea la schimbările climatice în Mun. Brașov, aprobat cu HCL 625/2016.
- PUZ demarat de SC TOP METROLOGY SRL

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.

Proiectele de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiată nu s-a întocmit până în prezent niciun proiect de investiție.

II.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Dezvoltarea acestei zone este susținută de dezvoltarea întregii zone industriale pe Dn73A, mărirea profilului infrastructurii existente, precum și de proximitatea Dn 73A precum și centura Brașovului aflată în partea de NE. Acestea creează o presiune de dezvoltare, mai ales din punct de vedere al industriei, comerțului și serviciilor, generând dezvoltarea zonei de sud-vest a municipiului Brașov.

Pentru zona studiată documentația de fața prevede construirea de hale industriale (producție și depozitare), regim de înălțime redus.

2.2. Încadrare în teritoriu

Poziționarea zonei fata de intravilanul localității

Terenurile care au generat prezenta documentație de urbanism faza PUZ (în suprafață totală de **319797.30 m²**), fac parte din intravilanul Municipiului Brașov, fiind poziționate în nord - vestul localității.

Terenul se situează în interiorul limitei intravilanului stabilit prin documentații aflate în vigoare (PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr 117/2021, valabil până în data de 31.12.2025).

Vecinătăți

- NE – Strada Cucului (CF 163638)
- NV – Limita UAT Brașov-Cristian / De 1241 și apoi fabrica Schaeffler România.
- SV – Strada Stejarilor, terenuri în proprietate privată, reglementate prin PUG, libere de construcții / parțial edificate (Avicola Brașov).
- SE – Strada Cucului (CF 163638), terenuri în proprietate privată, reglementate prin PUG, libere de construcții.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

Zona care urmează a se reglementa este formată din terenurile care au inițiat documentația PUZ și terenurile învecinate, cuprinzând întreaga insula urbană needificată în prezent între străzile Cucului, limita UAT Brașov-Cristian și strada Stejarilor.

Terenurile studiate au o suprafață totală de 319.797,3 m², iar forma acestora în plan este de principiu regulată.

Terenurile care au generat PUZ (CF 164497, 167422, 125876) au o formă regulată, cu o lățimi între 22-55 m și lungimi între 232- 245 m. Împreună formează zona de reglementare, în formă de "L" în suprafață de 28760 m², cu deschidere la două străzi (Strada Cucului și De1241) - teren de colț.

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Se vor completa după finalizarea studiului geotehnic.

2.4.Căi de comunicație și circulația în zonă

Terenurile studiate - în suprafața totală de **319797.30 m²** se afla în U.A.T. Brașov.

Artera principală din zonă este reprezentată de Dn73A, care reprezintă o mare oportunitate din punct de vedere al accesibilității pentru zona studiată, fiind aflată la aproximativ 680 m. Din aceasta, accesul se realizează prin Strada Cucului, care se continuă la estul și la sudul terenurilor studiate. Teritoriul analizat prezintă legătură directă cu aceasta.

Structura rutieră din cadrul amplasamentului studiat nu a fost reglementată prin documentațiile de urbanism din zona, în acest moment accesul pe terenurile studiate din Dn 73A nu corespunde necesităților zonei.

Se vor prelua prevederile din Planul coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos. Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei aprobat cu HCL356/2025.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza fondului construit existent - analiza situației existente

Destinația construcțiilor

Fondul construit al zonei este reprezentat în principal de funcțiuni industriale, reprezentate prin hale de producție și depozitare cu suprafața construită medie și mare și regim de înălțime mic. De cealaltă parte a drumului de exploatare De1241 (la N) se află fabrica Schaeffler România.

În zona studiată, raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber. Aflându-se la limita intravilanului, zona beneficiază de o suprafață foarte mare de teren liber de construcții, oferind astfel un suport pentru dezvoltare industrială, pentru extinderea zonei industriale dezvoltate adiacent în localitatea Cristian.

În momentul de față calitatea fondul construit existent este medie și bună.

Zonă locuințe insalubre / locuințe de serviciu

În extremitatea sud estică a teritoriului studiat se identifică o zonă ocupată de locuințe de serviciu dispersate, edificate anterior în contextul dezvoltării industriale și zootehnice a zonei. Aceste locuințe, aflate în proprietate publică sau privată, constituie enclave rezidențiale aflate în incompatibilitate funcțională cu caracterul industrial actual al zonei. Prezența acestora generează conflicte de utilizare a terenului, din cauza proximității față de surse de poluare, zgomot și trafic greu, precum și din perspectiva reglementărilor privind siguranța și sănătatea populației.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar.

