



MEMORIU DE PREZENTARE **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**MĂRIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU
RESPECTAREA FUNCȚIUNILOR REGLEMENTATE ÎN ZONA COMERT ȘI SERVICII
judetul BRAȘOV, municipiul SĂCELE
Beneficiari: SC AB IMMO BRAȘOV SRL și SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL**

CAPITOLUL 1: INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL MĂRIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCȚIUNILOR REGLEMENTATE ÎN ZONA DE COMERT ȘI SERVICII
Amplasament	Judetul BRAȘOV, Municipiul SĂCELE Str. Calea București nr.33 și str. Stejarului nr.2A
Beneficiari	SC AB IMMO BRAȘOV SRL și SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL
Proiectant	SC ACTIV TOTAL PROJECT SRL
Proiect nr.	07 / 2024

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație de urbanism servește la stabilirea regulilor de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe cele două terenuri, respectiv terenul în suprafața de 6.000,0 mp, situat în județul Brașov, municipiul Săcele, str. Calea București nr.33, identificat cu numărul cadastral 100965 și terenul în suprafața de 4.888,0 mp, situat în județul Brașov, municipiul Săcele, str. Stejarului nr.2A, identificat cu numărul cadastral 100729.

Se propune reglementarea exclusivă cu funcțiunea de comerț și servicii pentru terenul cu numărul cadastral 100729 reglementat prin PUG cu funcțiuni complementare zonei de locuințe, precum și mărirea coeficientului urbanistic POT de la max.40% la max.60% pentru ambele terenuri, având numerele cadastrale 100965 și 100729.

Realizarea obiectivelor propuse este justificata din urmatoarele puncte de vedere:

- Localitatea are premize de dezvoltare, zona studiata cunoaste o dezvoltare a spatiilor de servicii si comert.
- Executarea constructiilor se face cu forta de munca si materiale produse in Romania.
- Realizarea unor constructii pe baza de proiecte tehnice intocmite de proiectanti autorizati cu efectuarea prealabila de studii geotehnice, respectand normele si normativele in vigoare, asigura dezvoltarea coerenta a zonei studiate.

Din punct de vedere al impactului economic si social, nu vor fi produse efecte negative de genul : deplasarilor de populatie, pierderii unui fond de locuinte, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

Metodologia utilizata este in conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

1.3. Surse documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ :**

- Planul de Amenajarea Teritoriului Judetean Brasov, elaborat de UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM ION MINCU in anul 2007

- Studiu privind probleme ale dezvoltarii urbane in teritoriu - Brosov – elaborat de UNIVERSITATEA DE ARHITECTURA SI URBANISM ION MINCU in anul 2007

- Plan Urbanistic General al Municipiului Sacele documentatie cu nr. 36060 din 2000, aprobat de catre Consiliul Local Sacele cu HCL nr. 23 din 22.02.2001, a carei valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 293/28.09.2023.

- **Surse de informatii utilizate, date statistice**

- Documentatia cadastrala a terenului studiat
- Ridicare topografica.
- Date culese de proiectant in teren
- Informatii obtinute de proiectant de la Directia Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Judetean Brasov.

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

In zona sunt terenuri ocupate de unitati cu profil de comert si servicii, neexistand unitati care sa necesite un proces de restructurare care sa presupuna o conversie din profiluri industriale diferite in profiluri de comert si servicii, iar terenurile libere sunt reglementate prin PUG ca zone de locuinte si functiuni complementare, respectiv tot comert si servicii.

2.2. Incadrarea in localitate

Municipiul Săcele este situat in partea de sud-est a judetului Braşov, pe limita de sud a judetului si se invecineaza la nord cu localitatea Harman, la est si nord-est cu localitatea Tarlungeni, la sud-vest cu localitatea Predeal si la nord-vest cu orasul Braşov.

Terenurile studiate se situeaza in partea de vest a municipiului Săcele.

Potrivit Planului urbanistic general al municipiului Săcele, cele două terenuri ce au generat PUZ, având numerele cadastrale 100965 și 100729 se afla în intravilanul localității.

Accesele auto al terenurilor studiate se fac din Calea București (DN1) și din strada Stejarului, municipiul Săcele fiind străbatut de două artere principale, DN1 (București -Brasov) și DN1A (Brasov-Valenii de Munte-Ploiești).

2.3. Elemente ale cadrului natural

• Condiții geotehnice

Subsolul este constituit din nisipuri și pietrisuri.

