

ANUNT DE INTENTIE
-etapa de initiere-



Privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal
in scopul: „**ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE SI ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ PENTRU STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMA SPALATORIE AUTO NEACOPERITA, BRANSAMENT UTILITATI SI IMPREJMUIRE**”

INITIATOR: S.C. Octano Downstream S.R.L.

Adresa: intravilan Zarnesti, zona Tohanul Vechi - Ogoarele, jud. Brasov, FN, CF 116515, cod postal 505800

ELABORATOR: Square Studio Architecture S.R.L.

Sediu: str Toamnei, nr. 120, sector 2 , Bucuresti

OBIECTIVE SI ARGUMENTE:

Obiectul proiectului îl constituie realizarea unei statii mixte de distributie carburanti. Scopul investiției este acela de a asigura deservirea populației rezidente a zonei în care acesta urmează a se va construi, cu produse de calitate sporite, precum și acela de a îmbunătăți considerabil aspectul urbanistic al zonei.

Suprafata terenului pe care se doreste realizarea documentatiei de urbanism este de **2700 mp.**

Observatiile sunt necesare in vederea elaborarii P.U.Z.

Responsabilitatea informarii si consultarii publicului:

S.C. Octano Downstream S.R.L.

Serviciul Urbanism din cadrul Primariei Orasului Zarnesti

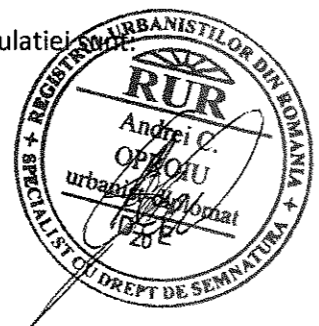
Observatiile si propunerile pot fi transmise in termen de **15 zile** de la demararea etapei, fie in mod direct prin **Registratura Primariei Zarnesti.**

Datele de contact ale reprezentantului proiectantului, responsabil cu informarea si consultarea publicului:

Elaborator: S.C. Square Studio Architecture S.R.L. – urb. Andrei Oproiu (RUR: D₂₀ si E).

Etapele preconizate pentru consultarea populatiei:

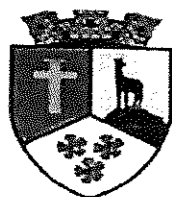
- 1) Etapa de elaborare
- 2) Etapa de avizare
- 3) Etapa de aprobare





U

L



ROMÂNIA
ORAȘUL ZĂRNEȘTI
JUDEȚUL BRAȘOV



Str. Mitropolit Ioan Mețianu Nr. 1, Telefon: 0268-515777, Fax: 0268-222012
www.primaria-zarnești.ro . primaria@primaria-zarnești.ro

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L. cu sediul în BUCUREȘTI, str. Tipografilor, nr. 31 A, Biroul nr. 1, Etaj 1 în conformitate cu prevederile *Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* și *ord. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare a L350/2001*, cu modificările și completările ulterioare și, se emite prezentul

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 12226 din 10.10.2019

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru: **"STAȚIE MIXTĂ DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN, COPERTINĂ, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMĂ SPĂLĂTORIE AUTO NEACOPERITĂ, BRANȘAMENT UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE"**, , F.N., ZĂRNEȘTI, JUD. BRAȘOV, generat de imobilul situat în județul Brașov, orașul Zărnești, zona *Ogorele – Tohanul Vechi*, C.F. Nr. 116515 ZĂRNEȘTI. Având în vedere faptul că investiția preconizată reprezintă o modificare de la prevederile PUG aprobat prin HCL nr.133/2002, prelungit prin HCL nr.241/2012 și HCL nr.288/04.10.2018, realizarea ei este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal”, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbaniștilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Planul Urbanistic Zonal **"STAȚIE MIXTĂ DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN, COPERTINĂ, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMĂ SPĂLĂTORIE AUTO NEACOPERITĂ, BRANȘAMENT UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE"**, C.F. Nr. 116515 ZĂRNEȘTI, va cuprinde reglementări asupra zonei, după caz, referitoare la:

- zonarea funcțională a terenurilor;

- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T., etc.);
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- organizarea rețelei stradale;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural urbanistic (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (dacă există);
- măsuri de protecție a mediului ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Zona studiată, în suprafață totală de 2700 mp, este amplasată în intravilanul orașului Zărnești, în partea de est a acestuia, respectiv Tohanul Vechi – Zona Ogorele. Terenul are deschidere la DN 73 A.

Teritoriul studiat este delimitat de următoarele vecinătăți:

- La **NORD** – proprietate privată , NNs 4722/2 și NNS 4722/3
- La **SUD** – Domeniul public – DCL 4844, DN 73 A
- La **EST** – proprietate privată, nr. cad. 116516, proprietate Parohia Ortodoxă Tohanul Vechi
- La **VEST** – proprietate privată nr. cad. 106362

Încadrarea în prevederile P.U.G. oraș ZĂRNEȘTI

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat cu H.C .L. nr. 133/2002, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 241/18.12.2012, și HCL nr.288/04.10.2018, zona studiată se află încadrată în intravilanul orașului Zărnești, funcțiunea predominantă este cea de locuit.

Regimul juridic

Terenurile aflate în zona studiată sunt proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice – precum și proprietatea publică– drumuri (DN 73 A, DCL 4844). *Amplasamentul reglementat este proprietate privată a S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L., conform C.F. Nr. 116515 ZĂRNEȘTI.*

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este cea de locuire. Funcțiunea se constituie în locuințe unifamiliale, individuale pe lot. În proximitatea zonei studiate funcțiunea dominantă este cea de locuire, fiind compusă din locuințe permanente .

Echiparea edilitară

În zona studiată sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonie. Propunerile de construire vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă, și anume : SC Morani Impex SRL, Electrica, Distrigaz Sud Rețele, Telekom. Construcțiile existente -imobile situate pe str. Mare -sunt racordate la rețeaua de distribuție a energiei electrice, gaze naturale și apă-canalizare a orașului.

Construcțiile existente sunt dotate cu centrale termice electrice și/sau combustibil solid pentru a-și asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere.

Principalul punct slab îl reprezintă lipsa reglementării urbanistice pe teritoriul studiat.

Pe teritoriul studiat nu s-au identificat disfuncționalități majore care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare, după reglementare spațial urbanistică prin documentația de urbanism P.U.Z..

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională are în vedere dezvoltarea durabilă a teritoriului studiat și propune ca și caracter general al zonei locuințe individuale, fiind dispuse izolat cuplat și/sau înșiruit (cum ar fi pe lotul ce a generat P.U.Z.), după caz, și funcțiuni complementare.

Utilizări permise:

- ✓ Locuințe individuale/semelective .
- ✓ Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- ✓ Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri, după caz, etc...

Utilizări permise cu condiționări:

- ✓ Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 20 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit

peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- ✓ Serviciile complementare locuirii, serviciile profesionale și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150 mp se pot admite cu condiția să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- ✓ Se admit spații comerciale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- ✓ Alte funcțiuni complementare aferente locuirii.

Utilizări interzise:

- ✓ Funcțiuni industriale, chiar dacă sunt nepoluante.
- ✓ Construcții sau extinderi pentru depozitare.
- ✓ Ferme zootehnice.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- ✓ Înălțime maximă admisibilă: **P (7,00 metri la cornișă);**
- ✓ 12 metri Totem
- ✓ Se admite, prin excepție, adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în CUT maxim admis.

Possibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR P.O.T. = 30%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.) ADC/mp teren P= 0,30.

Aspectul exterior al clădirilor:

- ✓ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură de locuire).

- ✓ Se recomandă evitarea finisaje exterioare din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- ✓ Se recomandă evitarea jocurilor de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte și complicarea inutilă a acoperișului și volumetriei.
- ✓ Sunt interzise învelitori din azbest.
- ✓ Se recomandă evitarea ornamentelor ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ✓ Se recomandă evitarea coșurilor, metalice stridente neproporționate corespunzător și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ✓ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

Caracteristici ale regimului de construire:

Stația va cuprinde:

1. Cabina / magazin
2. Copertina peste pompe
3. Pompa
4. Rezervoarele subterane
5. Cheson de descărcare
6. Guri de aerisire
7. Separator de hidrocarburi
8. SKID GPL
9. Totem ~~12 metri~~
10. Spațiu alimentare platforma GPL
11. Construcție anexă – depozitare deșeuri
12. Spălătorie auto neacoperită
13. Împrejmuire

Nu este permisă amplasarea totemului cu înălțimea de 12 metri. Acesta va fi în așa fel configurat, încât să nu concureze, respectiv să se subordoneze compozițional panoului de întâmpinare de la intrarea în orașul Zărnești. Se va amplasa un panou orizontal (sau altă variantă) care nu va acoperi panoul de întâmpinare.

Stația de carburanți se va construi menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare și va cuprinde:

Platformă stație;

Instalația tehnologică (rezervor subteran, cămin de descărcare, bloc aerisire, pompele de distribuție carburanți, separatorul de hidrocarburi)

Copertina peste zona de pompe;

Pavilionul comercial;

Drumuri de acces;

Spații de parcare;

Sisteme de utilități;

Incinta stației de distribuție carburanți se va organiza astfel încât :

- Să se asigure dispunerea distinctă, pe zone, a activităților din stație;
- Să se identifice ușor riscul pe care îl prezintă fiecare activitate în parte;
- Să se respecte distanțele de siguranță și zonarea mediilor cu pericol la explozie;
- Să se asigure accesul ușor și ieșirea în condiții de siguranță a traficului;
- Să se respecte regulile privind circulația autovehiculelor și să se asigure fluența traficului;

Zonele distincte în cadrul stației de distribuție carburanți sunt:

- Zona de distribuție carburanți, care cuprinde peronul pompelor și copertina;
- Zona rezervoarelor de carburanți;
- Zona de descărcare carburanți, care cuprinde locul de staționare a autocisternei, căminul gurilor de descărcare, blocul de aerisire;
- Zona separatoarelor de hidrocarburi;
- Zona de spălătorie auto.

Pavilionul comercial va avea o suprafață de 80 m² și este o clădire cu regim de înălțime P – fără subsol. Acesta cuprinde sala de vânzare, grup sanitar, grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, spațiu de depozitare și un birou cu vestiar.

Copertina are o structură metalică, rectangulară, susținută de stâlpi care sunt alipii pompelor. Copertina va avea rol de protecție a pompelor, dar și de semnal vizual.

Construcția anexă pentru depozitare deșeur – menajere, industriale toxice, industriale toxice uleioase și combustibili lichizi.

Pompele de alimentare – livrarea produselor se va realiza prin 2 pompe de alimentare auto tip multiprodus. Pompele multiprodus sunt dotate cu 4 și 6 furtune, amplasate câte două pe fiecare parte, ce pot livra fiecare la două furtunuri simultan produse ca: Euro Diesel , Benzină fără plumb. Pompele vor fi prevăzute cu sistem de recuperare a vaporilor de benzină din rezervoarele autovehiculelor.

Skid GPL Distanța de la amplasamentul GPL față de restul benzinăriei vor respecta Normativul NP037/1999.

Spălătorie auto 1 boxă – beneficiarul va amplasa un echipament de spălare și curățare manual a autoturismelor pe platform carosabilă amenajată.

Căminul gurilor de descărcare și recuperare valori.

Separatorul de nămol și produse petroliere - deversarea apelor pluvial contaminate în rețeaua exterioară unitară se face numai după trecerea acestora prin separatorul de hidrocarburi.

Blocul aerisiri rezervoare .

Parcarea auto.

Platform descărcare cistern GPL și B/M

Totem – amplasat în apropierea drumului principal și are rol de afișaj și semnal vizual.

Stâlpi iluminat

Regimul de aliniere al clădirilor:

Alinierea clădirilor – va respecta o retragere de minim 31 m de la aliniament pentru clădirea stației

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Se va respecta o retragere de minim 3 metri față de limitele laterale și minim 3 metri față de limita posterioară a proprietății.

Se vor păstra în mod obligatoriu distanțele minime de protecție între stația de carburanți și zona de locuințe individuale, conform legii.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

În apropierea locației există rețele de apă și electricitate. Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico-edilitară – apă, canalizare, energie electric, gaze, telefonie, etc. – corelate cu rețelele existente în zonă.

- ✓ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică).
- ✓ **Până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, pe întreg teritoriul studiat se pot aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apei.** Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române, după caz.

Se vor evacua următoarele categorii de ape uzate:

- a. Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;
- b. Ape pluviale de pe acoperiș și alei;
- c. Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcare exterioră

Alimentarea cu energie electrică alimentarea obiectivului se va face din Sistemul Energetic Național conform soluției indicate de furnizorul de energie electrică.

Alimentarea cu gaze naturale – Construcția nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale.

Împrejmuiri

- ✓ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- ✓ În cazul în care se optează pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de max. de 0,60 metri și va avea partea superioară transparentă, aceasta poate fi dublată cu gard viu.
- ✓ Gardurile spre limitele separate, se recomandă să aibă înălțimi de maxim 2,50 metri.

5. Capacitățile de transport admise :

- ✓ Terenul studiat se regăsește în partea de est a orașului Zărnești – Toanul Vechi, zona Ogorele. Are deschidere la DN 73 A care face legătura între Brașov și Zărnești și este totodată o cale de transit între Brașov și Poiana Mărului, Șinca, Făgăraș.

6. Acorduri /Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru Plan Urbanistic Zonal

Prin Certificatul de Urbanism nr. 565/25.09.2019 s-au solicitat următoarele avize și acorduri:


Alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, salubritate, securitatea la incendiu, sănătatea populației, SGA, CNAIR, CFR, avizul tehnic al arhitectului șef al județului.

7. Obligațiile inițiatorului Planului Urbanistic Zonal ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: se va sigura de către autoritatea

publică locală, în baza art. 7, alin. 1 din Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010, procedura desfășurându-se conform Secțiunii a 3- a din același Ordin pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

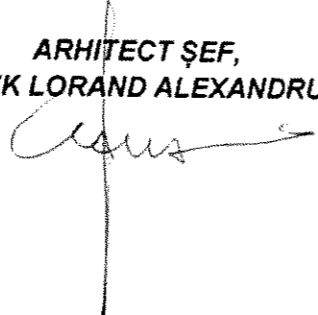
La elaborarea documentației de urbanism vor fi respectate prevederile art. 46 din Hotărârea nr. 101/2010 al Consiliului Superior al Registrului Urbaniștilor din România, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, publicat în M.O. 577/2010.

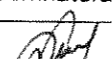
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism cu nr. 565 din 25.09.2019, emis de Primăria orașului Zărnești.