Vecinătăți:

- NE – Strada Cucului (CF 163638)
- NV – Limita UAT Brașov-Cristian / De 1241 și apoi fabrica Schaeffler România.
- SV – Strada Stejarilor, terenuri în proprietate privată, reglementate prin PUG, libere de construcții / parțial edificate (zonă zootehnică)
- SE – Strada Cucului (CF 163638), Zona Transavia , terenuri în proprietate privată, reglementate prin PUG, libere de construcții.

În momentul actual terenurile care au generat PUZ sunt neconstruite.

2.6. Echipare edilitară

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată prezintă rețea de apă, rețea de canalizare menajeră, gaz și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât urmează a se propune soluții de branșare la rețelele existente, conform avize.

Zone de protecție față de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore.

Zonă de protecție obiectiv SEVESO (Schaeffler România)

Terenurile supuse prezentului Plan Urbanistic Zonal se află în proximitatea amplasamentului SEVESO. Terenurile reglementate prin PUZ – se află în imediata vecinătate a unui obiectiv industrial încadrat în regimul

Seveso (amplasament al operatorului *Schaeffler Romania S.R.L.* din localitatea Cristian, jud. Brașov, conform raportului de securitate atașat prezentei documentații).

Harta indică explicit perimetrul zonei de risc Seveso din jurul acestui amplasament, iar zona studiată se situează chiar lângă limita perimetrului de risc, la marginea zonei de influență a obiectivului Seveso. Zona de risc este reprezentată grafic prin cercuri concentrice cu raza de 300 m și 500 m în jurul sursei de pericol, iar terenul studiat este poziționat în afara acestui inel exterior de 500 m (învecinat direct cu zona de protecție).

Raportul de securitate Seveso elaborat pentru amplasamentul industrial din vecinătate delimitează mai multe zone de efect ale unui posibil accident major, în funcție de gravitatea consecințelor. Sunt identificate trei zone concentrice:

Zona I – zona cu efecte letale imediate (mortalitate ridicată),

Zona II – zona cu leziuni ireversibile grave pentru persoane (dar șanse de supraviețuire),

Zona III – zona cu leziuni reversibile (efecte ușoare sau moderate asupra populației)

Pentru accidente de tip explozie sau incendiu major, aceste zone corespund unor praguri de intensitate a factorilor de risc. De exemplu, pragurile pentru radiația termică generată de un incendiu exploziv (BLEVE) sunt de 12,5 kW/m² pentru limita zonei letale, 5 kW/m² pentru zona cu vătămări ireversibile și 2,5 kW/m² pentru zona cu vătămări minore.

În mod similar, pentru unda de șoc a unei explozii se definesc praguri de suprapresiune (de exemplu ~0,3 bar pentru efecte catastrofale, ~0,1 bar pentru avarii serioase, ~0,03 bar pentru avarii ușoare, conform practicilor internaționale).

În baza acestor analize, raportul de securitate indică distanțele până la care se pot manifesta efectele periculoase. Zonele de pericol rezultate din scenariile de accident la amplasamentul vecin ating aproximativ 300 de metri pentru efecte grave (zone de intervenție de urgență) și până la circa 500 de metri pentru efecte limitate, dar care necesită totuși planificare de urgență externă. Pe harta de risc aferentă, cercul cu raza de 300 m reprezintă zona în care consecințele unui accident major pot fi foarte severe (în principiu nerecomandându-se prezența populației civile), iar cercul de 500 m marchează zona de precauție extinsă, în care încă pot apărea efecte, însă de intensitate redusă.

Parcelele analizate nu sunt în interiorul perimetrului de risc delimitat, însă se află la limită, tangential zonei de pericol Seveso.

Se vor lua toate măsurile specifice de siguranță cu privire la apropierea de instalația industrială cu potențial de accident major, conform raportului de securitate și în conformitate cu prevederile HG nr. 804/2007 și HG nr. 525/1996.

Funcțiunile industriale propuse prin prezentul PUZ nu intră în categoria activităților cu risc major potrivit Directivei 2012/18/UE (SEVESO III), transpusă în legislația națională prin Legea nr. 59/2016.