Din punct de vedere geologic există o mare diversitate în concordanță cu unitățile geografice distincte întâlnite aici. Astfel, pe luncile râurilor se întâlnesc nisipuri, pietrisuri și bolovanisuri.

• Condiții climatice

Localitatea Săcele se afla sud-estul Transilvaniei, în extremitatea sudică a Țării Bârsei, la poalele muntelui Piatra Mare. Clima municipiului este temperat -continentală, la interferența influențelor climatice temperate de tip oceanic cu cele caracteristice celei temperate de tip continental, trăsătura principală fiind data de clima umedă și răcoroasă în zonele montane, cu precipitații relative reduse și temperatură ușor scăzută în zonele mai joase.

Temperatura medie anuală în județ este de 8°C. Temperatura minimă absolută a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5°C), iar temperatura maximă absolută a fost înregistrată în vara anului 1951 la Săcele (39,5°C). Vânturile nu prea străbat depresiunile, dar pe culmile munților ajung chiar și la 25–30 m/s.

Clima este temperat-continentală cu o medie anuală a precipitațiilor de 460–500 mm.

• Condiții hidrogeologice

Apa subterană este prezentă în sol la adâncimi de 5,00-6,00m, dar pot apărea infiltrații și izvoare care nu au fost sesizate la nivelul terenului.

Condițiile exacte se vor stabili prin elaborarea unui studiu geotehnic.

2.4. Circulația

Accesul la ambele terenuri, respectiv terenul cu nr.cadastral 100965 care are adresa în str. Calea București nr.33 precum și terenul cu nr.cadastral 100729 care are adresa în str. Stejarului nr.2A, se face atât din Calea București pe partea de nord, cât și din strada Stejarului.

Există disfuncționalități în ceea ce privește circulația în zonă, la nivelul intersecției dintre Calea București (DN 1) și strada Stejarului.

2.5. Ocuparea terenurilor

Întreaga zonă se afla în intravilanul municipiului Săcele, reglementată ca zonă de comerț, servicii și zonă de locuințe și funcțiuni complementare.

În zonă care este în plină dezvoltare sunt terenuri ocupate atât de unități de depozitare, cât și de unități cu profil de comerț și locuințe.

Terenurile care au generat PUZ sunt proprietate privată a SC AB IMMO BRASOV SRL și SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL conform extraselor de carte funciara actualizate la zi.

Terenul cu numarul cadastral 100965 prezinta doua constructii existente C1, cu functiunea de showroom si service auto, cu un regim de inaltime de P+1E si C2 cu functiunea de birouri si vopsitorii auto, cu regim de inaltime parter. Din punct de vedere al reglementarilor aprobate prin PUG, terenul se afla in zona de comert si servicii din cadrul zonei de locuinte si functiuni complementare.

Terenul cu numarul cadastral 100729 este in prezent liber de constructii, categoria de folosinta actuala fiind de teren curtii constructii. Din punct de vedere al reglementarilor aprobate prin PUG, terenul se afla in zona de locuinte si functiuni complementare, sedii firme, servicii publice, dotari comert. Pentru acest teren se propune precizarea zonei functionale ca fiind zona de comert si servicii.

2.6. Echipare edilitara

In zona studiata, pe Calea Bucuresti si strada Stejarului, in dreptul amplasamentelor, exista retele de energie electrica, apa si canal, gaz metan si telecomunicatii.

Extinderea infrastructurii edilitare pentru aceasta zona se va propune prin proiect, pentru deservirea extinderii constructiei existente C1 – showroom si service auto, de pe terenul cu nr.cad. 100965 si a constructiei propuse pe terenul cu nr.cad. 100729 tot cu functiunea de showroom si service auto.

2.7. Probleme de mediu

Calitatea globala a mediului inconjurator din teritoriul administrativ al municipiului Sacele este apreciata ca buna, calificativ rezultat din insumarea valorilor calitatii aerului, apei, solului .

Pentru viitor se propune conservarea si imbunatatirea calitatii mediului, printr-o judicioasa coordonare a factorilor poluanti atat in teritoriul administrativ, cat si in cadrul orasului, tinandu-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zona, existente sau viitoare.

• Calitatea aerului

La poluarea atmosferei participa sursele imobile, respectiv unitatile de depozitare din zona, precum si transportul auto.

In concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

• Calitatea apei

Sursele de poluare in zona cursurilor de apa se refera in mod special la utilizatorii care pot afecta calitatea apelor de suprafata, si subterane, prin evacuarea apelor uzate mai mult sau mai putin epurate.

• Calitatea solului

La poluarea atmosferei participa sursele imobile, respectiv de depozitare din zona, in concluzie, sunt necesare masuri pentru reducerea sau eliminarea nocivitatilor direct la sursa.