PRIMAR,
ALEXANDRU - LUCIAN IGRISAN

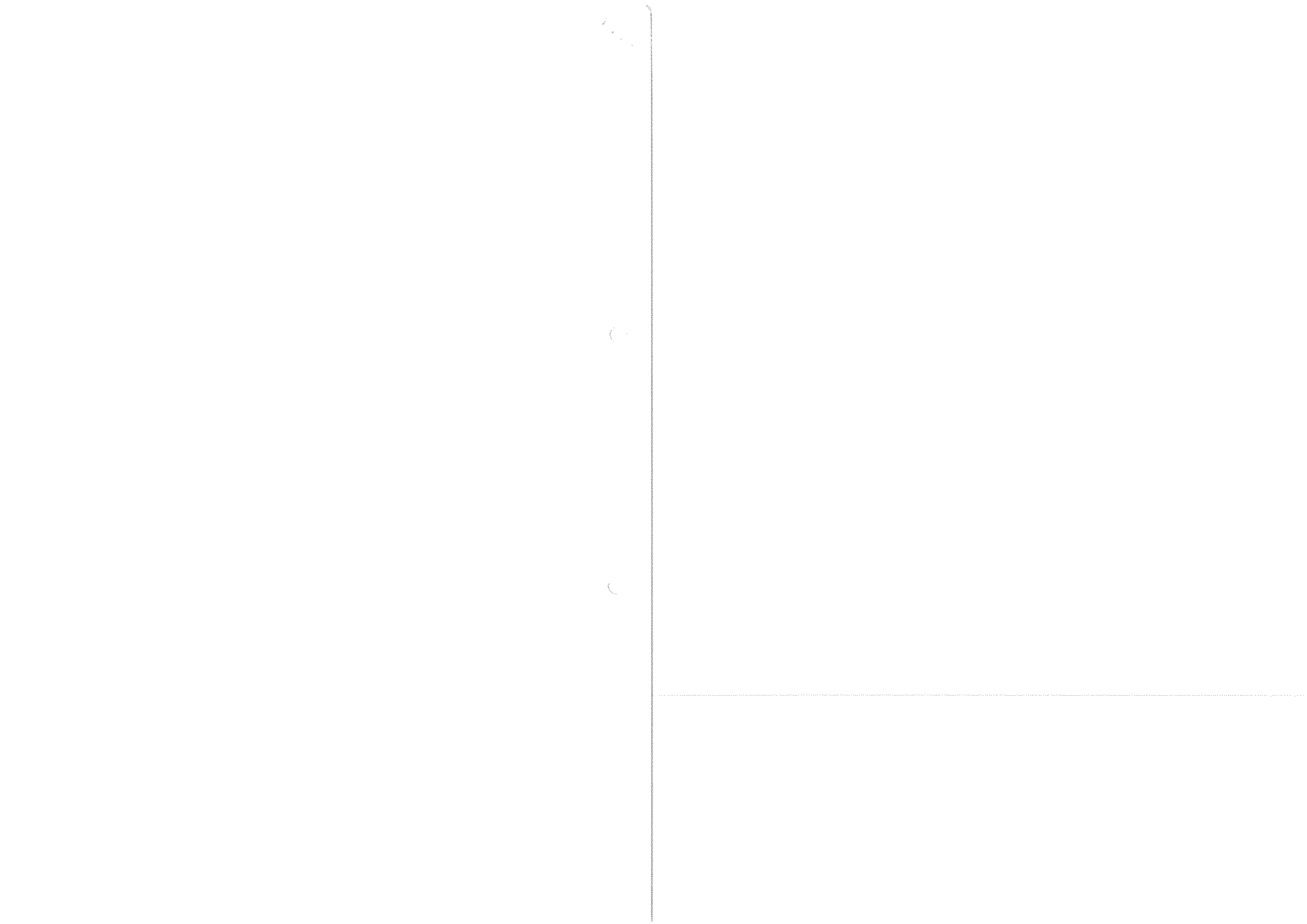



SECRETAR,
GABRIEL MARIUS MODIGA


ARHITECT ȘEF,
BERECZK LORAND ALEXANDRU

	Nume si prenume	Functia	Data	Semnatura
Intocmit	Manuela Runcianu	Inspector	10.10.2019	

Redactat în 2(două) exemplare
1 ex la dosar
1 ex solicitant



- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T. și C.U.T., etc.);
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- organizarea rețelei stradale;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural urbanistic (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică (dacă există);
- măsuri de protecție a mediului ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate – permisiuni și restricții - incluse în regulamentul de urbanism aferent P.U.Z.

1.Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Zona studiată, în suprafață totală de 2700 mp, este amplasată în intravilanul oarșului Zărnești, în partea de est a acestuia, respectiv Tohanul Vechi – Zona Ogorele. Terenul are deschidere la DN 73 A.

Teritoriul studiat este delimitat de următoarele vecinătăți:

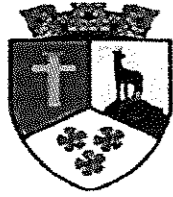
- La NORD – proprietate privată , NNs 4722/2 și NNS 4722/3
- La SUD – Domeniul public – DCL 4844, DN 73 A
- La EST – proprietate privată, nr. cad. 116516, proprietate Parohia Ortodoxă Tohanul Vechi
- La VEST – proprietate privată nr. cad. 106362

Încadrarea în prevederile P.U.G. oraș ZĂRNEȘTI

Conform Planului Urbanistic General al Orașului Zărnești aprobat cu H.C .L. nr. 133/2002, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 241/18.12.2012, și HCL nr.288/04.10.2018, zona studiată se află încadrată în intravilanul orașului Zărnești, funcțiunea predominantă este cea de locuit.

Regimul juridic

Terenurile aflate în zona studiată sunt proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice – precum și proprietatea publică– drumuri (DN 73 A, DCL 4844). *Amplasamentul reglementat este proprietate privată a S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L., conform C.F. Nr. 116515 ZĂRNEȘTI.*



ROMÂNIA
ORAȘUL ZĂRNEȘTI
JUDEȚUL BRAȘOV



Str. Mitropolit Ioan Mețianu Nr. 1, Telefon: 0268-515777, Fax: 0268-222012
www.primaria-zarnesti.ro . primaria@primaria-zarnesti.ro

SERVICIUL URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L. cu sediul în BUCUREȘTI, str. Tipografilor, nr. 31 A, Biroul nr. 1, Etaj 1 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și ord. 233/2016 privind aprobarea Normelor de aplicare a L350/2001, cu modificările și completările ulterioare și, se emite prezentul

AVIZUL DE OPORTUNITATE

Nr. 12226 din 10.10.2019

Pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru: **"STAȚIE MIXTĂ DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN, COPERTINĂ, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMĂ SPĂLĂTORIE AUTO NEACOPERITĂ, BRANȘAMENT UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE"**, , F.N., ZĂRNEȘTI, JUD. BRAȘOV, generat de imobilul situat în județul Brașov, orașul Zărnești, zona Ogorele – Tohanul Vechi, C.F. Nr. 116515 ZĂRNEȘTI. Având în vedere faptul că investiția preconizată reprezintă o modificare de la prevederile PUG aprobat prin HCL nr.133/2002, prelungit prin HCL nr.241/2012 și HCL nr.288/04.10.2018, realizarea ei este condiționată de elaborarea și aprobarea în prealabil a unui Plan Urbanistic Zonal, întocmit în conformitate cu reglementarea tehnică „ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal, aprobată prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000, de specialiști înscriși în Registrul Urbanistilor, având competențe corespunzătoare complexității sarcinilor.

Planul Urbanistic Zonal **"STAȚIE MIXTĂ DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI, MAGAZIN, COPERTINĂ, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMĂ SPĂLĂTORIE AUTO NEACOPERITĂ, BRANȘAMENT UTILITĂȚI, ÎMPREJMUIRE"**, C.F. Nr. 116515 ZĂRNEȘTI, va cuprinde reglementări asupra zonei, după caz, referitoare la:

- zonarea funcțională a terenurilor;

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți. Funcțiunea dominantă a zonei studiate este cea de locuire. Funcțiunea se constituie în locuințe unifamiliale, individuale pe lot. În proximitatea zonei studiate funcțiunea dominantă este cea de locuire, fiind compusă din locuințe permanente .

Echiparea edilitară

În zona studiată sunt prezente rețele edilitare de alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonie. Propunerile de construire vor respecta condiționările impuse de avizele emise de către deținătorii de utilități din zonă, și anume : SC Morani Impex SRL, Electrica, Distrigaz Sud Rețele, Telekom. Construcțiile existente -imobile situate pe str. Mare -sunt racordate la rețeaua de distribuție a energiei electrice, gaze naturale și apă-canalizare a orașului.

Construcțiile existente sunt dotate cu centrale termice electrice și/sau combustibil solid pentru a-și asigura încălzirea și prepararea apei calde menajere.

Principalul punct slab îl reprezintă lipsa reglementării urbanistice pe teritoriul studiat.

Pe teritoriul studiat nu s-au identificat disfuncționalități majore care pot împiedica desfășurarea activităților propuse prin tema de proiectare, după reglementare spațial urbanistică prin documentația de urbanism P.U.Z..

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională are în vedere dezvoltarea durabilă a teritoriului studiat și propune ca și caracter general al zonei locuințe individuale, fiind dispuse izolat cuplat și/sau înșiruit (cum ar fi pe lotul ce a generat P.U.Z.), după caz, și funcțiuni complementare.

Utilizări permise:

- ✓ Locuințe individuale/semicolective .
- ✓ Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- ✓ Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje/garaje subterane și supraterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echiparea tehnică, împrejuriri, după caz, etc...

Utilizări permise cu condiționări:

- ✓ Se admit servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 20 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit

peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

- ✓ Serviciile complementare locuirii, serviciile profesionale și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 150 mp se pot admite cu condiția să demonstreze posibilitatea coabitării cu vecinătățile, posibilitatea asigurării parcajelor necesare și acceselor pentru clienți, personal și aprovizionare, etc.
- ✓ Se admit spații comerciale, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.
- ✓ Alte funcțiuni complementare aferente locuirii.

Utilizări interzise:

- ✓ Funcțiuni industriale, chiar dacă sunt nepoluante.
- ✓ Construcții sau extinderi pentru depozitare.
- ✓ Ferme zootehnice.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- ✓ Înălțime maximă admisibilă: **P (7,00 metri la cornișă);**
- ✓ 12 metri Totem
- ✓ Se admite, prin excepție, adăugarea unui demisol, cu condiția ca acesta să se înscrie în CUT maxim admis.

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENURILOR P.O.T. = 30%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE AL TERENURILOR (C.U.T.) ADC/mp teren P= 0,30.

Aspectul exterior al clădirilor:

- ✓ Aspectul clădirii va ține seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de particularitatea funcțiunii propuse (caracterul programului de arhitectură de locuire).

- ✓ Se recomandă evitarea finisaje exterioare din materiale nespecifice zonei – gresie, faianță, marmură, granit, materiale plastice, sticlă, aluminiu, panouri prefabricate, sticlă reflectorizantă, tablă și alte suprafețe din metal nevopsite, oglinzi, lacuri lucioase.
- ✓ Se recomandă evitarea jocurilor de acoperiș cu mai multe ape, cu pante diferite, cu diferențe de nivel la coamă, cu pante frânte și complicarea inutilă a acoperișului și volumetriei.
- ✓ Sunt interzise învelitori din azbest.
- ✓ Se recomandă evitarea ornamentelor ceramice pentru acoperiș (tip rozetă, spin, con, etc.).
- ✓ Se recomandă evitarea coșurilor, metalice stridente neproporționate corespunzător și cu diverse sisteme de ventilație mecanică amplasate aparent.
- ✓ Toate tuburile, coșurile de ventilație și alte extensii ale instalațiilor de încălzire/ventilare vor avea o prezență discretă în planul fațadei.

Caracteristici ale regimului de construire:

Stația va cuprinde:

1. Cabina / magazin
2. Copertina peste pompe
3. Pompa
4. Rezervoarele subterane
5. Cheson de descărcare
6. Guri de aerisire
7. Separator de hidrocarburi
8. SKID GPL
9. Totem ~~12 metri~~
10. Spațiu alimentare platforma GPL
11. Construcție anexă – depozitare deșeuri
12. Spălătorie auto neacoperită
13. Împrejmuire

Nu este permisă amplasarea totemului cu înălțimea de 12 metri. Acesta va fi în așa fel configurat, încât să nu concureze, respectiv să se subordoneze compozițional panoului de întâmpinare de la intrarea în orașul Zărnești. Se va amplasa un panou orizontal (sau altă variantă) care nu va acoperi panoul de întâmpinare.

Stația de carburanți se va construi menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare și va cuprinde:

Platformă stație;

Instalația tehnologică (rezervor subteran, cămin de descărcare, bloc aerisire, pompele de distribuție carburanți, separatorul de hidrocarburi)

Copertina peste zona de pompe;

Pavilionul comercial;

Drumuri de acces;

Spații de parcare;

Sisteme de utilități;

Incinta stației de distribuție carburanți se va organiza astfel încât :

- Să se asigure dispunerea distinctă, pe zone, a activităților din stație;
- Să se identifice ușor riscul pe care îl prezintă fiecare activitate în parte;
- Să se respecte distanțele de siguranță și zonarea mediilor cu pericol la explozie;
- Să se asigure accesul ușor și ieșirea în condiții de siguranță a traficului;
- Să se respecte regulile privind circulația autovehiculelor și să se asigure fluenta traficului;

Zonele distincte în cadrul stației de distribuție carburanți sunt:

- Zona de distribuție carburanți, care cuprinde peronul pompelor și copertina;
- Zona rezervoarelor de carburanți;
- Zona de descărcare carburanți, care cuprinde locul de staționare a autocisternei, căminul gurilor de descărcare, blocul de aerisire;
- Zona separatoarelor de hidrocarburi;
- Zona de spălătorie auto.

Pavilionul comercial va avea o suprafață de 80 m² și este o clădire cu regim de înălțime P – fără subsol. Acesta cuprinde sala de vânzare, grup sanitar, grup sanitar pentru persoane cu dizabilități, spațiu de depozitare și un birou cu vestiar.

Copertina are o structură metalică, rectangulară, susținută de stâlpi care sunt alipiți pompelor. Copertina va avea rol de protecție a pompelor, dar și de semnal vizual.

Construcția anexă pentru depozitare deșeuri – menajere, industriale toxice, industriale toxice uleioase și combustibili lichizi.

Pompele de alimentare – livrarea produselor se va realiza prin 2 pompe de alimentare auto tip multiprodus. Pompele multiprodus sunt dotate cu 4 și 6 furtune, amplasate câte două pe fiecare parte, ce pot livra fiecare la două furtunuri simultan produse ca: Euro Diesel , Benzină fără plumb. Pompele vor fi prevăzute cu sistem de recuperare a vaporilor de benzină din rezervoarele autovehiculelor.

Skid GPL Distanța de la amplasamentul GPL față de restul benzinăriei vor respecta Normativul NP037/1999.

Spălătorie auto 1 boxă – beneficiarul va amplasa un echipament de spălare și curățare manual a autoturismelor pe platform carosabilă amenajată.

Căminul gurilor de descărcare și recuperare valori.

Separatorul de nămol și produse petroliere - deversarea apelor pluvial contaminate în rețeaua exterioară unitară se face numai după trecerea acestora prin separatorul de hidrocarburi.

Blocul aerisiri rezervoare .

Parcarea auto.

Platform descărcare cistern GPL și B/M

Totem – amplasat în apropierea drumului principal și are rol de afișaj și semnal vizual.

Stâlpi iluminat

Regimul de aliniere al clădirilor:

Alinierea clădirilor – va respecta o retragere de minim 31 m de la aliniament pentru clădirea stației

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Se va respecta o retragere de minim 3 metri față de limitele laterale și minim 3 metri față de limita posterioară a proprietății.

Se vor păstra în mod obligatoriu distanțele minime de protecție între stația de carburanți și zona de locuințe individuale, conform legii.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților

În apropierea locației există rețele de apă și electricitate. Se vor propune și adopta soluții de echipare tehnico-edilitară – apă, canalizare, energie electric, gaze, telefonie, etc. – corelate cu rețelele existente în zonă.

✓ Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice (alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică).

✓ Până la extinderea rețelelor de alimentare cu apă și canalizare, pe întreg teritoriul studiat se pot aplica soluții locale – individuale sau colective – de epurare a apelor. Apele epurate se vor folosi pentru irigații. Se interzice deversarea apelor menajere uzate în puțuri absorbante. Pentru alimentarea cu apă se admite captarea izvoarelor existente pe terenul propriu sau în vecinătate, respectând recomandările avizului de mediu și al Apelor Române, după caz.

Se vor evacua următoarele categorii de ape uzate:

- a. Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;
- b. Ape pluviale de pe acoperiș și alei;
- c. Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcare exterioră

Alimentarea cu energie electrică alimentarea obiectivului se va face din Sistemul Energetic Național conform soluției indicate de furnizorul de energie electrică.
Alimentarea cu gaze naturale – Construcția nu se va racorda la rețeaua de gaze naturale.

Împrejmuiri

- ✓ Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,00 metri;
- ✓ În cazul în care se optează pentru realizarea soclului opac, acesta va fi de max. de 0,60 metri și va avea partea superioară transparentă, aceasta poate fi dublată cu gard viu.
- ✓ Gardurile spre limitele separative, se recomandă să aibă înălțimi de maxim 2,50 metri.

5. Capacitățile de transport admise :

- ✓ Terenul studiat se regăsește în partea de este a orașului Zărnești – Toanul Vechi, zona Ogorele. Are deschidere la DN 73 A care face legătura între Brașov și Zărnești și este totodată o cale de transit între Brașov și Poiana Mărului, Șinca, Făgăraș.

