

FOAIE DE SEMNATURI

Proiect nr. : 63 - 2025

Beneficiar : SC CSB Brasov SRL

Obiectul : Construire birouri si hala productie

Adresa : Str. Durau, CF 156833, Mun. Brasov Jud. Brasov

Faza : PUD

Proiectant de specialitate: SC TOP FORM SRL

arh. ATZBERGER MAGDALENA



TEMA PROGRAM PENTRU PUD

1. OBIECTUL:

PUD – CONSTRUIRE BIROURI SI HALĂ PRODUCȚIE, ÎMPREJMUIRE ȘI BANȘAMENTE UTILITĂȚI

2. AMPLASAMENT:

Terenul luat in considerare pentru realizarea obiectivului propus se afla situat in intravilanul municipiului Brasov ,Cartier Stupini, Strada Durău f.n., jud. Brasov.

Parcela ce face obiectul studiului de fata este proprietate privata, conform extrasului de carte funciara nr. 156833 și 156385 cu o suprafata de 2944mp teren si 722mp aferent drum de acces.

Obiectivul se invecineaza la:

- NORD str. Durău, prin drum de acces CF 156385, si parcela alaturata CF 156832 si 156384, parcele libere de cosntructii.
- SUD – teren neconstruit CF 148257
- EST teren avand constructii amplasate in apropiere de Bulevardul Grivitei , nr. 1Y, CF 181148
- VEST – drum de acces privat, teren neconstruit CF 149080

3. BENEFICIAR:

S.C. CSB Braşov. S.R.L.

4. FUNCTIUNI PROPUSE :

Conform PUZ Zona DN 13 - DE 959 - linia CFR - ocolitoare inelar, aprobat cu HCL nr. 344/2008, preluat in PUG Braşov aprobat prin HCL nr 144/2011 prelungit cu HCL 117/2021 valabil până în data de 31,12,2025 - terenul studiat este incadrat în Zpp- constructii pentru prestari servicii, mica industrie, sedii de firme, depozite etc. cu interdictie de construire pana la intocmire PUD.

Prin certificatul de urbanism nr.1339 din 15.05.2025 s-a solicitat elaborarea unui PUD care sa studieze:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei;
- integrarea si armonizarea noilor constructii cu cadrul natural si construit existent si amenajarea celor mentinute;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

Se propune realizarea a trei corpuri de cladire avand ca si functiune hale de productie si birouri, corpuri de cladire cu un regim de inaltime P+E.

Funciune: productie publicitara cu zone dedicate pentru imprimare digitala, pe diverse materiale cu zona de productie debitare si preluare materiale rigide cu ateliere de asamblare si zona pentru obiecte personalizate. Spatiile vor beneficia de depozitari aferente materialelor de productie si elementelor finite.

Constructiile propuse vor avea la nivelul parterului spatii de productie, iar la nivelul etajului vor fi spatii pentru birouri.

In zona de productie se vor integra spatiile pentru vestiare, grupuri sanitare, spatii de depozitare si spatii tehnice.

Se vor prevedea porti de acces pentru masini de transport marfa, iar sistematizarea verticala va prevedea spatii pentru o buna circulatie auto, inclusiv a masinilor de gabarit.

Zone funcționale	Existent		Propus	
	Suprafață (mp)	Procent (%)	Suprafață (mp)	Procent (%)
Construcție	0	0%	1056	35.87 %
Circulație carosabilă de incintă	0	0%	867	29.45 %
Parcări auto	0	0%	265	9.00 %
Circulație pietonala de incintă	0	0%	167	5.67 %
Spațiu verde	2944	100%	589	20.01 %
TOTAL TEREN P.U.D	2944		2944	100 %
TOTAL (nr. cad. 156833)	2944		2944	100 %

5. P.O.T. PROPUS:

P.O.T. PROPUS = 0.36 %

P.O.T. MAX = 50 % (CONFORM CU si PUZ)

6. C.U.T. PROPUS:

CUT PROPUS = 0.72

C.U.T. MAX = corelat cu regim de inaltime P, P+1 (CONFORM C.U. si P.U.Z.)