In cazul analizat, realizarea unui cadru construit cu functiunea de showroom, service auto si utilitati, nu va avea un impact deosebit asupra factorului natural si uman, daca se va urmari abordarea ecologica a problemelor de urbanism si vor fi respectate principiile "Dezvoltarii durabile".

2.8. Optiuni ale populatiei

Eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor mentionate conduc direct la rezolvarea necesitatilor si optiunilor autoritatilor publice locale, a factorilor interesati si a populatiei cu privire la organizarea teritoriului municipiului Sacele, din judetul Brasov.

Prin documentatie se propune rezolvarea disfunctionalitatilor specifice zonei studiate si anume, crearea unei infrastructurii edilitare locale la nivelul standardelor internationale.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezenta documentatie de urbanism este intocmita pe baza datelor culese din studiile si proiectele precizate la capitolul 1.3. - Surse documentare.

Obiectivul ce sta la baza elaborarii prezentei documentatii consta in realizarea unui pol de interes intr-o zona cu potential de dezvoltare al municipiului Sacele, in acest sens, din punct de vedere urbanistic, neexistand conditionari impuse de alte constructii pe terenurile limitrofe.

Prezentul Plan urbanistic zonal detaliaza conditiile de amplasare si conformare a constructiilor pentru terenurile in suprafata de 6.000 mp si 4.888 mp, situate in municipiul Sacele, in strada Calea Bucuresti nr.33 si strada Stejarului nr.2A, identificate cu numerele cadastrale 100965, respectiv 100729.

3.2. Valorificarea cadrului natural

In zona studiata, precum si in apropierea ei nu exista zone declarate monumente ale naturii sau rezervatii naturale care sa implice restrictii de construire.

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

Nivelul apei freatice fiind scazut, nu implica precautii deosebite de fundare.

Conditii de clima nu ridica probleme pentru realizarea obiectivului propus.

3.3. Circulatii, parcare si accese

Pentru ambele terenuri, respectiv terenul cu nr.cadastral 100965 care are adresa in str. Calea Bucuresti nr.33 precum si terenul cu nr.cadastral 100729 care are adresa in str. Stejarului nr.2A, se pastreaza accesul existent care sunt atat din Calea Bucuresti pe partea de nord, cat si din strada Stejarului.

Terenul cu numarul cadastral 100729 este situat partial in zona de protectie a drumului national DN1-E60.

Pentru eliminarea disfunctionalitatilor in ceea ce priveste circulatia in zona, la nivelul intersectiei dintre Calea Bucuresti (DN 1) si strada Stejarului s-a propus amenajarea unui sens giratoriu, care va putea sa fluidizeze mult mai bine traficul auto.

3.4. Zonificare functionala- reglementari

• Zonificarea functionala

Conform PUG municipiul Sacele, imobilele se afla in intravilanul localitatii si incadrate in zona pentru constructii de locuinte si functiuni complementare, respectiv servicii si comert.

Zona studiata include doua parcele cu nr. cadastral 100965, proprietatea SC AB IMMO BRASOV SRL si nr. cadastral 100729, proprietatea SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL.

Pentru terenul cu nr.cad.100965, in suprafata de 6.000 mp se pastreaza functiunea de servicii si comert (showroom si service auto) si se propune marirea coeficientului urbanistic POT, de la max.40% la max.60%, avand in vedere extinderea cladirii existente.

Pentru terenul cu nr.cad.100729, in suprafata de 4.888 mp se reglementeaza in mod exclusiv functiunea de servicii si comert (showroom si service auto), din cadrul zonei de locuinte si functiuni complementare reglementata prin PUG municipiul Sacele si se propune de asemenea, marirea coeficientului urbanistic POT, de la max.40% la max.60%.

• Amplasarea cladirilor

Retragerea cladirilor de la aliniamentul cu DN1 va respecta zona de protectie a drumului national care este de 22 m, masurat din axul drumului pana la coltul cel mai apropiat al cladirii.

Constructia nou propusa se va dispune pe limita de proprietate a parcelei cu nr.cadastral 100729, fiind necesar sa se obtina acordul vecinului sau in caz contrar, retrasa la minim 1/2 din H cladire.

Retragerea cladirilor de la aliniamentul cu strada Stejarului va fi de min.10,00 m

De asemenea, amplasarea noii constructii va respecta toate restrictiile tehnice impuse de legislatia si normele aflate in vigoare, inclusiv zona de protectie a LEA care traverseaza terenul cu numarul cadastral 100729.