6. Acorduri /Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru Plan Urbanistic Zonal

Prin Certificatul de Urbanism nr. 565/25.09.2019 s-au solicitat următoarele avize și acorduri:

Alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale, telefonie, salubritate, securitatea la incendiu, sănătatea populației, SGA, CNAIR, CFR, avizul tehnic al arhitectului șef al județului.

7. Obligațiile inițiatorului Planului Urbanistic Zonal ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului: se va sigura de către autoritatea

publică locală, în baza art. 7, alin. 1 din Ordinul MDRT nr. 2701 din 30.12.2010, procedura desfășurându-se conform Secțiunii a 3- a din același Ordin pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

La elaborarea documentației de urbanism vor fi respectate prevederile art. 46 din Hotărârea nr. 101/2010 al Consiliului Superior al Registrului Urbiștilor din România, pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și de urbanism, publicat în M.O. 577/2010.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism cu nr. 565 din 25.09.2019, emis de Primăria orașului Zărnești.

PRIMAR,
ALEXANDRU - LUCIAN IGRİȘAN



SECRETAR,
GABRIEL MARIUS MODIGA

ARHITECT ȘEF,
BERECZK LORAND ALEXANDRU

	Nume si prenume	Functia	Data	Semnatura
Intocmit	Manuela Runcianu	Inspector	10.10.2019	

Redactat în 2(două) exemplare
1 ex la dosar
1 ex solicitant

1

2

3

MEMORIU GENERAL URBANISM
Faza P.U.Z.

1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrarii: ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE SI ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ PENTRU STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMA SPALATORIE AUTO NEACOPERITA, BRANSAMENT UTILITATI SI IMPREJMUIRE

Beneficiar: S.C. Octano Downstream S.R.L.

Amplasament (adresa): intravilan Zarnesti, zona Tohanul Vechi - Ogoarele, jud. Brasov, FN, CF 116515, cod postal 505800

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_19_76

Faza de proiectare: P.U.Z.

1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul studiat se găsește în orasul Zarnesti, județul Brasov, în partea de est a acestuia, în zona Tohanul Vechi - Ogoarele. Conform Certificatului de Urbanism nr. 413 din 18.07.2019, terenul se află în intravilanul orasului Zarnesti în UTR – Subzona locuintelor și funcțiunilor complementare. În momentul de față terenul aflat în studiu este intravilan (categoria arabil) și este liber de construcții, conform extras Cartea Funciara Nr. 116515.

Suprafața terenului care face obiectul prezentului studiu este de **2.700 mp.**

1.3. Surse documentare:

Planul urbanistic general al orasului Zarnesti.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

În ultimul deceniu zona studiată nu a cunoscut un puternic proces de dezvoltare și modernizare. În zona studiată s-a constituit treptat un țesut urban nou, iar rezidenții din orasul Zarnesti au acces la o serie de servicii îmbunătățite datorită habitatului urban nou creat.

Proiectul are în vedere dezvoltarea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune ce este compatibilă zonei de locuire în care se dorește amplasată.

2.2 Incadrarea în oras:

Suprafața analizată și reglementată de **PUZ** se găsește în orasul Zarnesti, județul Brasov, în partea de est a acestuia, în zona Tohanul Vechi - Ogoarele. Terenul studiat are deschidere la drumul

1
2

3

4



73A (ce face legatura intre Zarnesti si Rasnov).

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

Vecinatatile amplasamentului:

Nord: proprietate privata, NNS 4722/2 si NNS 4722/3

Est: proprietate privata, nr. cadastral: 116516, Parohia Ortodoxa Tohanul Vechi

Sud: drum DCL 4844, 73A

Vest: proprietate privata, nr. cadastral: 106362

2.3 Analiza amplasamentului:

In momentul de fata terenul aflat in studiu este intravilan (categoria arabil) si este liber de constructii, conform extras Carte Funciara Nr. 116515.

Aceasta documentatie a luat nastere odata cu cererea ridicata a acestui tip de functiune servicii – comert cu carburanti in perimetrul localitatilor de mici dimensiuni.

Zona studiata are avantajul ca se afla intr-o zona de locuire cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat si din zona limitrofa . Terenul studiata are o suprafata de 2700mp.

2.4 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere **geomorfologic** teritoriul localitatii Zărnești este situat în partea de sud-vest a depresiunii "Țara Bârsei", pe o câmpie cu aspect de golf, ușor ondulat de-a lungul pârâului Bârșa și pârâului Turcu, în zona în care depresiunea se prelungește constituind un fel de uluc comun al râurilor Bârșa și Ghimbav, care pătrunde până sub poalele masivului " Piatra Craiului". La capătul acestei prelungiri de depresiune se află situat perimetrul constructibil al orașului, care este la 25 de km față de municipiul Brașov și 11 km față de orașul Râșnov. Zona de influență a orașului Zărnești se suprapune aproape în întregime pe relief montan.

Din punct de **climatic** zona are caracteristicile unui climat submontan de tranziție, cu temperaturii medii ale aerului mai scăzute în vatra localității decât în șesul Bârsei, aproximativ 7-8°C, iar în zona montană înaltă a zonei temperatura variază în funcție de altitudine între 0 și 4°C. Variațiile valorilor medii ale temperaturii aerului în cursul anului, cu amplitudinea anuală de 18,9°C (stația Fundata) și 19,4°C (stația Predeal) imprimă teritoriului caracterul unui climat continental.

Din punct de vedere **topografic** terenul prezinta o suprafata aproximativ plana, cu mici denivelari antropice.

Din punct de vedere **seismic**, amplasamentul constructiei propuse se incadreaza conform Normativului P101/2013, in zona cu:

- acceleratia terenului la seism ag. = 0,20g.

- perioada de colt Tc = 0,7 sec.

2.5 Circulatia:

Arealul se găsește in orasul Zarnesti, județul Brasov, în partea de est a acestuia, in zona Tohanul Vechi - Ogoarele. Terenul studiat are deschidere la drumul 73A (ce face legatura intre Zarnesti si Rasnov).

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

Terenul studiat este accesibil din drumul DN73A, strada ce se afla intr-o stare buna. Aceasta are un prospect corespunzător unei artere cu 1 fir pe sens și zona de trotuare neamenajate.

2.6 Ocuparea terenurilor:

In zona exista o singura functiune predominanta, cea de locuire, ocupata cu locuinte individuale de maxim P+1 etaje. Aceasta functiune beneficiaza de mari suprafete de teren cu

1

2

3

potential de dezvoltare. Fondul construit existent se gaseste intr-o stare buna. Principala disfunctionalitate este reprezentata de valorificarea improprie a suprafetelor de teren in functie de pozitionarea lor fata de zonele. Aspectul estetic al zonei nu este unul potrivit pentru functiunea predominanta.

2.7 Echipare edilitara:

Terenul are posibilitate de racordare la retelele de apa-canal si electricitate.

2.8 Probleme de mediu:

Nu exista probleme de mediu, functiunile actuale nu produc deseuri iar terenul nu este contaminat.

2.9 Optiuni ale populatiei:

Investitia propusa este oportuna atat locuitorilor cat si administratiei publice. Vor fi realizate noi locuri de munca, locuitorii vor avea un acces mult mai facil la combustibili de buna calitate iar zona va cunoaste o dezvoltare odata cu aparitia acestei functiuni.

Solicitarile beneficiarului au constat in necesitatea unei noi investitii in localitate, investitie care sa contribuie la economia si imaginea orasului.

De-a lungul procesului de avizare a documentatiei vor fi respectate toate etapele de informare ale publicului conform Ordinului 2701/2010. Pana in acest moment, publicul nu a depus observatii cu privire la investitia propusa.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Riscul geotehnic pentru amplasamentul studiat a reiesit moderat fiind incadrat in categoria geotehnica 2.

Relatia zonei cu restul localitatii este una buna datorita proximitatii.

Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând fluidizarea traficului in zona si construirea unui imobil cu caracter comercial, prin care nu se utilizeaza cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de generarea de ape uzate și deseuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier).

3.2 Prevederi ale P.U.G.:

Conform P.U.G. al orasului Zarnesti, terenul se afla in UTR – Subzona locuintelor si functiunilor complementare. In momentul de fata terenul aflat in studiu este intravilan (categoria arabil) si este liber de constructii, conform extras Carte Funciara Nr. 116515.. In vederea realizarii investitiei, se doreste introducerea terenului in subzona IS – Subzona de institutii si servicii.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui acces/iesiri din strada DN73A. PUZ-ul va tine cont de avizul comisiilor de circulatie.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

La nivel functional, prin documentatia noastra propunem introducerea terenului in subzona IS – Subzona de institutii si servicii si pastrarea prevederilor PUG prevazute pentru acest tip de zona - - P.O.T.min. = 5%. si C.U.T. min = 0.05.

2

(

(

Bilant teritorial zona de studiu existent/propus					
Nr.	Ocuparea terenului	Suprafata existent	Procente existent	Suprafata propus	Procente propus
1	Zona locuinte si functiuni complementare	8.233,9	86.7%	5533,9	58.3%
2	Zona Institutii si Servicii publice	0	0	2700	28.4%
3	Zona circulatii carosabile	768,8	8.1%	768,8	8.1%
4	Zona Vegetatie de aliniament	490,4	5.2%	490,4	5.2%
Total	Suprafata Zona studiata	9.493,0	100%	9493	100%

Bilant teritorial parcela.

Bilant Teritorial		
Numar	Denumire	Suprafata
1	Cabina statie	80
2	Circulatie carosabila	955,7
3	Parcare	142
4	Circulatie pietonala	79,5
5	Platforma SKID GPL	19,6
6	Spatiu verde	1371,1
7	Anexa	10
8	Platforma Spalatorie Auto	42
S Total	Suprafata totala teren	2700

Suprafata teren: 2700 mp
 Suprafata construita: 90mp
 Suprafata desfasurata: 90mp
 Regim de inaltime: Parter, Hmax= 6m, cu accente de max. 12 (totem)
 P.O.T.: minim 5.0%
 C.U.T.: minim 0,05
 P.O.T.: solicitat 30%
 C.U.T.: solicitat 0,3
 Numar locuri de parcare: 9
 Numar locuri de parcare dizabilitati: 1

Prin prezenta documentatie desi avem indicii urbanistici inferioiri celor prevazuti de P.U.G. se doreste pastrarea acestora.

Alinierea cladirilor – va respecta o retragere de minim 31,00 m de la aliniament pentru cladirea statiei;

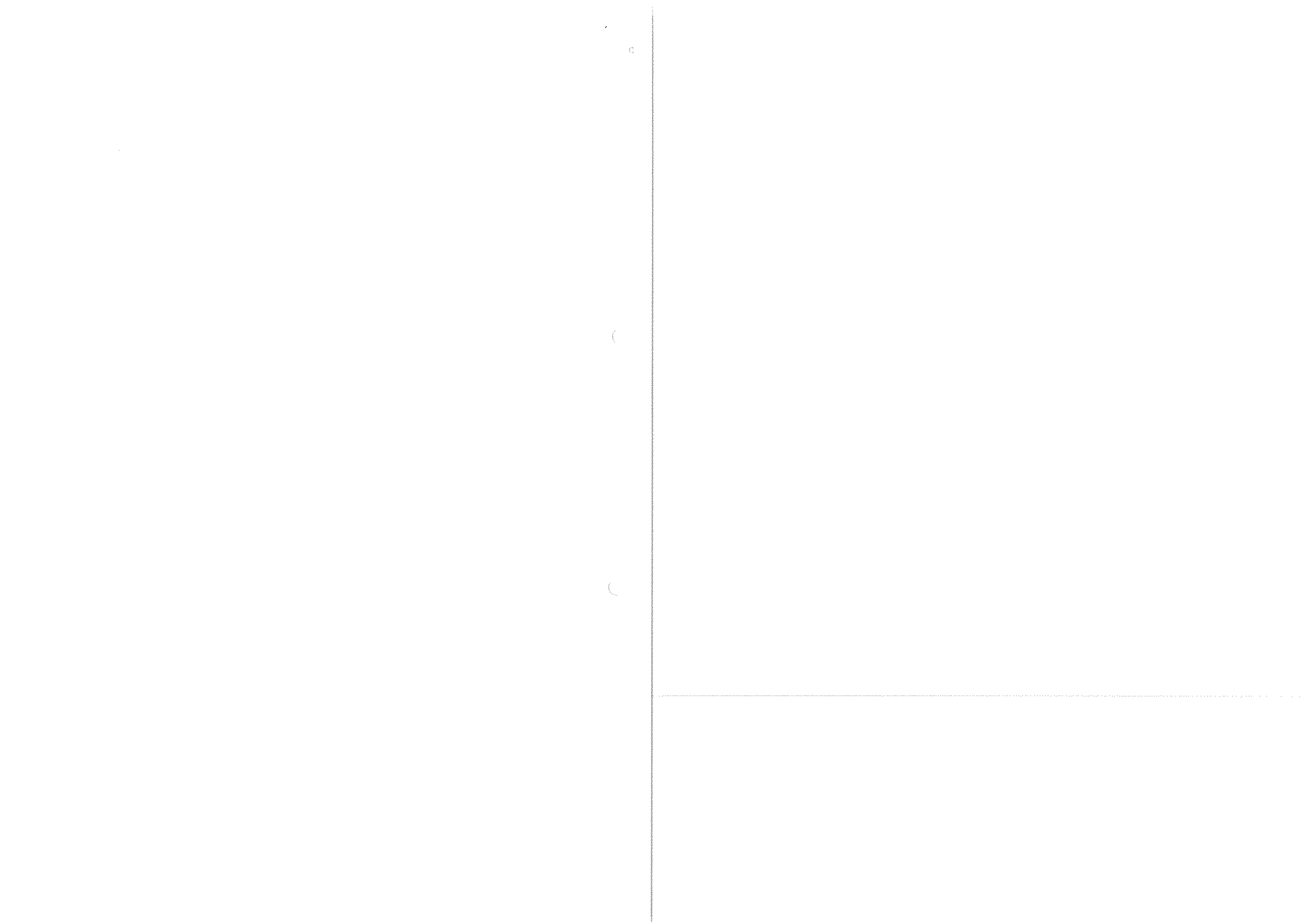
Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta o retragere de minim 5.00 m de la aliniamentul stradal, minim 3.00m fata de limitele laterale si minim 3.00m fata de limita posterioara a proprietatii;

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

Alimentare cu apa – Racordul la reseaua de apa existenta.

Retelele de canalizare – Racordul la reseaua de canalizare existenta.

Deversarea in reseaua de canalizare se va face in sistem unitar, apa menajera si pluviala avand in vedere ca localitatea nu este prevazuta cu retea de canalizare pluviala.



Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperis si alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcare exterioara

Condensul provenit de la instalatia de climatizare se canalizeaza fiind racordate la canalizarea menajera.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitational prin curgere libera la reseaua de canalizare, prin intermediul unui camin de racord, amplasat la iesirea din cladire. Inainte de iesirea din cladire, se va monta o clapeta de retinere pe traseul orizontal.

Racordurile de la obiectele sanitare se prevad constructiv cu dimensiunile si pantele normale prevazute in STAS 1795-87. Camerele de baie sunt prevazute cu sifoane de pardoseala cu o intrare orizontala si o iesire orizontala racordate la coloanele verticale de ape uzate menajere, coloane la care se racordeaza si wc-urile, urmand ca lavoarele sa fie racordate la sifoanele de pardoseala.

Se prevad constructiv coloane verticale de scurgere din polipropilena PP, scurgere De 110 mm, coloane care sunt preluate de reseaua exterioara de canalizare ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea se vor prelungi peste nivelul acoperisului in asa fel incat sa se respecte prevederile tabelului 6 din Normativul I 9 – 1994.

Coloanele de canalizare menajera vor fi prevazute cu piese de curatire la fiecare nivel, deasupra ultimei ramificatii. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghenele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheburilor si a burlanelor si evacuate la reseaua localitatii.