Pentru realizarea obiectivelor propuse, acolo unde este cazul, se vor elabora studii de impact asupra mediului conform OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, și studii de risc tehnologic, în vederea obținerii avizelor prevăzute de HG nr. 804/2007 privind controlul asupra pericolelor de accident major.

2.7. Probleme de mediu

În zona (în vecinătate) sunt edificate hale de producție și de depozitare. Pentru acțiunile de producție care ar putea avea impact asupra mediului se vor obține autorizații de funcționare în condițiile cerute de lege.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea de hale de producție și depozitare, neintrând în conflict din punct de vedere al funcționalității cu fondul construit existent.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Sursa de poluanți pentru apa subterană sau de suprafață, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere provenite de la clădirile propuse, în situația în care nu sunt evacuate controlat.

Măsurile pentru evitarea acestei situații constau din:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală;
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră în rețelele de canalizare menajeră existentă, prin tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.

PUZ

Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 3049 | 24.10.2025 (inclusiv AO 12/2025).

S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L. _____ 376 | 18.03.2025

- dirijarea apelor pluviale de pe construcții către zonele joase ale amplasamentului.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ și Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentației PUZ, investiția va fi făcută public prin afișarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primăriei Municipiului Brașov și pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentație, proprietarii din zona studiată vor fi înștiințați, iar observațiile și sugestiile acestora vor fi analizate și integrate, după caz, în procesul de avizare.

În sensul direcției de dezvoltare inițiate în zona, cea mai potrivită funcțiune a terenului studiat este producție, depozitare, comerț și servicii.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentațiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Scopul documentației de față este realizarea unei zone cu funcțiune industrială, printr-un proiect de urbanizare controlat și integrat în coeficienții urbanistici ai zonei și, nu în ultimul rând, realizarea unor construcții cu valoare ambientală. Unul dintre scopurile propuse ale documentației de față este și asigurarea suprafețelor de teren necesare realizării de accese carosabile, astfel încât acestea să permită un flux coerent al circulației carosabile și pietonale.

Studiul acestei zone a fost precedat de analiza fondului construit din ultimii ani din zonă, precum și a documentațiilor urbanistice elaborate anterior.

În faza preliminară realizării PUZ-ului și a Studiului de Oportunitate au fost realizate studii de fundamentare (studiul topografic a imobilelor și a zonei studiate, studiu de inserție a propunerii în țesutul/contextul urban, studiu privind zonificarea funcțională și reglementarilor urbanistice existente, studiu privind organizarea circulației) ale căror concluzii au condiționat organizarea urbanistică ulterioară a proiectului.

În abordarea sistematică a analizei teritoriului, în scopul valorificării potențialului terenurilor studiate s-au avut în vedere :

- Încadrarea în teritoriu față de oraș și împrejurimi;
- Necesitățile funcționale ale zonei;
- Raportul cu tramele majore de circulație orașului și zonei periurbane;
- Definirea măsurilor de corectare ale zonei, pentru realizarea noilor soluții de urbanism propuse;
- Asigurarea unor condiții superioare de viață și de standard funcțional superior, pentru viitorii locuitori ai acestei zone cât și pentru locuitorii actuali ai zonei.

Din analiză au reieșit următoarele concluzii:

- În sensul dezvoltării zonei industriale, terenul studiat este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în curți construcții. Pentru teritoriul reglementat, s-au calculat suprafețele aferente în vederea trecerii în domeniul public a suprafețelor de teren afectate de drumuri.

3.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism emise pentru zona studiată

Conform PUG Mun. Brașov:

- parțial A2 - subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ.
- parțial V5- subzona spațiilor verzi - culoare de protecție ale infrastructurii tehnice majore și protecție sanitară - aflat pe zona de protecție a obiectivelor SEVESO 3 (Legea nr. 22AF/FPL).

Din concluziile certificatului de urbanism și a documentațiilor urbanistice aprobate în zona anterior documentației de față pentru zona studiată, menționăm:

Folosința actuală: intravilan- arabil;

Pentru zona de hale industriale (producție și depozitare) - A2, indicii urbanistici maximi sunt:

- POT_{max}=60%
- CUT_{volumetric}maxim= 9,00
- regim de înălțime maxim propus: S(D)+P+E;
- $Rh_{max}=P+4E$ (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D.
- H maxim=15.00 m
- regimul de aliniere
 - retragere față de aliniament mai mare de 10 m pt. str. de cat I-a și II-a.
 - retragere față de aliniament mai mare de 6 m pt. str. de cat. a III-a.
- retrageri față de limitele de proprietate: față de lim. lat. și posterioară H/2, dar nu mai puțin de 6 m.