7.REGIM DE INALTIME PROPUS:

REGIM MAXIM DE INALTIME P+1

8.INFRASTRUCTURA:

ACCES :

Accesul principal auto si pietonal se face din strada Durau, prin parcela cu nr CF 156385 pana la parcela CF 156833, drum de acces cu o latime de 7.00m, respectiv de 3.50m pe sens, fiind util si pentru circulatia autocamioanelor.

In cadrul incintei, teren cf 156833, se propune realizarea a 19 locuri de parcare, avand spatii de manevra si pentru autocamioane. Spatiile din afara platformei auto, trotuarelor si a constructiilor se vor amenaja ca si spatii verzi, 589mp spatiu verde amenajat reprezentand 20% din suprafata parcela.

Pe latura nordica, terenul va fi afectat de modernizarea str. Durau, astfel ca se propune dezmembrarea a cca. 20.40 mp pentru configurarea profilului propus prin PUZ si racord.

PARCARI:

Parcagele se vor realiza in incinta.

Cladirire propuse sunt pentru birouri si productie. Astfel se propun a fi realizate 3 constructii avand urmatoarea componenta:

Constructie 1 , avand dimensiunile de 27.00 x 16.00m, cu un regim de inaltime de P+1 cu spatii de productie la nivel parter si zona de birouri, spatii anexe la nivel etaj

Constructie 2 , avand dimensiunile de 27.00 x 16.00m, cu un regim de inaltime de P+1 cu spatii de productie la nivel parter si zona de birouri, spatii anexe la nivel etaj

Constructie 3 , avand dimensiunile de 24.00 x 8.00m, cu un regim de inaltime de P+1 cu spatii de birouri si spatii anexe

Pentru cladirile propuse se vor asigura accese pentru incarcare/descarcare marfa in spatiile de productie. Se propun spatii de parcare pentru angajatii societatii cu un spor de 20% pentru invitati, si 2 locuri pentru persoane cu handicap

conform HG 525/1996 anexa nr. 5 , 5.1.2 asimilat cu **sedii de birouri**, spatii administrative (respectiv la cca. 25 angajati se va asigura 1parcare/1-3 salariati cu un spor de 20% pentru vizitatori)
necesitand pentru 20-25 de salariati minim 8.3 locuri de parcare la care se adauga 20% rszultand 9.9 locuri

10 locuri de parcare TOTAL si suplimentar inca un loc de parcare

conform HG 525/1996 anexa nr. 5 , 5.12. **Construcții industriale.** Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, avand activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m2, se va asigura un loc de parcare la 150m2; Numărul locurilor de parcare se suplimentează cu minim 20% din totalul de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

respectiv pentru constructia 1 si 2 ce au impreuna 960mp suprafata construita, se vor prevedea 6.4 locuri de parcare la care se va adauga un spor de 20% , rezultand 7,7 locuri
8 locuri de parcare TOTAL si suplimentar inca un loc de parcare

Conform NP 051-2012, Sectiunea 6, Parcaje IV 6.1 prevederi generale Art 3
se prevede numarul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numarul total al locurilor de parcare, dar nu mai putin de doua locuri.
Acesta va fi amplasat în proximitatea accesului principal, semnalizat corespunzător și dimensionat conform reglementărilor tehnice
20 locuri de parcare din care 0.8 locuri pentru persoane cu handicap – minim 2 locuri

20 locuri de parcare din care 2 special pentru persoane cu handicap

RETELE: Retelele edilitare interne proprietatii se vor realiza prin racordarea la retelele existente in zona.

9. RELATIONAREA CU VECINATATILE:

Terenurile invecinate in prezent nu sunt construite fiind utilizate ca terenuri arabile.
Cladirile propuse vor avea o inaltime maxima de P+1
Conform P118/1-2025, Capitolul 3 – Amplasarea construcțiilor, articolul 3.3.2, cladirile propuse prin amplasament respecta art. 2.2.1.2 Tabel 4 distante minime. Amplasarea in functie de gradul de rezistenta la foc va fi stabilit de catre proiectant la faza urmatoare, conform scenariului de securitate la incendiu. Distanța minima asiguranta este de 8.00m intre constructii.

10. ZONA VERDE

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ si a CU nr.1339 din 15.05.2025, procentul minim de zona verde este de minim 20% (589mp) care se va asigura in incinta incluzand si plantatii de arbori

DATA : 08.09.2025

Avizat beneficiar,

Intocmit,

arh. ATZBERGER MAGDALENA