Apele pluviale de pe alei vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la reseaua de canalizare pluviala din incinta. Atat apele meteorice colectate de pe acoperisuri, cat si apele pluviale de pe alei, dupa ce au fost colectate in reseaua din incinta, se vor evacua la reseaua localitatii.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele parcarilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi (cu debit de 6l/s) montat ingropat aproape de limita de proprietate si apoi vor fi evacuate la reseaua localitatii.

Reteaua de canalizare pluviala interioara este separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere interioare, deoarece in cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar daca sunt de scurta durata, in conductele de canalizare a apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune si orice legatura intre aceste conducte si reseaua de canalizare a apelor uzate menajere ar duce la inundarea cladirii, prin obiectele sanitare.

Alimentarea cu electricitate – Alimentarea obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

De la firida de bransament se va alimenta in cablu armat, tabloul electric general TGD.

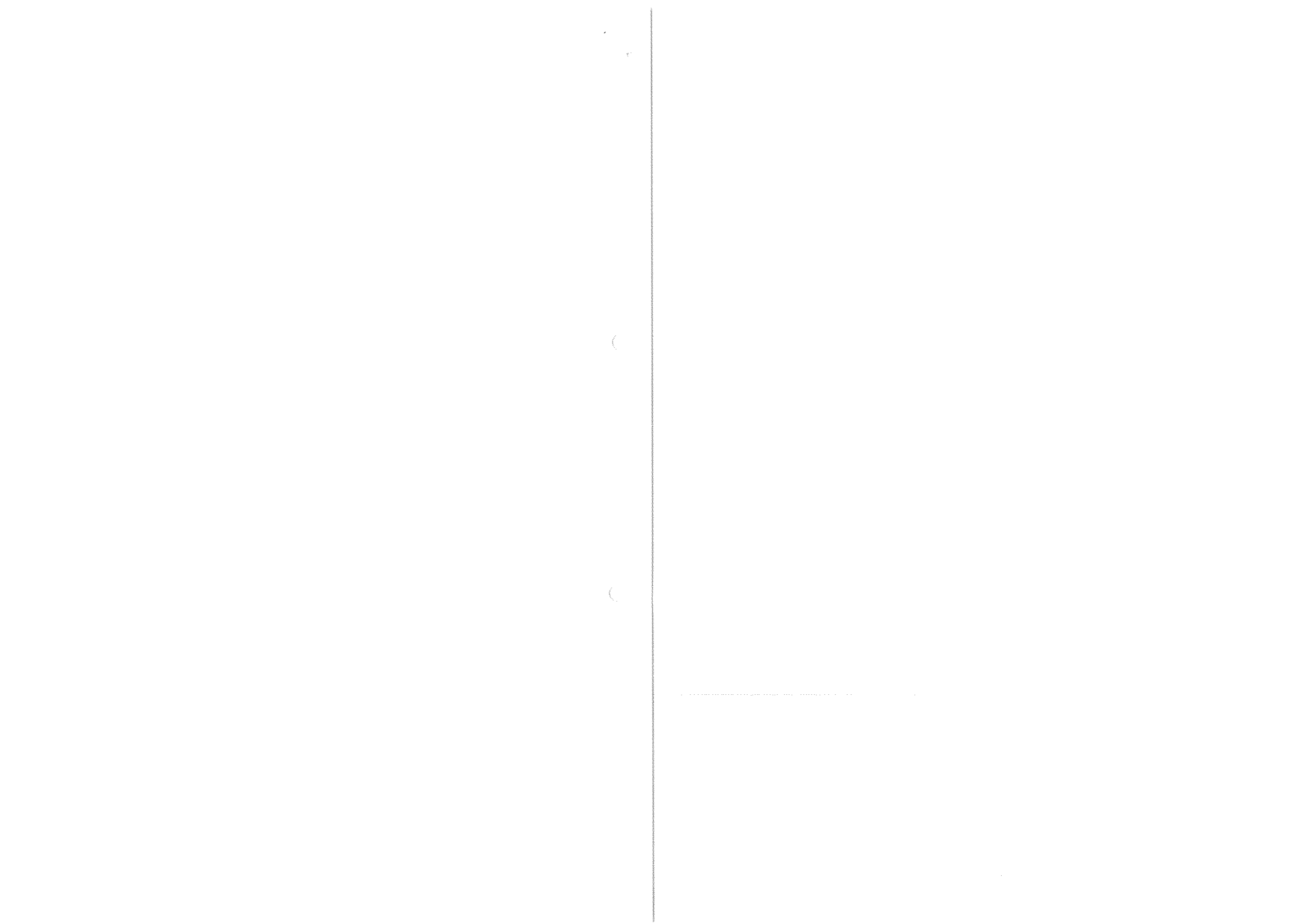
Alimentarea cu gaze – Constructia nu se racordeaza la reseaua de gaze.

3.7 Protectia mediului:

Protectia calitatii apelor:

Pentru preluarea canalizarii menajere s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate reseaua de canalizare a localitatii.

Pentru preluarea canalizarii apelor meteorice de pe platformele auto, s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la separatorul de



hidrocarburi montat la limita de proprietate respectandu-se cerintele de mediu. Apele epurate se vor deversa apoi in retea localitatii.

Apele meteorice de pe acoperis sunt preluate in trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor for deversa apoi si ele in retea localitatii.

Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;

Vaporii proveniti de la rezervorul de carburanti si posibil praf pe durata santierului.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

Echipamentele si instalatiile utilizate sunt alese astfel incat sa impiedice dispersia poluantilor in atmosfera.

Pompele de distributie carburanti sunt dotate cu sistem de recuperare al vaporilor.

Blocul gurilor de aerisire al instalatiei tehnologice este prevazut cu sistem de recuperare al vaporilor.

Blocul gurilor de aerisire a rezervoarelor sunt echipate cu opritoare de flacari. Inaltimea conductelor de aerisire va fi de minim 4m deasupra solului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

Utilaje si echipamente specifice pe durata santierului, iar pe durata exploatarii zgomotele provenite de la echipamentele de incalzire racire si de traficul vehiculelor ce se incadreza in limitele normale admise de norme.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Funcțiunea propusa nu este o mare generatoare de trafic sau zgomot/vibratii.

Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;

In zona obiectivului nu exista surse de radiatii.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.

Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia impotriva radiatiilor.

Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice;

Posibilele surse de poluanti pentru sol sau subsol reprezinta apele menajere, apele potential contaminate, deseuri menajere sau eventuale scurgeri de combustibil.

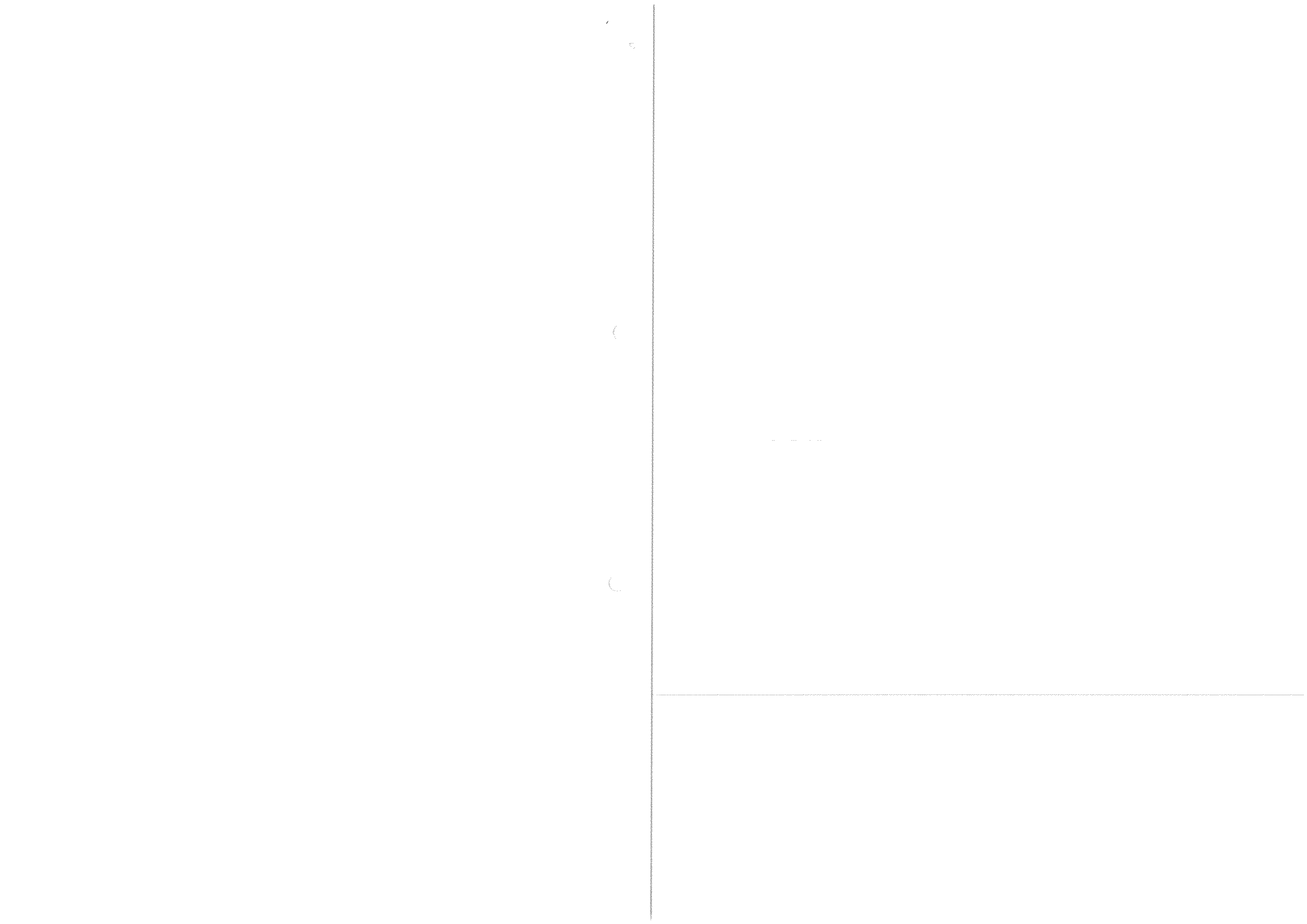
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere si a celor tehnologice se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in retea de canalizare a orasului.

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deeurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deeurilor de tip menajer. In vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri:



- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea unei platforme pentru zonele de parcare si circulatii carosabile,
- c) Realizarea unei spatii si unei platforme adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor,
- d) Lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi.
- e) Rezervorul de carburanti utilizat este amplasat in subteran, montat pe un radier si este prevazut cu pereti dubli.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.

Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.

Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, a monumentelor naturii si ariilor protejate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;

Cladirile din vecinatate sunt la distante mai mari de 40m fata de constructia propusa; Sunt respectate distantele legale impuse de legislatia ISU in vigoare.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

In perioada de realizare a investitiei, lucrarile se vor executa mentinandu-se o stare de curatenie corespunzatoare, indepartand excesul de material, inainte ca acestea sa stanjeneasca buna desfasurare a lucrarilor. Suprafetele verzi existente vor fi protejate pe toata durata de executie a lucrarilor de constructii. Materialele se vor depozita in gramezi, stive sau lazi in locuri ferite si protejate. Ele se vor acoperi imediat dupa livrare la santier, pentru a se evita expunerea la intemperii si degradarea, in scopul reducerii cantitatii de deseuri si resturi.

Toate utilajele, anexe, depozitele si birourile necesare lucrarilor de executie se vor amplasa in incinta proprie.

Pentru accesul auto se va folosi accesul propus prin proiect. Nu se vor efectua modificari auto de nici un fel asupra modului de organizare a circulatiei auto in zona.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile sunt reprezentate de:

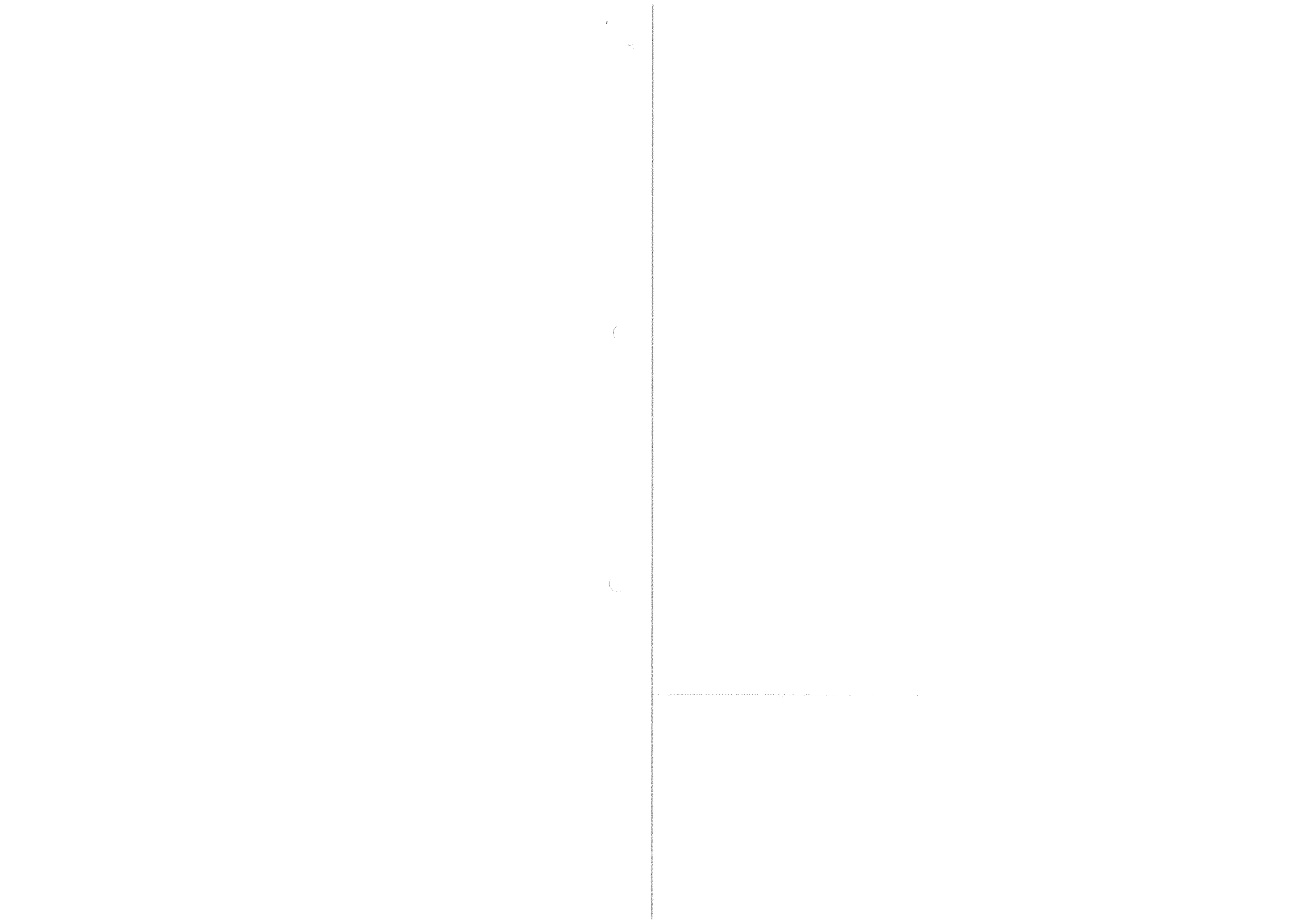
- deseuri menajere;
- reziduuri industriale reprezentate de produse petroliere rezultate din operatia de curatire a rezervoarelor de depozitare.

Deseurile menajere se vor colecta in cosuri de gunoi amplasate intr-un loc special amenajat, pentru evitarea poluarii fondului peisagistic. In mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi. Reziduurile industriale sunt constituite din slamuri depuse pe fundul rezervoarelor de depozitare si sunt constituite din deseuri lichide, semisolide si solide.

Cantitatile de reziduuri industriale sunt estimate a fi:

- depuneri lichide si semisolide cca. 50 dmc./5 ani;
- depuneri solide imbibate cu combustibil cca. 50 dmc./5 ani.