Indicii urbanistici maximi propuși sunt:**ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare****SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii**POT_{max} = 60 %CUT_{volumetric} = 9

Rh = S(D)+P+E (pentru hale)

Rh max = P+4E (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D.

*H_{maxim} = 15,00 m (de la cota terenului amenajat).***3.3. Valorificarea cadrului natural**

Nu se identifică probleme deosebite privind valorificarea cadrului natural, iar zona studiată nu prezintă elemente de peisaj sau de patrimoniu care necesită punere în valoare. Cu toate acestea, noile construcții ce urmează a fi realizate trebuie să se integreze armonios în sit, atât din punct de vedere volumetric, cât și prin expresia arhitecturală. Se recomandă utilizarea unor materiale și finisaje care să contribuie la crearea unei imagini unitare și coerente în cadrul ansamblului industrial propus.

Suprafețele destinate spațiilor verzi și aliniamentelor cu rol de protecție vor fi stabilite în funcție de categoria construcțiilor și de specificul activităților desfășurate, având în vedere atât necesitățile funcționale, cât și cerințele de mediu. În conformitate cu HG 525/1996, aceste suprafețe trebuie dimensionate astfel încât să asigure o bună calitate a mediului construit, contribuind la reducerea impactului vizual și fonic asupra zonelor învecinate.

Se recomandă integrarea unor aliniamente plantate de-a lungul principalelor accese și perimetrelor construite, atât pentru protecția împotriva noxelor și a zgomotului, cât și pentru îmbunătățirea aspectului general al zonei. Totodată, spațiile verzi vor trebui să fie întreținute corespunzător, astfel încât să sprijine un mediu sustenabil și echilibrat în cadrul noii dezvoltări industriale.

3.4. Modernizarea circulației

Actualmente accesul auto în zona studiată se realizează prin E -Strada Cucului (care face legătura la N cu Dn73A și De 1241 – legătură între Strada Cucului și Strada Stejarului (care se conectează la N tot cu Dn73A).

Soluții proiectate

Propunerile de modernizare a circulației au urmărit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

În general trasa stradală propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acesteia atât cu localitatea cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor.
- realizarea unei rețele stradale care să asigure circulația facilă a autoutilitarelor de pompieri.
- legături interne facile între diferitele și puncte importante ale zonei.
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe.
- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de străzi, trotuare și pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse
- o bună scurgere a apelor de suprafață
- un ansamblu coerent de străzi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate în plan și pe verticală, în condiții de eficiență și estetică

Profilul stradal propus pentru De 1241 este prezentat în planșa **U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE**.

Accesul principal în zona studiată se va realiza din Dn73A pe cele 2 străzi la care terenul studiat are acces, respectiv:

- NE – Strada Cucului
- NV – De 1241 (care face legătura la V cu Strada Stejarului, care este conectată la N cu Dn73A)

Drumul De 1241 este propus pentru modernizare prin documentația de față. Acesta va avea 2 benzi de circulație de 3.5 m, zone laterale / trotuare și rigole cu lățimea de 1.5 m pe fiecare parte, rezultând profilul stradal AA' cu o lățime totală de 10 m.

Regimul de aliniere va fi de 10.00 m față de aliniamentul reglementat atât pentru Strada Cucului, iar pentru De 1241 va fi de 6.00 m, conform CU și PUG Mun. Brașov.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice.

Spatiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula în funcție de activitatea desfășurată în fiecare obiectiv construit, de normativele în vigoare la data solicitării autorizației de construire. Conform HG525/1996 – anexa 5 cu modificările și completările ulterioare, se va asigura numărul minim de locuri de parcare în funcție de categoria clădirilor și categoria de clasificare.

În cazul funcțiunii dominante - industriale, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcării autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a construcțiilor, astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 m², 1 loc de parcare la 25 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1000 m², 1 loc de parcare la 150 mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 m², 1 loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Circulații pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale (private) ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilități.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrii.