Se prevede mutarea PT- ului existent in incinta terenului cu nr.cad.100965 pe un alt amplasament tot in aceeasi incinta, pentru a permite extinderea cladirii existente in conditiile respectarii normelor de siguranta fata de echipamentele electrice, respectiv PT-ul relocat.

Distanta intre cladiri va fi minimum $\frac{1}{2}$ din H cladirii celei mai inalte.

- **Circulatiile interioare si stationarea autovehicolelor**

Se vor asigura in incinta numarul de parcare necesare functiunii specifice si a traseelor pentru transporturi agabaritice, daca va fi cazul.

- **Imprejmuirile**

Imprejmuirea spre strada va avea inaltimea de max. 2.20 m si min. 1.80 m, din care un soclu opac de 0.60 m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

- **Coeficientii urbanistici existenti pentru cele doua terenuri (nr.cad. 100965 si 100729)**

POT max. existent= 40%

CUT max.existent = 1.2

RH max.existent = P+2E

H max.existent = 12m

- **Coeficientii urbanistici propusi pentru cele doua terenuri (nr.cad.100965 si 100729)**

POT max. propus= 60%

CUT max. propus = 1.2

RH max. propus = P+1E

H max.existent = 12m

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar, atat pe Calea Bucuresti, cat si pe strada Stejarului, in dreptul amplasamentului, existand retele de apa-canal si energie electrica.

- **Alimentare cu energie electrica**

Alimentare cu energie electrica se va asigura din reseaua publica existenta.

- **Alimentare cu apa**

Alimentare cu apa se va asigura prin racordarea la reseaua publica din zona. Solutia se va aviza de catre R.A.Apele Romane si Agentia de protectie a mediului.

- **Evacuarea apelor uzate si pluviale**

Evacuarea apelor uzate se va asigura prin racordarea la reseaua publica de canalizare din zona. Solutia se va aviza de catre R.A.Apele Romane si Agentia de protectie a mediului.

Evacuarea apelor pluviale se va asigura prin intermediul unor bazine de retentie a apelor colectate de pe terenuri care vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi. Apele din aceste bazine vor fi folosite la irigarea spatiilor verzi.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale pentru functiunea propusa nu este de stricta necesitate.

- **Telecomunicatii**

Extinderea retelei de telecomunicatii pentru functiunea propusa nu este de stricta necesitate.

3.7. Protectia mediului

- **Poluarea aerului**

In faza de constructie calitatea aerului va fi foarte putin afectata de functionarea masinilor si utilajelor care sunt utilizate la constructii. Emisia de agenti poluanti este dispersata in atmosfera, fiind totusi nesemnificativa in raport cu poluarea datorata traficului rutier, avandu-se in vedere ca se foloseste un numar redus de masini si utilaje necesare extinderii constructiei existente si a construirii celei nou propuse.

In faza de exploatare a obiectivului, efectul produs de autovehicolele si echipamentelor ce asigura activitatea de comert si servicii, respectiv incarcare- descarcare a marfurilor, este redus.

- **Poluarea sonora**

Sursele de poluare sonora in timpul executiei este la nivelul normal de poluare a unui santier in lucru. In faza de exploatare a obiectivului, poluarea sonora va fi la nivel redus.

- **Poluarea panzei de apa freatica**

Atat in faza de executie, cat si in faza de exploatare nu va fi afectata calitatea fizica, radiologica a apei de suprafata si a panzei freatice.

Apele uzate menajere rezultate in timpul exploatarii obiectivelor vor fi dirijate in retele de canalizare.

- **Poluarea solului**

In timpul executiei, depozitarea materialelor de constructii se va face in spatii clar delimitate, fara a se recurge la distrugerea solului ;

Se va amenaja corespunzator caille de circulatie pentru mijloacele de transport destinate executiei, in vederea limitarii tasarii si distrugerii solului;

In timpul exploatarii, poluarea chimica, poluarea radioactiva si poluarea biologica nu este posibila deoarece nu se vehiculeaza astfel de substante. nu se vehiculeaza substante

Evacuarea apelor pluviale se va asigura prin intermediul unor bazine de retentie a apelor colectate de pe terenuri care vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi. Apele din aceste bazine vor fi folosite la irigarea spatiilor verzi.

- **Deseurile**

In timpul executiei va rezulta o mare cantitate de deseuri (beton, metal, lemn, hartie, plastic, textile etc.) Aceste deseurile rezultate in timpul constructiilor trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al municipiului Sacele.