Cantitatile reale urmeaza a fi determinate in timpul exploatarei obiectivului



Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

Aceste substanțe pot fi benzina, motorina sau GPL.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Rezervorul pentru depozitarea combustibilului va fi cu pereți dubli iar spațiul dintre acestia umplut cu lichid (tip antigel) avertizor pentru cazurile de perforare a mantalei. Capacitatea acestuia va fi de 40 mc insumand 2 compartimente (25mc B+ 15 mc M). Rezervorul este ancorat direct de radierul din beton realizat special in acest sens, rezervoarele si sistemul de ancorare vor fi tratate anticoroziv si protejate prin VASEPOX (vopsea + izolatie).

Depozitarea GPL-ului se face intr-un rezervor metalic prefabricat ce are o capacitate de stocare de 5.000litri (4850 litri apa).

3.8 Obiective de utilitate publica:

Obiectivele de utilitate publica constau in realizarea unei investitii de interes local si judetean.

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil constau in doua categorii:

- Teren proprietate publica – de interes local si judetean

- Teren proprietate privata – apartinand persoanelor fizice si juridice implicate in proces.

Circulatia terenurilor - nu exista terenuri ce urmeaza sa isi schimbe statutul juridic.

4 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

4.1 Oportunitatea investitiei:

In zona studiata s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenti din orasul Zarnesti au acces la o serie de servicii imbunatatite datorita habitatului urban nou creat.

Proiectul are in vedere dezvoltarea unei statii mixte de distributie carburanti, functiune ce este compatibila zonei de locuire in care se doreste amplasata.

Dezvoltarea zonei creeaza posibilitatea implicarii fondurilor private in rezolvarea unor probleme sociale rezultate din cresterea fondului de locuit si implicit a necesitatii populatiei din zona, de functiuni ce au caracter de servicii – comert – carburanti.

Locuirea, functiune vecina sitului studiat, are un impact important in implementarea acestei investitii atat prin necesitatea ei cat si prin crearea de noi locuri de munca. O data cu realizarea acestei investitii se vor realiza aproximativ 5 de locuri de munca noi.

Impactul vizual și confortul estetic se va armoniza cu vecinatatile (locuire si functiuni complementare, institutii si servicii), astfel nu va mai exista o disfunctionalitate majora in zona de locuire.

Investitia se poate realiza in cadrul sitului studiat si datorita accesului facil pe care acesta il are din DN73A, o importanta artera de circulatie la nivelul orasului, o artera ce face legatura cu Rasnov.

In momentul actual terenul face parte din UTR – Subzona locuintelor si functiunilor complementare. Se doreste introducerea terenului in subzona IS – Subzona de institutii si servicii.

4.2 Concluzii:

In baza concluziilor si a recomandarilor reiesite din analiza situatiei existente, prezentata in capitolele anterioare, pentru terenul cuprins in prezentul P.U.Z., in suprafata de 2700 mp se propune urmatorul regulament:

- incadrarea zonei studiate in zona pentru de servicii;

- regim de construire izolat și înălțimi maxime de parter – 6m cu accente de 12m (totem)

- P.O.T.min. = 5%.

(

(

- P.O.T. max. = 30%
- C.U.T. min. = 0.05.
- C.U.T.max. = 0,3

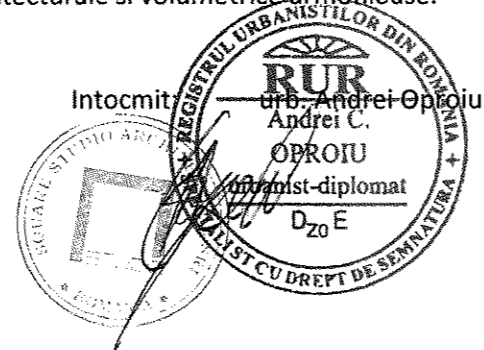
Alinierea cladirilor – va respecta o retragere de minim 31,00 m de la aliniament pentru cladirea statiei;

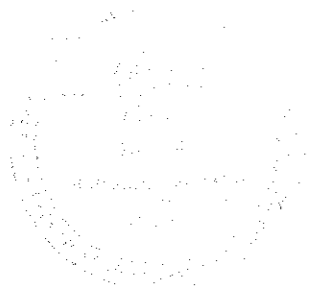
Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta o retragere de minim 5.00 m de la aliniamentul stradalal, minim 3.00m fata de limitele laterale si minim 3.00m fata de limita posterioara a proprietatii;

Investitia urmareste dezvoltarea organizata a zonei. Dezvoltarea investitiei va favoriza imbunatatarea coeziunii teritoriului, rezolvarea unor probleme actuale de lipsa a spatiilor comerciale, si statiilor de carburanti, crearea de noi locuri de munca.

Propunerea de circulatii va urmarii un bun acces din strada DN73A, dar si o manevrabilitate usoara in cadrul incintei studiate. Drumurile ce deserveasc arealul studiat, precum si drumurile propuse in interiorul zonei, vor fi configurate conform functiunii propuse.

Propunerea va urmari realizarea unei compozitii arhitecturale si volumetrice armonioase.





(

(

MEMORIU GENERAL URBANISM
Faza P.U.Z.

1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrarii: ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE SI ELABORARE, AVIZARE SI APROBARE DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ PENTRU STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMA SPALATORIE AUTO NEACOPERITA, BRANSAMENT UTILITATI SI IMPREJMUIRE

Beneficiar: S.C. Octano Downstream S.R.L.

Amplasament (adresa): intravilan Zarnesti, zona Tohanul Vechi - Ogoarele, jud. Brasov, FN, CF 116515, cod postal 505800

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_19_76

Faza de proiectare: P.U.Z.

1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul studiat se găsește în orasul Zarnesti, județul Brasov, în partea de est a acestuia, în zona Tohanul Vechi - Ogoarele. Conform Certificatului de Urbanism nr. 413 din 18.07.2019, terenul se află în intravilanul orasului Zarnesti în UTR – Subzona locuintelor și functiunilor complementare. În momentul de față terenul aflat în studiu este intravilan (categoria arabil) și este liber de construcții, conform extras Cartea Funciara Nr. 116515.

Suprafața terenului care face obiectul prezentului studiu este de **2.700 mp.**

1.3. Surse documentare:

Planul urbanistic general al orasului Zarnesti.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

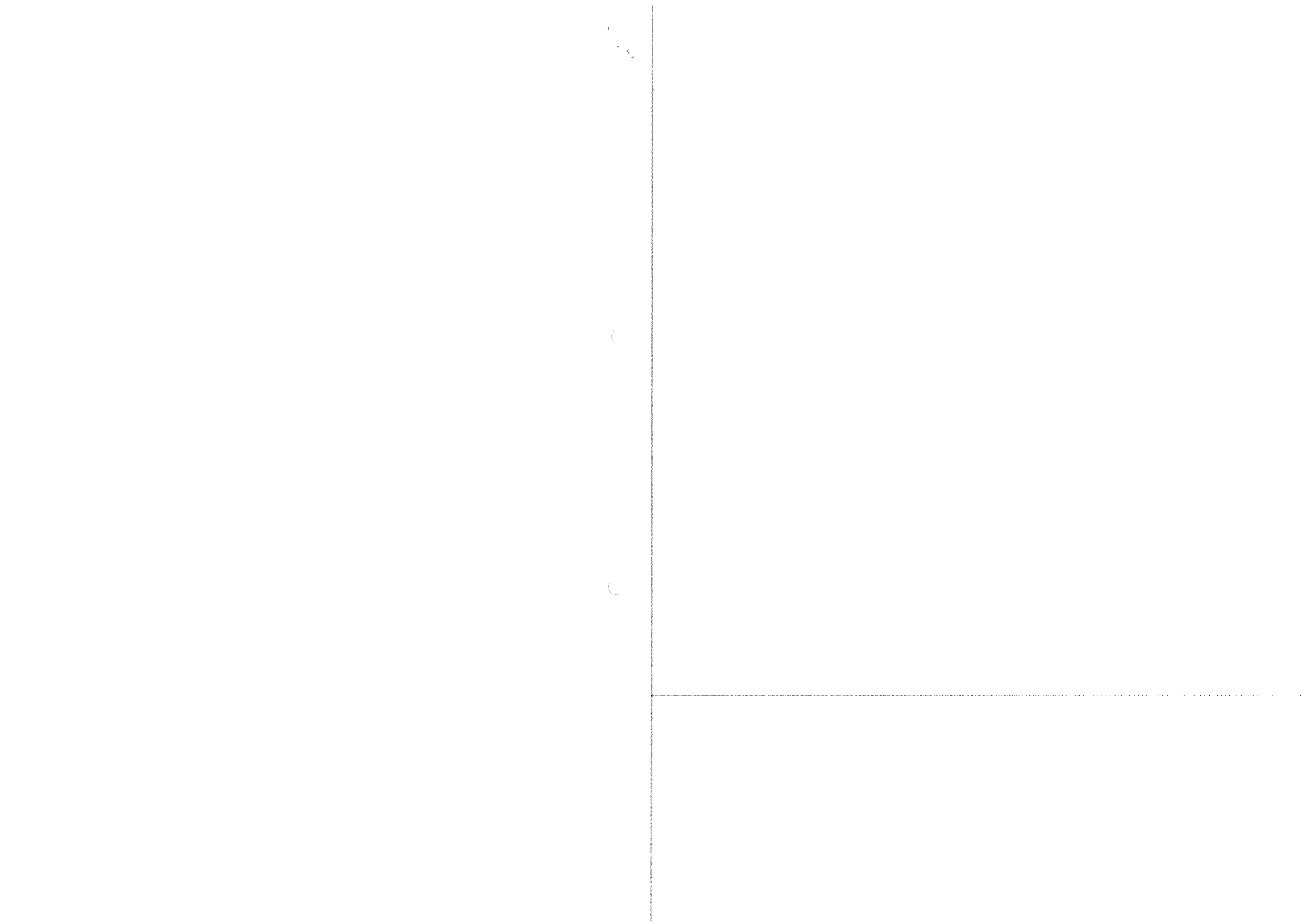
2.1 Evolutia zonei:

În ultimul deceniu zona studiată nu a cunoscut un puternic proces de dezvoltare și modernizare. În zona studiată s-a constituit treptat un țesut urban nou, iar rezidenții din orasul Zarnesti au acces la o serie de servicii îmbunătățite datorită habitatului urban nou creat.

Proiectul are în vedere dezvoltarea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune ce este compatibilă zonei de locuire în care se dorește amplasată.

2.2 Incadrarea în oras:

Suprafața analizată și reglementată de PUZ se găsește în orasul Zarnesti, județul Brasov, în partea de est a acestuia, în zona Tohanul Vechi - Ogoarele. Terenul studiat are deschidere la drumul



73A (ce face legatura intre Zarnesti si Rasnov).

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

Vecinatatile amplasamentului:

Nord: proprietate privata, NNS 4722/2 si NNS 4722/3

Est: proprietate privata, nr. cadastral: 116516, Parohia Ortodoxa Tohanul Vechi

Sud: drum DCL 4844, 73A

Vest: proprietate privata, nr. cadastral: 106362

2.3 Analiza amplasamentului:

In momentul de fata terenul aflat in studiu este intravilan (categoria arabil) si este liber de constructii, conform extras Carte Funciara Nr. 116515.

Aceasta documentatie a luat nastere odata cu cererea ridicata a acestui tip de functiune servicii – comert cu carburanti in perimetrul localitatilor de mici dimensiuni.

Zona studiata are avantajul ca se afla intr-o zona de locuire cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat si din zona limitrofa . Terenul studiata are o suprafata de 2700mp.

2.4 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere **geomorfologic** teritoriul localitatii Zărnești este situat în partea de sud-vest a depresiunii "Țara Bârsei", pe o câmpie cu aspect de golf, ușor ondulat de-a lungul pârâului Bârșa și pârâului Turcu, în zona în care depresiunea se prelungește constituind un fel de uluc comun al râurilor Bârșa și Ghimbav, care pătrunde până sub poalele masivului " Piatra Craiului". La capătul acestei prelungiri de depresiune se află situat perimetrul constructibil al orașului, care este la 25 de km față de municipiul Brașov și 11 km față de orașul Râșnov. Zona de influență a orașului Zărnești se suprapune aproape în întregime pe relief montan.

Din punct de **climatic** zona are caracteristicile unui climat submontan de tranziție, cu temperaturii medii ale aerului mai scăzute în vatra localității decât în șesul Bârsei, aproximativ 7-8°C, iar în zona montană înaltă a zonei temperatura variază în funcție de altitudine între 0 și 4°C.

Variațiile valorilor medii ale temperaturii aerului în cursul anului, cu amplitudinea anuală de 18,9°C (stația Fundata) și 19,4°C (stația Predeal) imprimă teritoriului caracterul unui climat continental.

Din punct de vedere **topografic** terenul prezinta o suprafata aproximativ plana, cu mici denivelari antropice.

Din punct de vedere **seismic**, amplasamentul constructiei propuse se incadreaza conform Normativului P101/2013, in zona cu:

- acceleratia terenului la seism ag. = 0,20g.
- perioada de colt Tc = 0,7 sec.

2.5 Circulatia:

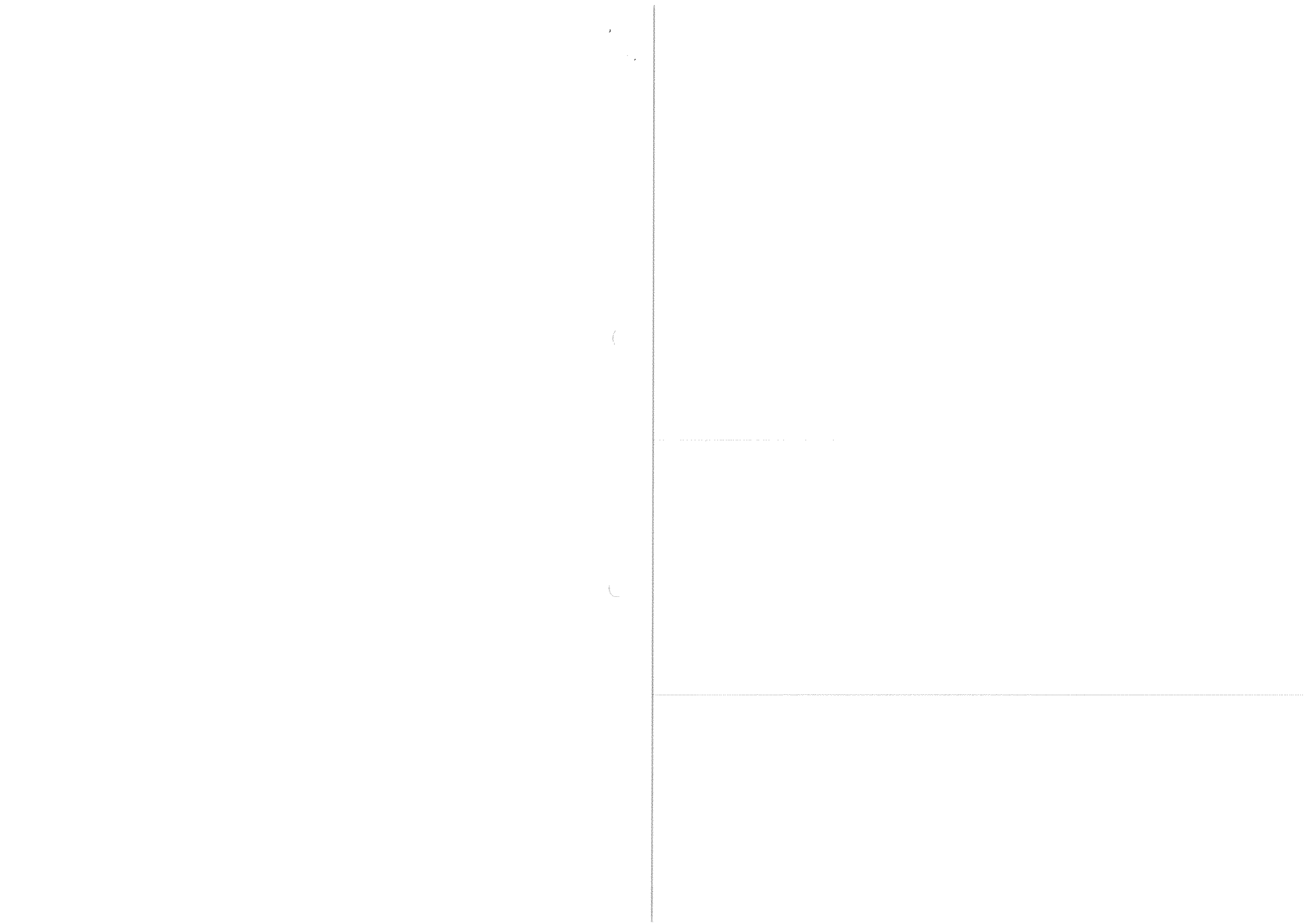
Arealul se găsește in orasul Zarnesti, județul Brasov, în partea de est a acestuia, in zona Tohanul Vechi - Ogoarele. Terenul studiat are deschidere la drumul 73A (ce face legatura intre Zarnesti si Rasnov).