Prin studiul de față se propune reglementarea terenurilor din punct de vedere urbanistic pentru funcțiunea de **ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare**.

Zonificarea funcțională

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia în următoarele unități teritoriale de referință:

ZF12	Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii
	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii
	Perimetru edificabil - zona destinată construcțiilor, delimitată prin retragerea minimă față de aliniamentele propuse (reglementate), respectiv 6.00 m pentru strada De1241, 10.00 m pentru Strada Cucului și retragerile laterale și posterioare propuse (minim 6.00 m, cu posibilitate de

reducere la 2,00 m pe o singură latură). Restul terenului neocupat de construcții fiind amenajat cu spații verzi, trasee pietonale, parcuri și alte amenajări.

Zonă supusă conversiei funcționale – enclave rezidențiale în teritorii industriale

În extremitatea sud estică a teritoriului studiat se identifică o zonă ocupată de locuințe de serviciu dispersate, edificate anterior în contextul dezvoltării industriale și zootehnice a zonei. Aceste locuințe, aflate în proprietate publică sau privată, constituie enclave rezidențiale aflate în incompatibilitate funcțională cu caracterul industrial actual al zonei.

Prezența acestora generează conflicte de utilizare a terenului, din cauza proximității față de surse de poluare, zgomot și trafic greu, precum și din perspectiva reglementărilor privind siguranța și sănătatea populației.

Zona se dorește a fi supusă conversiei funcționale, fiind necesară reanalizarea utilizărilor admise în scopul eliminării treptate a funcțiunilor incompatibile și al reconfigurării coerente a regimului urbanistic.

Astfel, în etapa de reglementare se propun măsuri de restructurare funcțională, în sensul eliminării caracterului rezidențial permanent din perimetrul industrial și înlocuirea cu funcțiuni compatibile - funcțiuni admise în zonă - în corelare cu normele privind protecția mediului și sănătatea publică.

Zonificarea terenului studiat este prezentată în planșa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise:

ZF12	Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii
	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii

Funcțiuni admise:

Se admit următoarele funcțiuni:

- unități industriale productive (mici, mijlocii și mari) destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor
- unități industriale nepoluante
- unități agro-industriale
- hale de producție și depozitare
- ateliere de confecționări piese metalice și produse manufacturiere
- unități de reparații (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.)
- unități de depozitare
- stații de betoane
- parc fotovoltaic
- servicii pentru zona industrială
- distribuție și depozitare comercială
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- stații de întreținere și reparații auto
- service auto (inclusiv stații ITP)
- spălătorie auto
- stații de alimentare cu carburant
- sedii de firmă / birouri administrative ale operatorilor economici
- anexe tehnice aferente funcțiunilor admise
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unității
- parcaje la sol și parcaje multietajate
- reclame, totem-uri și elemente de signalistică

Funcțiuni admise cu condiționări, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006

- se admit sedii administrative, comerț, birouri profesionale sau afaceri, showroom expunere, servicii pentru afaceri, servicii profesionale compatibile.

În cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț și servicii, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- respectarea HG525/1996
- să nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

Funcțiuni interzise

- Orice alte utilizări în afara de cele menționate la funcțiuni permise.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială, cu excepția locuințelor de serviciu.
- Activități care contravin reglementărilor sanitare și de protecție a mediului aferente unităților agro-industriale existente.
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

ZF06	Zona căi de comunicații și transporturi
CCrp – Zona căi de comunicații și transportului, zona accesului și a circulației carosabile de incintă	

Funcțiuni admise

Se admit următoarele funcțiuni:

- rețeaua de drumuri din intravilan (drum privat, drum de incintă);
- intersecții la nivel;
- trotuare și accese pietonale;
- șanțuri, rigole și lucrări pentru evacuarea apelor pluviale;
- spații plantate și plantații de protecție aferente drumurilor;
- indicatoare rutiere și elemente de semnalizare;
- rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene amplasate de-a lungul drumurilor.

Funcțiuni admise cu condiționări

- sunt admise lucrări de modernizare, extindere, reparații și reabilitare ale drumurilor existente, cu respectarea reglementărilor tehnice în vigoare;
- intervențiile trebuie realizate fără a afecta zona de siguranță și protecție a drumurilor.