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona.

Terenul studiat este accesibil din drumul DN73A, strada ce se afla intr-o stare buna. Aceasta are un prospect corespunzător unei artere cu 1 fir pe sens și zona de trotuare neamenajate.

2.6 Ocuparea terenurilor:

In zona exista o singura functiune predominanta, cea de locuire, ocupata cu locuinte individuale de maxim P+1 etaje. Aceasta functiune beneficiaza de mari suprafete de teren cu



potential de dezvoltare. Fondul construit existent se gaseste intr-o stare buna. Principala disfunctionalitate este reprezentata de valorificarea improprie a suprafetelor de teren in functie de pozitionarea lor fata de zonele. Aspectul estetic al zonei nu este unul potrivit pentru functiunea predominanta.

2.7 Echipare edilitara:

Terenul are posibilitate de racordare la retelele de apa-canal si electricitate.

2.8 Probleme de mediu:

Nu exista probleme de mediu, functiunile actuale nu produc deseuri iar terenul nu este contaminat.

2.9 Optiuni ale populatiei:

Investitia propusa este oportuna atat locuitorilor cat si administratiei publice. Vor fi realizate noi locuri de munca, locuitorii vor avea un acces mult mai facil la combustibili de buna calitate iar zona va cunoaste o dezvoltare odata cu aparitia acestei functiuni.

Solicitarile beneficiarului au constat in necesitatea unei noi investitii in localitate, investitie care sa contribuie la economia si imaginea orasului.

De-a lungul procesului de avizare a documentatiei vor fi respectate toate etapele de informare ale publicului conform Ordinului 2701/2010. Pana in acest moment, publicul nu a depus observatii cu privire la investitia propusa.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Riscul geotehnic pentru amplasamentul studiat a reiesit moderat fiind incadrat in categoria geotehnica 2.

Relatia zonei cu restul localitatii este una buna datorita proximitatii.

Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând fluidizarea traficului in zona si construirea unui imobil cu caracter comercial, prin care nu se utilizeaza cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de generarea de ape uzate și deșeuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier).

3.2 Prevederi ale P.U.G.:

Conform P.U.G. al orasului Zarnesti, terenul se afla in UTR – Subzona locuintelor si functiunilor complementare. In momentul de fata terenul aflat in studiu este intravilan (categoria arabil) si este liber de constructii, conform extras Carte Funciara Nr. 116515.. In vederea realizarii investitiei, se doreste introducerea terenului in subzona IS – Subzona de institutii si servicii.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

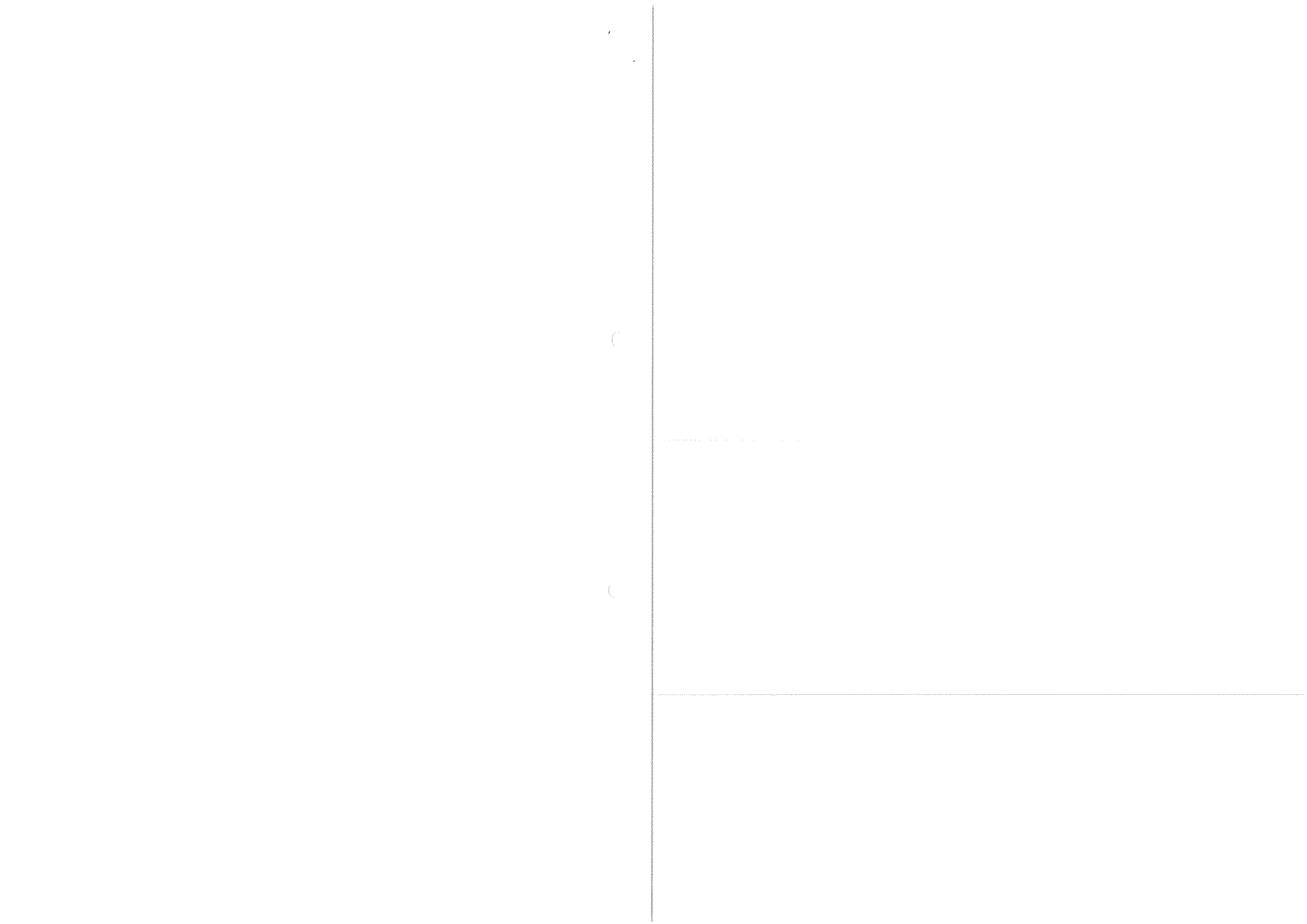
Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui acces/iesiri din strada DN73A. PUZ-ul va tine cont de avizul comisiilor de circulatie.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

La nivel functional, prin documentatia noastra propunem introducerea terenului in subzona IS – Subzona de institutii si servicii si pastrarea prevederilor PUG prevazute pentru acest tip de zona - - P.O.T.min. = 5%. si C.U.T. min = 0.05.



Bilant teritorial zona de studiu existent/propus					
Nr.	Ocuparea terenului	Suprafata existent	Procente existent	Suprafata propus	Procente propus
1	Zona locuinte si functiuni complementare	8.233,9	86.7%	5533,9	58.3%
2	Zona Institutii si Servicii publice	0	0	2700	28.4%
3	Zona circulatii carosabile	768,8	8.1%	768,8	8.1%
4	Zona Vegetatie de aliniament	490,4	5.2%	490,4	5.2%
Total	Suprafata Zona studiata	9.493,0	100%	9493	100%

Bilant teritorial parcela.

Bilant Teritorial		
Numar	Denumire	Suprafata
1	Cabina statie	80
2	Circulatie carosabila	955,7
3	Parcare	142
4	Circulatie pietonala	79,5
5	Platforma SKID GPL	19,6
6	Spatiu verde	1371,1
7	Anexa	10
8	Platforma Spalatorie Auto	42
S Total	Suprafata totala teren	2700

Suprafata teren: 2700 mp
 Suprafata construita: 90mp
 Suprafata desfasurata: 90mp
 Regim de inaltime: Parter, Hmax= 6m, cu accente de max. 12 (totem)
 P.O.T.: minim 5.0%
 C.U.T.: minim 0,05
 P.O.T.: solicitat 30%
 C.U.T.: solicitat 0,3
 Numar locuri de parcare: 9
 Numar locuri de parcare dizabilitati: 1

Prin prezenta documentatie desi avem indicii urbanistici inferioiri celor prevazuti de P.U.G. se doreste pastrarea acestora.

Alinierea cladirilor – va respecta o retragere de minim 31,00 m de la aliniament pentru cladirea statiei;

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta o retragere de minim 5.00 m de la aliniamentul stradal, minim 3.00m fata de limitele laterale si minim 3.00m fata de limita posterioara a proprietatii;

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

Alimentare cu apa – Racordul la retea de apa existenta.

Rețelele de canalizare – Racordul la retea de canalizare existenta.

Deversarea in retea de canalizare se va face in sistem unitar, apa menajera si pluviala avand in vedere ca localitatea nu este prevazuta cu retea de canalizare pluviala.

Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperis si alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcarea exterioara

Condensul provenit de la instalatia de climatizare se canalizeaza fiind racordate la canalizarea menajera.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitational prin curgere libera la reseaua de canalizare, prin intermediul unui camin de racord, amplasat la iesirea din cladire. Inainte de iesirea din cladire, se va monta o clapeta de retinere pe traseul orizontal.

Racordurile de la obiectele sanitare se prevad constructiv cu dimensiunile si pantele normale prevazute in STAS 1795-87. Camerele de baie sunt prevazute cu sifoane de pardoseala cu o intrare orizontala si o iesire orizontala racordate la coloanele verticale de ape uzate menajere, coloane la care se racordeaza si wc-urile, urmand ca lavoarele sa fie racordate la sifoanele de pardoseala.

Se prevad constructiv coloane verticale de scurgere din polipropilena PP, scurgere De 110 mm, coloane care sunt preluate de reseaua exterioara de canalizare ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea se vor prelungi peste nivelul acoperisului in asa fel incat sa se respecte prevederile tabelului 6 din Normativul I 9 – 1994.

Coloanele de canalizare menajera vor fi prevazute cu piese de curatire la fiecare nivel, deasupra ultimei ramificatii. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghenele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Apele meteorice care provin din ploii sau din topirea zapezilor de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor si evacuate la reseaua localitatii.

Apele pluviale de pe alei vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la reseaua de canalizare pluviala din incinta. Atat apele meteorice colectate de pe acoperisuri, cat si apele pluviale de pe alei, dupa ce au fost colectate in reseaua din incinta, se vor evacua la reseaua localitatii.

Apele pluviale cu hidrocarburi de pe zonele parcarilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi (cu debit de 6l/s) montat ingropat aproape de limita de proprietate si apoi vor fi evacuate la reseaua localitatii.

Reseaua de canalizare pluviala interioara este separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere interioare, deoarece in cazul unor ploii cu intensitate mare, chiar daca sunt de scurta durata, in conductele de canalizare a apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune si orice legatura intre aceste conducte si reseaua de canalizare a apelor uzate menajere ar duce la inundarea cladirii, prin obiectele sanitare.

Alimentarea cu electricitate – Alimentarea obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

De la firida de bransament se va alimenta in cablu armat, tabloul electric general TGD.

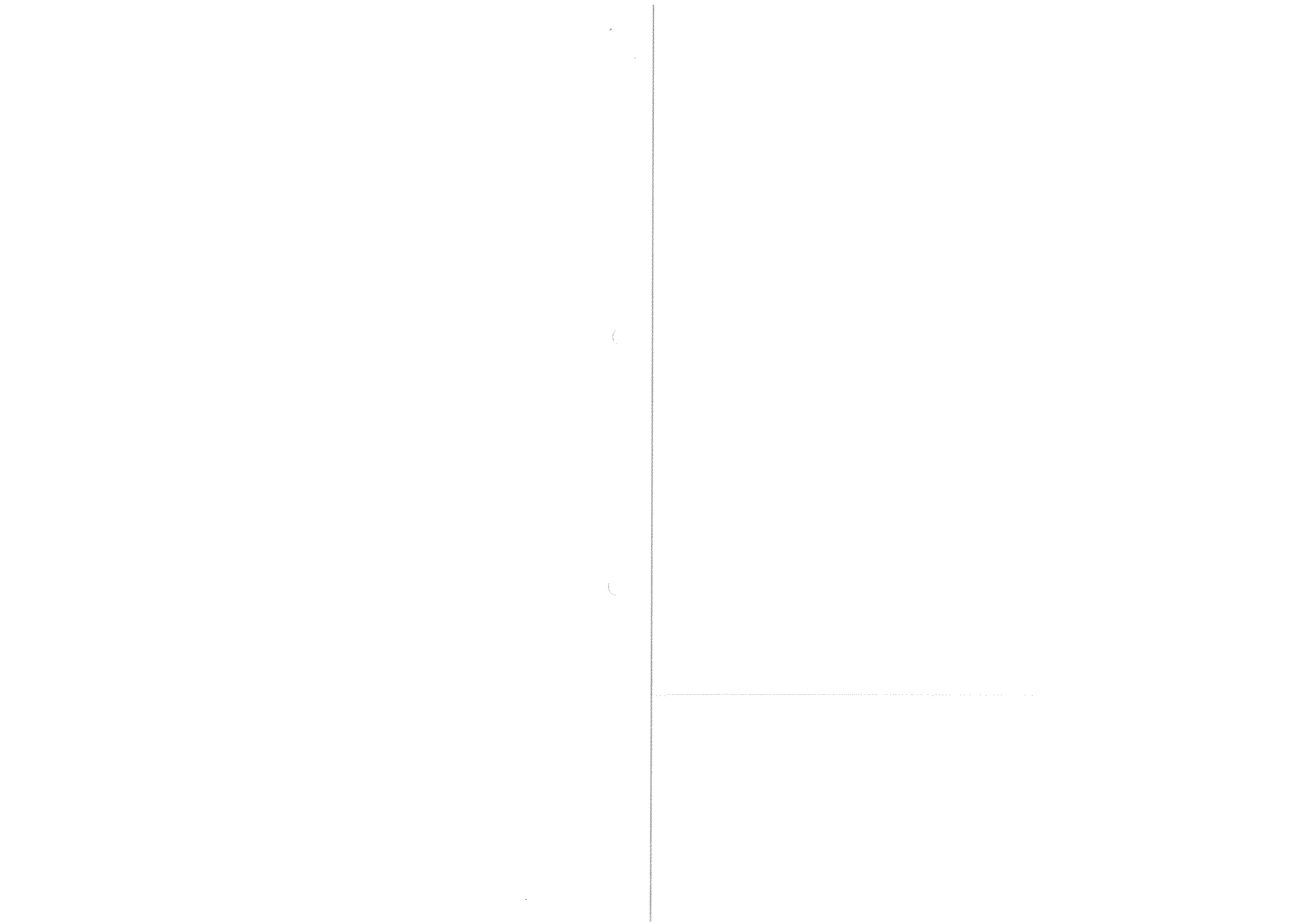
Alimentarea cu gaze – Constructia nu se racordeaza la reseaua de gaze.

3.7 Protectia mediului:

Protectia calitatii apelor:

Pentru preluarea canalizarii menajere s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate reseaua de canalizare a localitatii.

Pentru preluarea canalizarii apelor meteorice de pe platformele auto, s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la separatorul de



hidrocarburi montat la limita de proprietate respectandu-se cerintele de mediu. Apele epurate se vor deversa apoi in retea localitatii.