Funcțiuni interzise

- orice construcție care, prin amplasare sau funcționare, afectează traficul, vizibilitatea ori siguranța rutieră;
- lucrări sau instalații care prezintă riscuri în realizare sau exploatare (ex.: sisteme de transport gaze, țiței, energie electrică etc.) și care pot afecta siguranța circulației;
- utilizări care împiedică funcționarea normală a drumului sau limitează posibilitățile de modernizare/extindere;
- amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în curbe, intersecții sau pe suprafețele destinate vizibilității;
- se interzice amplasarea panourilor publicitare în zona de siguranță a drumurilor.

Reguli privind parcelarea terenurilor și configurarea parcelelor

Definirea modului de parcelare

Terenurile care au generat prezenta documentație PUZ sunt alcătuite din trei imobile, conform extraselor CF 164497, 167422 și 125876. În baza documentației PUZ, acestea se vor alipi, urmând a fi rezultate 6 parcele funcționale, destinate subzonei industriale (SZID), pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat și o parcelă pentru drumul de incintă, conform planșei de Reglementări Urbanistice.

La nivelul teritoriului reglementat:

Se permit subdiviziunile suplimentare ale parcelelor, cu condiția respectării dimensiunilor minime reglementate prin prezentul PUZ și a asigurării accesului corespunzător fiecărei parcele, respectiv acces din drumul public (direct sau prin servitute) aferent fiecărei parcele în parte.

Se permit comasările de parcele, atunci când sunt necesare pentru realizarea unor investiții de dimensiuni mai mari.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: au o suprafață minimă de 1.500 mp, prezintă un front la stradă cu lungimea minimă de 15 m și beneficiază de acces la o circulație publică, fie direct, fie printr-un drum de servitute legal constituit.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZF12	Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii
	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii
	- Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+E (pentru hale) - Rh max=P+4E (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), la care se poate adăuga S/D - Regim minim de înălțime P <i>P-parter înalt, E-etaj.</i> $H_{max} = 15.00$ m (de la cota terenului amenajat) - POT_{max} 60 % - CUT_{volumetric max} 9.00 - Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20.00 % - Regimul de construire - se propune un regim de construire izolat.
ZF06	Zona căi de comunicații și transporturi
	CCrp - Zona căi de comunicații și transportului, zona accesului și a circulației carosabile de incintă
	- Regim de înălțime maxim propus - Nu este cazul - POT_{max} Nu este cazul - CUT_{volumetric max} Nu este cazul

Regimul de aliniere al construcțiilor

ZF12	Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii
	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii

01. Retrageri minime față de căile de circulație

Construcțiile vor respecta alinierea minimă propusă în planșa U03, respectiv:

- 10.00 m față de aliniament față de strada Cucului și strada Stejarilor
- 6.00 m față de De 1241
- 4.00 m față de circulațiile interioare.

02. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Retrageri fata de limitele laterale - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 6.00 m, cu posibilitatea reducerii a distanței pe o singură parte conf. Art. 615 Cod Civil. (2.00 m)
- Retrageri fata de limitele posterioare - amplasarea construcțiilor în interiorul parcelor se va realiza cu respectarea unei distanțe minime de 6.00 m.
- În zona vecinătăților cu alte tipuri de funcțiuni decât zona industrială, retragerea construcțiilor de la respectiva limită de proprietate va fi de minim 10.0 m, iar spațiul dintre construcție și limita de proprietate va fi tratat ca plantație de protecție;

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

03. Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela - se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99.

- În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcela va avea în vedere: valorificarea optimă a zonei edificabile aferenta fiecărui lot în parte; realizare unui ansamblu unitar - compoziție, scara, finisaje, etc;
- Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu.
- Construcțiile de tip garaj, foișor, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Bilanț teritorial ZONĂ DE REGLEMENTARE