Apele meteorice de pe acoperis sunt preluate in trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi deversa apoi si ele in retea localitatii.

Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;

Vaporii proveniti de la rezervorul de carburanti si posibil praf pe durata santierului.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

Echipamentele si instalatiile utilizate sunt alese astfel incat sa impiedice dispersia poluantilor in atmosfera.

Pompele de distributie carburanti sunt dotate cu sistem de recuperare al vaporilor.

Blocul gurilor de aerisire al instalatiei tehnologice este prevazut cu sistem de recuperare al vaporilor.

Blocul gurilor de aerisire a rezervoarelor sunt echipate cu opritoare de flacari. Inaltimea conductelor de aerisire va fi de minim 4m deasupra solului.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

Utilaje si echipamente specifice pe durata santierului, iar pe durata exploatarei zgomotele provenite de la echipamentele de incalzire racire si de traficul vehiculelor ce se incadreza in limitele normale admise de norme.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Funcțiunea propusa nu este o mare generatoare de trafic sau zgomot/vibratii.

Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;

In zona obiectivului nu exista surse de radiatii.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.

Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia impotriva radiatiilor.

Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice;

Posibilele surse de poluanți pentru sol sau subsol reprezinta apele menajere, apele potential contaminate, deseuri menajere sau eventuale scurgeri de combustibil.

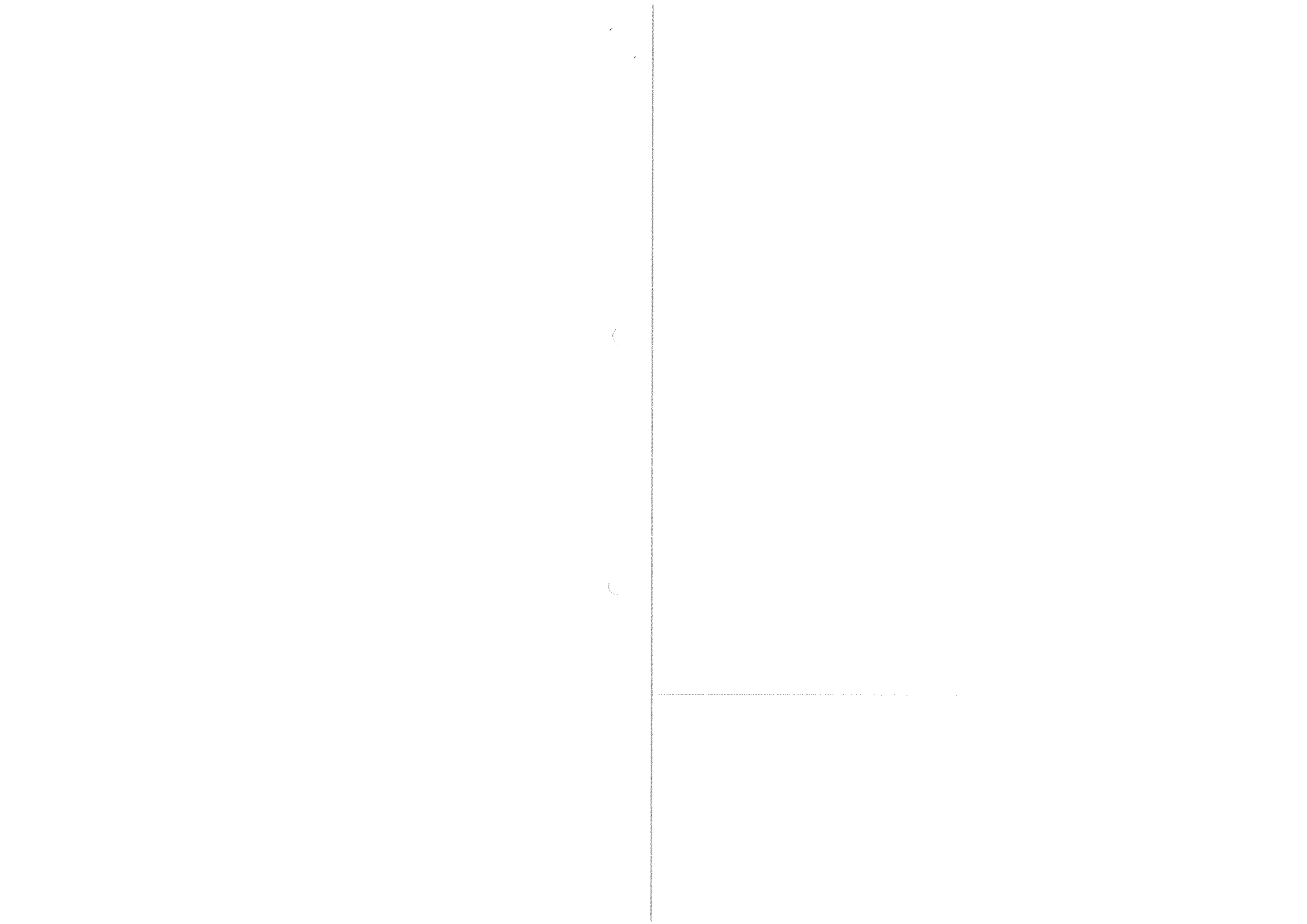
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere si a celor tehnologice se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in retea de canalizare a orasului.

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deseurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deseurilor de tip menajer. In vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri:



- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea unei platforme pentru zonele de parcare si circulatii carosabile,
- c) Realizarea unei spatii si unei platforme adecvate pentru colectarea selectiva a deseurilor,
- d) Lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi.
- e) Rezervorul de carburanti utilizat este amplasat in subteran, montat pe un radier si este prevazut cu pereti dubli.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;

Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre și acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.

Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre și acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.

Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia faunei și florei terestre și acvatice, a biodiversitatii, a monumentelor naturii și ariilor protejate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;

Cladirile din vecinatate sunt la distante mai mari de 40m fata de constructia propusa; Sunt respectate distantele legale impuse de legislatia ISU in vigoare.

- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

In perioada de realizare a investitiei, lucrarile se vor executa mentinandu-se o stare de curatenie corespunzatoare, indepartand excesul de material, inainte ca acestea sa stanjeneasca buna desfasurare a lucrarilor. Suprafetele verzi existente vor fi protejate pe toata durata de executie a lucrarilor de constructii. Materialele se vor depozita in gramezi, stive sau lazi in locuri ferite si protejate. Ele se vor acoperi imediat dupa livrare la santier, pentru a se evita expunerea la intemperii si degradarea, in scopul reducerii cantitatii de deseuri si resturi.

Toate utilajele, anexe, depozitele și birourile necesare lucrarilor de executie se vor amplasa in incinta proprie.

Pentru accesul auto se va folosi accesul propus prin proiect. Nu se vor efectua modificari auto de nici un fel asupra modului de organizare a circulatiei auto in zona.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile sunt reprezentate de:

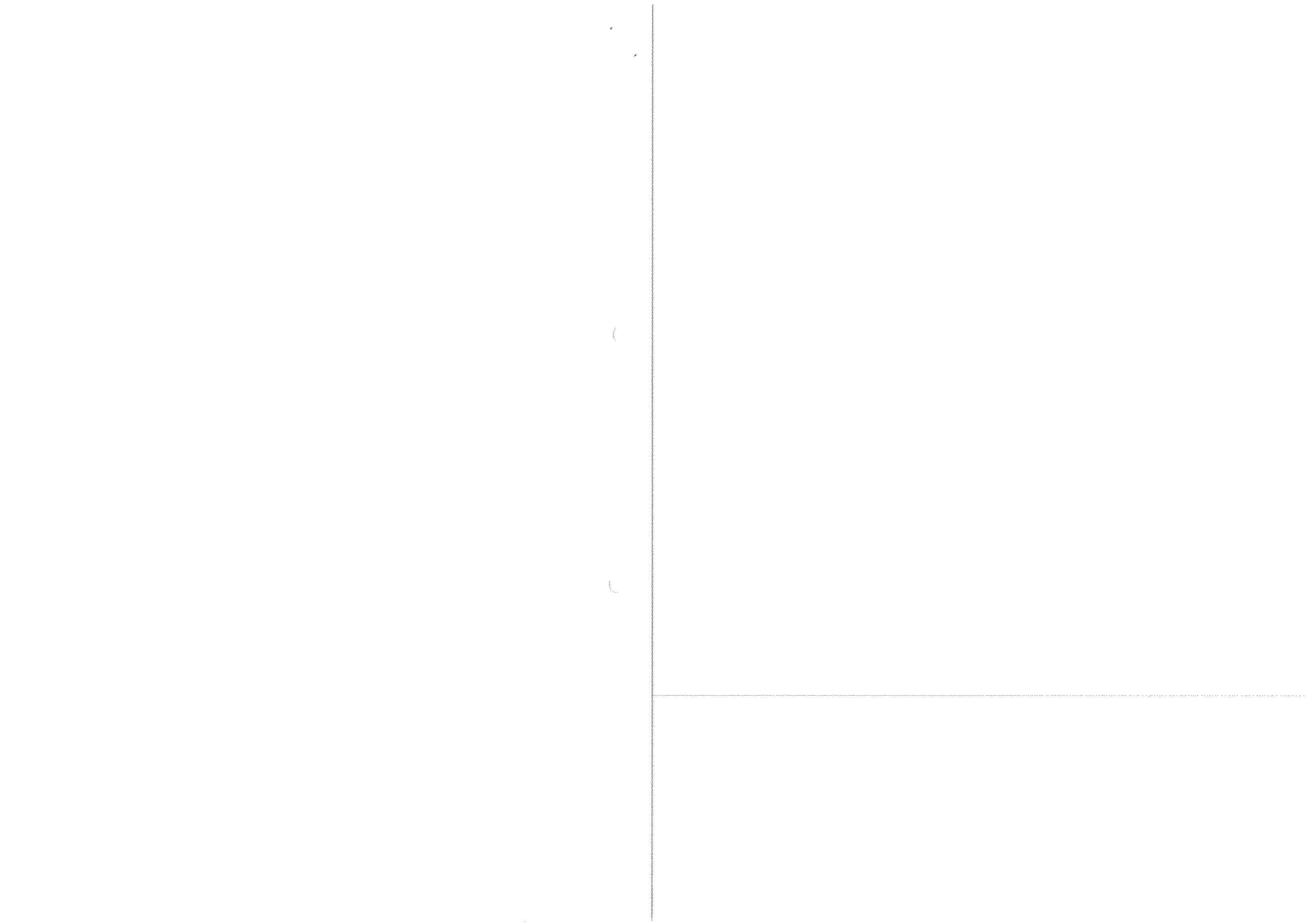
- deseuri menajere;
- reziduuri industriale reprezentate de produse petroliere rezultate din operatia de curatire a rezervoarelor de depozitare.

Deseurile menajere se vor colecta in cosuri de gunoi amplasate intr-un loc special amenajat, pentru evitarea poluarii fondului peisagistic. In mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi. Reziduurile industriale sunt constituite din slamuri depuse pe fundul rezervoarelor de depozitare si sunt constituite din deseuri lichide, semisolide si solide.

Cantitatile de reziduuri industriale sunt estimate a fi:

- depuneri lichide și semisolide cca. 50 dmc./5 ani;
- depuneri solide imbibate cu combustibil cca. 50 dmc./5 ani.

Cantitatile reale urmeaza a fi determinate in timpul exploatarii obiectivului



Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

Aceste substanțe pot fi benzina, motorina sau GPL.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Rezervorul pentru depozitarea combustibilului va fi cu pereți dubli iar spațiul dintre aceștia umplut cu lichid (tip antigel) avertizor pentru cazurile de perforare a mantalei. Capacitatea acestuia va fi de 40 mc insumând 2 compartimente (25mc B+ 15 mc M). Rezervorul este ancorat direct de radierul din beton realizat special în acest sens, rezervoarele și sistemul de ancorare vor fi tratate anticoroziv și protejate prin VASEPOX (vopsea + izolație).

Depozitarea GPL-ului se face într-un rezervor metalic prefabricat ce are o capacitate de stocare de 5.000litri (4850 litri apă).

3.8 Obiective de utilitate publică:

Obiectivele de utilitate publică constau în realizarea unei investiții de interes local și județean.

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil constau în două categorii:

- Teren proprietate publică – de interes local și județean
- Teren proprietate privată – aparținând persoanelor fizice și juridice implicate în proces.

Circulația terenurilor - nu există terenuri ce urmează să își schimbe statutul juridic.

4 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

4.1 Oportunitatea investiției:

În zona studiată s-a constituit treptat un țesut urban nou, iar rezidenții din orașul Zărnești au acces la o serie de servicii îmbunătățite datorită habitatului urban nou creat.

Proiectul are în vedere dezvoltarea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune ce este compatibilă zonei de locuire în care se dorește amplasată.

Dezvoltarea zonei creează posibilitatea implicării fondurilor private în rezolvarea unor probleme sociale rezultate din creșterea fondului de locuit și implicit a necesității populației din zonă, de funcțiuni ce au caracter de servicii – comerț – carburanți.

Locuirea, funcțiune vecină sitului studiat, are un impact important în implementarea acestei investiții atât prin necesitatea ei cât și prin crearea de noi locuri de muncă. O dată cu realizarea acestei investiții se vor realiza aproximativ 5 de locuri de muncă noi.

Impactul vizual și confortul estetic se va armoniza cu vecinătățile (locuire și funcțiuni complementare, instituții și servicii), astfel nu va mai exista o disfuncționalitate majoră în zona de locuire.

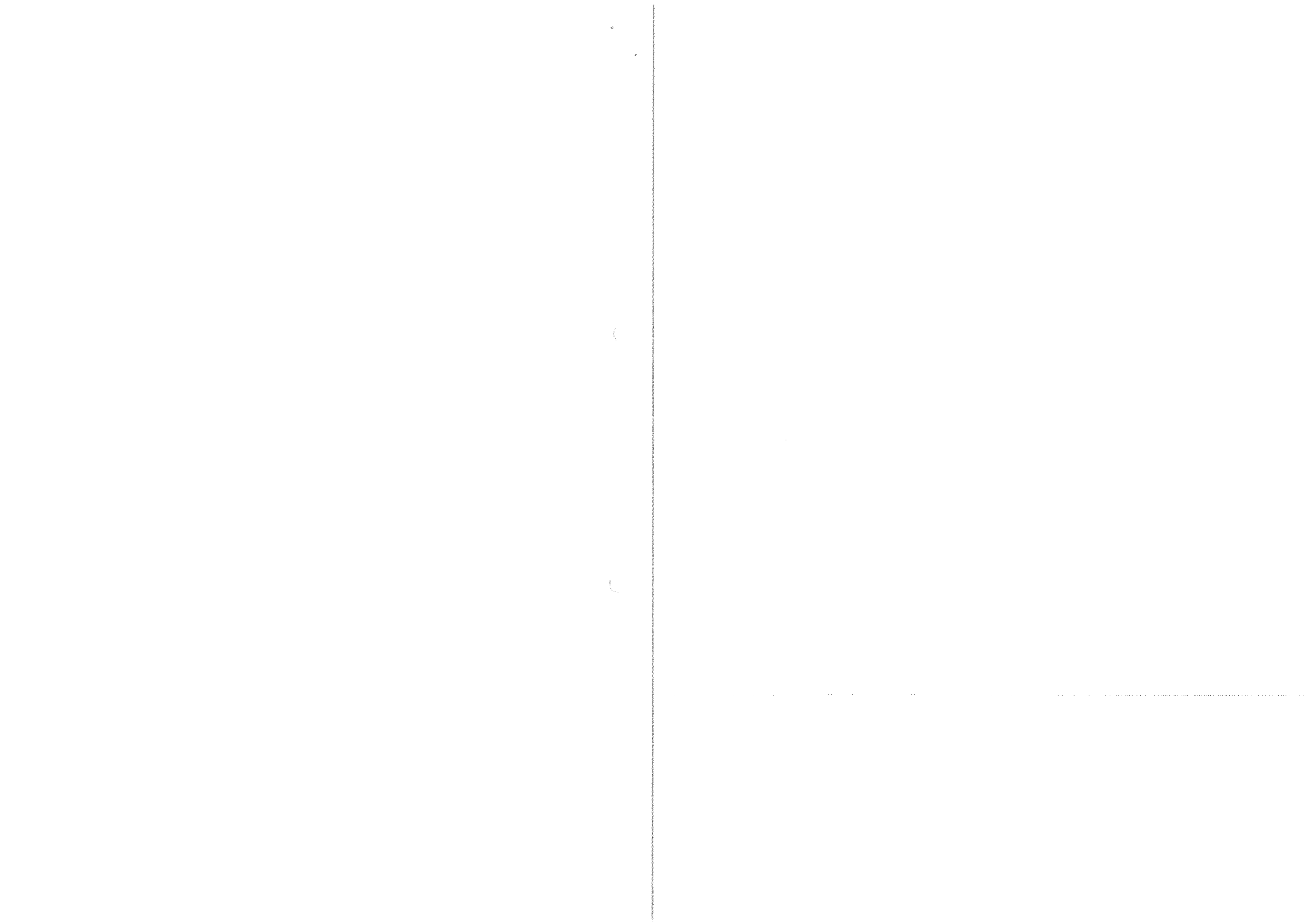
Investiția se poate realiza în cadrul sitului studiat și datorită accesului facil pe care acesta îl are din DN73A, o importantă arteră de circulație la nivelul orașului, o arteră ce face legătura cu Rasnov.