BILANȚ TERITORIAL - Limita zonei de reglementare				
		existent		propus
		mp	%	mp %
Suprafață terenuri reglementate		319.797,3	100%	319.797,3 100%
EXISTENT				
1	S. terenuri care urmează a se reglementa (ZF03 - Terenuri agricole =arabile)	279.394,60	87%	
2	S. terenuri Locuire individuală P/P+1 - Zonă supusă conversiei funcționale provenită din incompatibilitate funcțională (enclave de locuințe P+1 în proximitatea zonelor de industrie/zootehnice)	3.392,46	1%	
3	S. terenuri Industrie/Depozitare - Transavia - A2	37.010,28	12%	
PROPUS				
CONSTRUCȚII ZF12 - Zonă unități industriale și de depozitare				
1	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii			281.178,78 100%
	Edificabil (ZID)			168.707,27 60%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZID) Circulații+Edificabil≤80%			56.235,76 20%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZID) - se recomanda perdea verde 10,00 m front la Str. Cucului și perdea verde spre DE 1241 de 6,00 m.			56.235,76 20%
CIRCULAȚII				
2	Suprafață care urmează a se ceda pentru reglementarea căilor rutiere			5.726,32
3	Căi de comunicații			36.808,61
4	CCrp - Căi de comunicație și transporturi - drumuri de incintă/străzi private			1.809,94
Total				282.988,7

PUZ

Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic - cu preluare avize obținute prin CU 3049 | 24.10.2025 (inclusiv AO 12/2025).

S.C. TRANSGAT-SORT S.R.L.

376 | 18.03.2025

INDICATORI URBANISTICI -SzID -Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii

POT - 60%

CUT volumetric = 9

Rh max=P+4E (doar pentru zona de birouri aferentă halelor), Hmax = 15 m

Spații verzi min pe lot - 20%

Bilanț teritorial TERENURI CARE AU ÎNIIȚIAT PUZ

BILANȚ TERITORIAL - Limita terenurilor care au inițiat P.U.Z. (CU nr. 403| 11.02.2025)

		existent		propus	
		mp	%	mp	%
Suprafață terenuri reglementate		28760,00	100%	28760,00	100%
EXISTENT					
S. terenuri care urmează a se reglementa (ZF03 - Terenuri agricole =arabile)		28760,00	100%		
PROPOS					
CONSTRUCȚII ZF12 - Zonă unități industriale și de depozitare					
1	SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii			25.231,79	100%
	Edificabil (ZID)			15139,07	60%
	Circulații MAX în parcelă (raportat la ZID) Circulații+Edificabil≤80%			5046,36	20%
	Spații verzi MIN în parcelă (raportat la ZID) - se recomanda perdea verde 15,00 m front la Str. Cucului și perdea verde spre DE 1241 de 6,00 m.			5046,36	20%
CIRCULAȚII					
2	Suprafață care urmează a se ceda pentru reglementarea căilor rutiere - Lărgire la 10,00 m profil DE 1241			1.718,61	
3	CCrp - Căi de comunicație și transporturi - drumuri de incintă/străzi private			1.809,94	100%
Total				28760,00	

INDICATORI URBANISTICI -SzID -Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii

POT - 60% / CUT volumetric = 9

Rh max=S+P+E (H maxim cornișă 10m, H maxim coamă 15 m - de la CTA)

Spații verzi min pe lot - 20%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată prezintă rețea centralizată de alimentare cu apă și canalizare, rețea distribuție gaz și rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se propun soluțiile de branșare la rețelele existente.

Pe terenurile studiate se vor amplasa construcții industriale în regim de construire izolat, pe o suprafață de max 60% din suprafața terenului studiat.

Rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului construcțiilor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitară, extinderi rețele și branșamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații, conform propunerilor și soluțiilor prevăzute în avize.

3.6.1. Alimentare cu apă

În zona amplasamentului studiat, Compania Apa Brașov nu are în întreținere și administrare rețele de apă-canal, conform adresei nr. 1945/23.09.2025. Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate realiza printr-o conductă nouă care se va racorda la conducta HDPE de 315 mm existentă pe DN 73. Măsurarea consumurilor de apă se va realiza prin intermediul contoarelor de apă, ce se vor monta în căminele de branșament, amplasate la limita de proprietate aferentă fiecărei construcții.

Extinderea rețelei de apă până la amplasamentul care a inițiat PUZ se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate

În zona studiată, Compania Apa Brașov nu are în administrare rețea de canalizare, conform adresei nr. 1945/23.09.2025. Evacuarea apelor uzate menajere se va putea realiza printr-o viitoare extindere a rețelei de canalizare până la amplasamentul care a inițiat PUZ, care se va proiecta și executa prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ. Fiecare tip de ape evacuate va avea un sistem propriu de tratare și evacuare după cum urmează:

- pentru preluarea apelor uzate menajere, rețeaua de canalizare menajeră trebuie extinsă. Fiecare imobil propus a se realiza se va racorda la rețelele de canalizare în baza unei documentații avizate de Compania Apa Brașov;
- apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi, burlane și conducte, cu descărcare la nivelul zonei verzi amenajate.

Extinderea rețelei de canalizare menajeră până la amplasamentul care a inițiat PUZ se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

3.6.3. Energie electrică

Conform soluțiilor din avize

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform Aviz Favorabil PUZ nr. 77610-321.323.437/02.09.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele SRL, pe terenul studiat operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție gaze naturale (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Prin prezenta documentație nu sunt afectate rețelele existente ale operatorului.

3.6.5. Rețele telecomunicații

Conform Avizului pozitiv nr. AFO808224/32612/04.09.2025 emis de Orange România SA și condițiilor tehnice aferente, în zona amplasamentului studiat nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange România SA. Realizarea investiției se efectuează fără a afecta rețeaua existentă a Orange, iar lucrările propuse nu influențează traseele de telecomunicații.

Pe planurile de situație prezentate nu au fost identificate elemente ale rețelei de telecomunicații aflate în exploatare.

În cazul în care, pe durata execuției lucrărilor, vor apărea situații de intersectare sau afectare a rețelelor de telecomunicații, beneficiarul are obligația să respecte prevederile avizului și să anunțe imediat operatorul de rețea.

3.6.6. Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților industriale propuse vor fi amenajate în spații special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

3.7. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenurile reglementate în PUZ sunt proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenurilor afectate de modernizarea drumului De 1241, a străzii Cucului (conform planului coordonator de circulații) și a străzii Stejarilor, în suprafață totală de **5726.32 m²**.

Pentru terenurile din zona studiată se stabilesc următoarele reglementări tehnice: schimbarea categoriei de folosință din arabil/alte categorii în curți-construcții, pentru suprafața totală de **281.178,78 m²** aferentă zonei industriale și încadrarea terenurilor în UTR aferent funcțiunii industriale și de depozitare - SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț/servicii, conform Regulamentului Local de Urbanism;

IV. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruită, folosită ca teren agricol / arabil.

Pe amplasamentul studiat se propune o zonă industrială, iar prin specificul activităților ce pot fi desfășurate există potențialul apariției unor surse de poluare a mediului, motiv pentru care se vor respecta toate normele privind protecția mediului și măsurile de limitare a impactului asupra factorilor de mediu, conform legislației în vigoare.

Ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona
- Depozitarea deșeurilor se va face controlat, conform OMS 119/2014 și respectând toate normele sanitare.
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantații de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele.
- Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protecție.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Vor fi prevăzute spatii verzi amenajate și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul PUZ nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se recomandă si amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 100 mp de teren neconstruit.

Suprafața minima de zona verde propusa pt. zona propusă va fi de minim 20%.

- Protecția calității apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existenta în zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

- protecția calității aerului

Emanațiile de gaze degajate in atmosfera de centralele termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de eșapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți in aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului si a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații in sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, in pubele ecologice, ce vor fi golite periodic, in baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare si interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor si pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzător.

Fiecare proprietar/ asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deșeurilor menajere in pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere se va avea in vedere amenajarea acestora pe platforme, la distanță de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Platformele vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie, conform prevederilor OMS 119/2014. Se vor respecta normele sanitare în vigoare.

Norme de igiena

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit (locuințe de serviciu) se vor preciza si amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanta de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevăzute cu sistem de spălare si sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi întreținute in permanenta stare de curățenie
- b) spatii amenajate pentru gararea si parcarea autovehiculelor.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ – Construire hală industrială pentru depozitare și servicii - amplasare stație de betoane cu sistem fotovoltaic** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat, în relație cu zona industrială dezvoltată.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată.

Propunerile de amenajare și dezvoltare urbanistică, făcute în prezenta documentație pentru zona studiată, se înscriu în prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona de unităților industriale mici, de depozitare, comerț și servicii se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local și zonal de centre de interes pentru comerț și servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privați.

Categoriile de costuri ce implica proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către inițiatorii prezentei documentații.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructura necesare funcționării ansamblului intra în sarcina inițiatorilor PUZ.

Șef proiect,

Arh. Liviu Zaharia

Întocmit

Arh. Urb. Ioana Daniel

Arh. Urb. Andreea Stroia