În momentul actual terenul face parte din UTR – Subzona locuințelor și funcțiilor complementare. Se dorește introducerea terenului în subzona IS – Subzona de instituții și servicii.

4.2 Concluzii:

În baza concluziilor și a recomandărilor reiesite din analiza situației existente, prezentată în capitolele anterioare, pentru terenul cuprins în prezentul P.U.Z., în suprafața de 2700 mp se propune următorul regulament:

- încadrarea zonei studiate în zona pentru servicii;
- regim de construire izolat și înălțimi maxime de parter – 6m cu accente de 12m (totem)
- P.O.T.min. = 5%.



- P.O.T. max. = 30%
- C.U.T. min. = 0.05.
- C.U.T.max. = 0,3

Alinierea cladirilor – va respecta o retragere de minim 31,00 m de la aliniament pentru cladirea statiei;

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor - se va respecta o retragere de minim 5.00 m de la aliniamentul stradal, minim 3.00m fata de limitele laterale si minim 3.00m fata de limita posterioara a proprietatii;

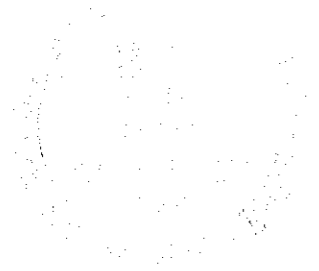
Investitia urmareste dezvoltarea organizata a zonei. Dezvoltarea investitiei va favoriza imbunatatarea coeziunii teritoriului, rezolvarea unor probleme actuale de lipsa a spatiilor comerciale, si statiilor de carburanti, crearea de noi locuri de munca.

Propunerea de circulatii va urmarii un bun acces din strada DN73A, dar si o manevrabilitate usoara in cadrul incintei studiate. Drumurile ce deservesc arealul studiat, precum si drumurile propuse in interiorul zonei, vor fi configurate conform functiunii propuse.

Propunerea va urmari realizarea unei compozitii arhitecturale si volumetice armonioase.

Intocmit: Andrei Andrei Oproiu

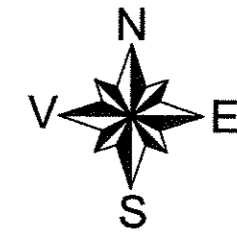
OPROIU
urbanist-diplomat
D20E



(

(

PLAN URBANISTIC ZONAL



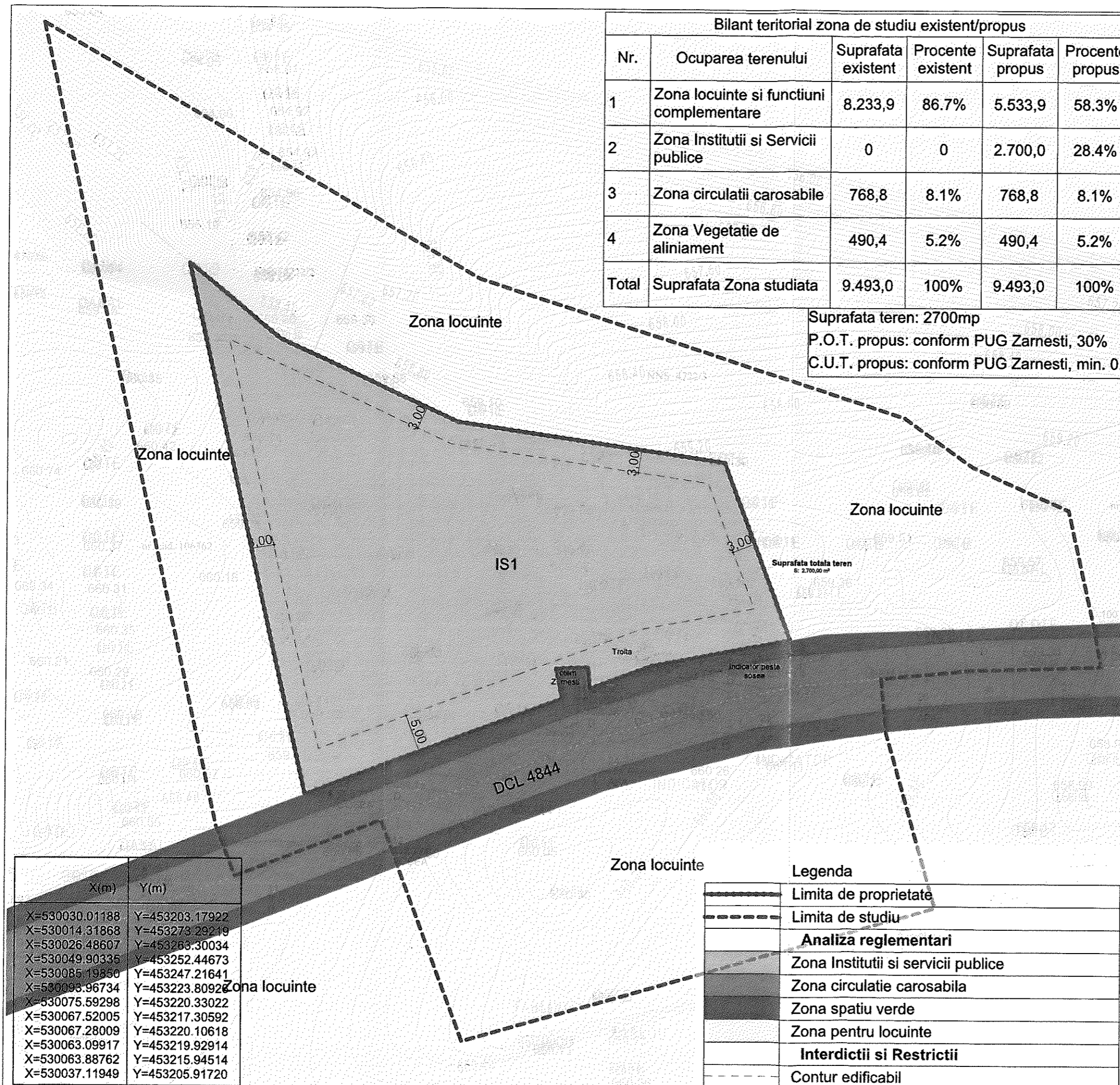
STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMA SPALATORIE AUTO NEACOPERITA, BRANSAMENT UTILITATII SI IMPREJMUIRE

intravilan Zarnesti, zona Tohanul Vechi - Ogoarele, jud. Brasov, FN, CF 116515, cod postal 505800

Bilant teritorial zona de studiu existent/propus

Nr.	Ocuparea terenului	Suprafata existent	Procente existent	Suprafata propus	Procente propus
1	Zona locuinte si functiuni complementare	8.233,9	86.7%	5.533,9	58.3%
2	Zona Institutii si Servicii publice	0	0	2.700,0	28.4%
3	Zona circulatii carosabile	768,8	8.1%	768,8	8.1%
4	Zona Vegetatie de aliniament	490,4	5.2%	490,4	5.2%
Total	Suprafata Zona studiata	9.493,0	100%	9.493,0	100%

Suprafata teren: 2700mp
P.O.T. propus: conform PUG Zarnesti, 30%
C.U.T. propus: conform PUG Zarnesti, min. 0.3



Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

telefon: 0723.397.282
sediul social: str. Tunari nr. 46C
Reg. ComJ40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Proiectant de specialitate:

Beneficiar:

S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.
Str. Tipografilor nr.31A, sector 1, Bucuresti.

Denumire Proiect:

ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA SI ELABORAREA DE CONSTRUIRE SI ELABORARE, AVIZARE SI AFISARE DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ PENTRU STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMA SPALATORIE AUTO NEACOPERITA, BRANSAMENT UTILITATII SI IMPREJMUIRE

Intravilan Zarnesti, zona Tohanul Vechi - Ogoarele, jud. Brasov, FN, CF 116515, cod postal 505800

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU
Proiectare: urb. Andrei OPROIU

Specialitatea: Urbanism
Nr proiect: P_19_76

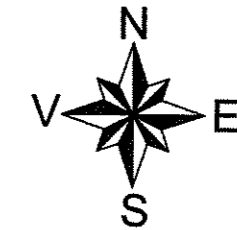
Faza: P.U.Z.
Scara: 1:500

Data: OCTOMBRIE 2019

Denumire Plansa:

U03 Plansa reglementari urbanistice

PLAN URBANISTIC ZONAL

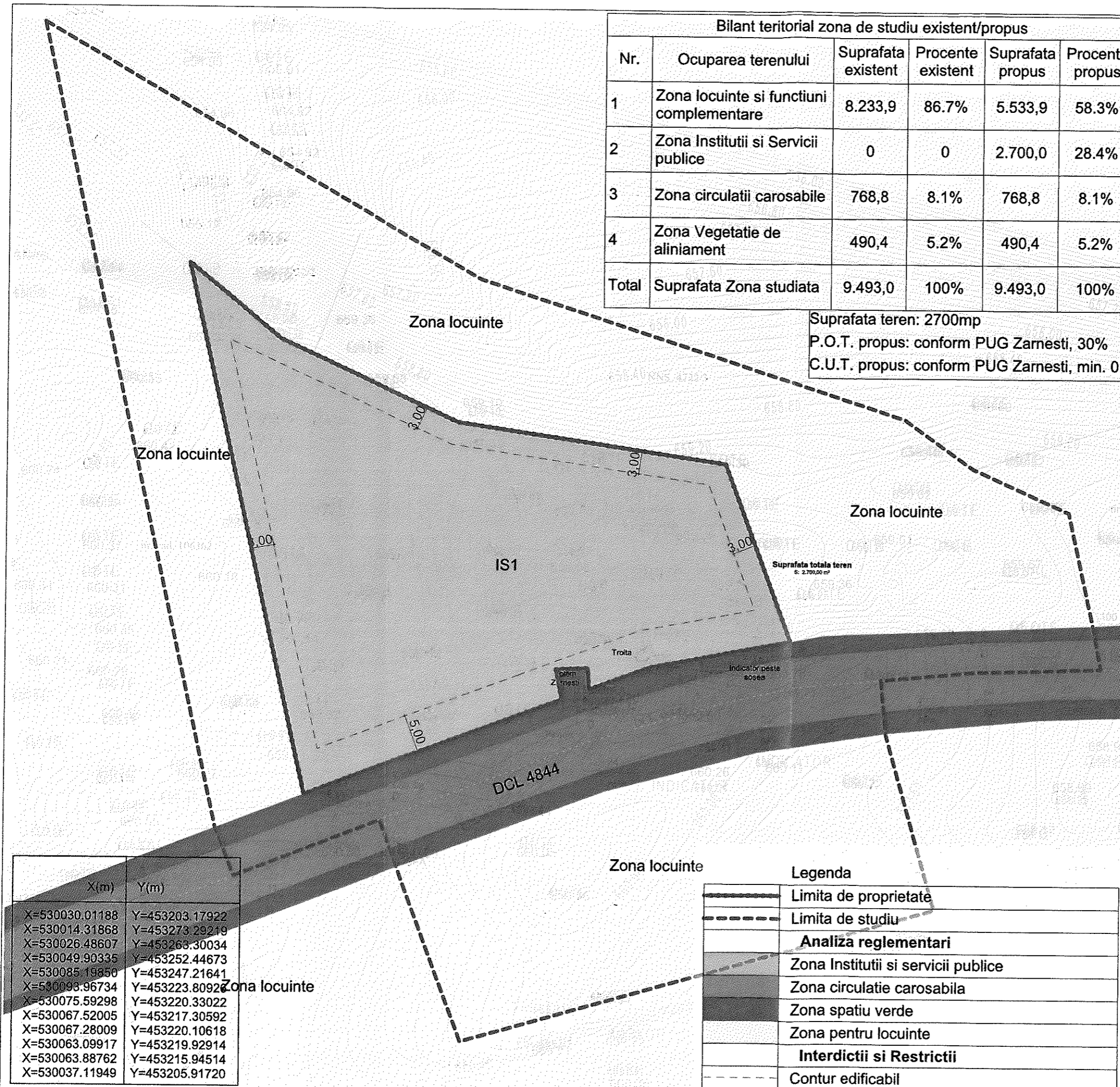


STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMA SPALATORIE AUTO NEACOPERITA, BRANSAMENT UTILITATI SI IMPREJMUIRE

intravilan Zarnesti, zona Tohanul Vechi - Ogoarele, jud. Brasov, FN, CF 116515, cod postal 505800

Bilant teritorial zona de studiu existent/propus					
Nr.	Ocuparea terenului	Suprafata existent	Procente existent	Suprafata propus	Procente propus
1	Zona locuinte si functiuni complementare	8.233,9	86.7%	5.533,9	58.3%
2	Zona Institutii si Servicii publice	0	0	2.700,0	28.4%
3	Zona circulatii carosabile	768,8	8.1%	768,8	8.1%
4	Zona Vegetatie de aliniament	490,4	5.2%	490,4	5.2%
Total	Suprafata Zona studiata	9.493,0	100%	9.493,0	100%

Suprafata teren: 2700mp
P.O.T. propus: conform PUG Zarnesti, 30%
C.U.T. propus: conform PUG Zarnesti, min. 0.3



X(m)	Y(m)
X=530030.01188	Y=453203.17922
X=530014.31868	Y=453273.29249
X=530026.48607	Y=453268.30034
X=530049.90335	Y=453252.44673
X=530085.19850	Y=453247.21641
X=530098.96734	Y=453223.80926
X=530075.59298	Y=453220.33022
X=530067.52005	Y=453217.30592
X=530067.28009	Y=453220.10618
X=530063.09917	Y=453219.92914
X=530063.88762	Y=453215.94514
X=530037.11949	Y=453205.91720

Zona locuinte

Legenda

	Limita de proprietate
	Limita de studiu
	Analiza reglementari
	Zona Institutii si servicii publice
	Zona circulatie carosabila
	Zona spatiu verde
	Zona pentru locuinte
	Interdictii si Restrictii
	Contur edificabil

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

telefon: 0723.397.282
sediul social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com140/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Proiectant de specialitate:

Beneficiar:

S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.
Str. Tipografilor nr.31A, sector 1, Bucuresti.

Denumire Proiect:

ELABORARE DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA SI CONSTRUIREA SI ELABORARE, AVIZARE SI ELABORARE DOCUMENTATIE DE URBANISM PUZ PENTRU STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, MAGAZIN, COPERTINA, SKID GPL, TOTEM, AMENAJARE PLATFORMA SPALATORIE AUTO NEACOPERITA, BRANSAMENT UTILITATI SI IMPREJMUIRE

intravilan Zarnesti, zona Tohanul Vechi - Ogoarele, jud. Brasov, FN, CF 116515, cod postal 505800

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU
Proiectare: urb. Andrei OPROIU

Specialitatea: Urbanism

Nr proiect: P_19_76

Faza: P.U.Z.

Scara: 1:500

Data: OCTOMBRIE 2019

Denumire Plansa:

U03 Plansa reglementari urbanistice