Deseurile rezultate in timpul exploatarii, dupa o prealabila sortare, trebuie evacuate prin serviciul de salubritate al municipiului Sacele, in baza unui contract de prestari servicii.

- **Afectarea biodiversitatii**

In perioada de exploatare curenta a cladirilor noi din cadrul obiectivului concentratiile de substante fitotoxice in atmosfera se vor situa sub limitele de admisibilitate, cele mai drastice pentru protectia vegetatiei sezoniere perene.

- **Arii protejate**

In zona afectata de amplasarea obiectivelor nu se gasesc arii naturale protejate.

- **Zone de risc natural – alunecari de teren si inundatii**

Conform datelor oferite de studiul geotehnic realizat de inginerul de specialitate, teritoriul studiat nu este afectat de fenomene de risc natural de tipul inundatiilor si alunecarilor de teren.

- **Impactul economic si social**

Nu vor fi produse efecte negative de genul: deplasarilor de populatie, perturbarii alimentarii cu apa din reseaua locala/urbana sau din sursa individuala, litigiilor cu caracter comunitar datorate dezafectarii unor obiective de interes public.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

Sistemul de spatii verzi aferent obiectivelor va respecta normativele aflate in vigoare referitoare la mediu pentru zona propusa de comert si servicii.

3.8. Obiective de utilitate publica

- **Tipul de proprietate**

Terenurile care fac obiectul prezentului Plan urbanistic zonal identificat prin nr.cad.100965, in suprafata de 6.000 mp, este proprietate privata a SC AB IMMO BRASOV SRL, conform extrasului de carte funciara, pe teren existand doua constructii, C1 (showroom si service auto) cu RH=P+E si C2 (birouri si vopsitorii auto) cu RH=P si prin nr.cad.100729, in suprafata de 4.888 mp, este proprietate privata a SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL, conform extrasului de carte funciara, terenul fiind liber de sarcini.

- **Circulatia terenurilor**

Pentru reglementarea situatiei juridice, odata cu amenajarea intersectiei dintre Calea Bucuresti (DN 1) si strada Stejarului, prin intermediul unui sens giratoriu, va fi necesar ca o suprafata de teren aferenta sensului giratoriu sa treaca din domeniul public al Municipiului Sacele in domeniul public al Statului si suprafata de teren reprezentand nr.cad.103842 sa treaca din domeniul privat al Statului in domeniul public al Statului, cu desfiintarea si radierea constructiei cu nr.cad.103842-C1.

CAPITOLUL 4: CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Realizarea obiectivului si a dotarilor sale aferente se poate face etapizat, conform unui program de etapizare a investitiei care se va stabili impreuna cu beneficiarul lucrarii.

Prezenta documentatie a fost elaborata tinand seama de solicitarile beneficiarului.

Pentru concretizarea reglementarilor prevazute sunt necesare, in continuare, urmatoarele masuri (in baza PUZ-ului) :

- autorizarea executarii in zona a constructiilor inscrite conditiilor de functionalitate prevazute ;
- respingerea unor solicitari de construire in zona, neconforme cu prevederile prezentului PUZ.

INTOCMIT,
Arh. Lăbău Marinela

SEF DE PROIECT,
Arh. Urb. Radu Sorin

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent PLANULUI URBANISTIC ZONAL

**MĂRIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU
RESPECTAREA FUNCȚIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA COMERT ȘI SERVICII
Judetul BRASOV, Municipiul SĂCELE
Beneficiari: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL**

CAPITOLUL 1. PRINCIPII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor si de amplasare a constructiilor pe teritoriul aferent **Planului urbanistic zonal**.

Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii la autorizarea executiilor constructiilor in limitele teritoriului studiat in PUZ.

Prezentul Regulament Local de Urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale **Planului Urbanistic Zonal pentru MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAXIM 60% CU RESPECTAREA FUNCȚIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA COMERT SI SERVICII**, pe doua terenuri in suprafata de **6.000mp** (nr.cad. 100965) si **4.888 mp** (nr.cad.100729), proprietatea **SC AB IMMO BRASOV SRL** si **SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL**. conform extraselor de carte funciara, aflate pe teritoriul Municipiului Sacele, din judetul Brasov.

Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administratiei locale si se aproba impreuna cu Planul Urbanistic Zonal, in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 – legea amenajarii teritoriului si urbanismului.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism se va face numai in cazul aprobarii unor modificari ale PUZ-ului, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, sta Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HCL nr. 36060 din 2000, a carei valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 293/ 28.09.2023, a caror prevederi sunt detaliate in conformitate cu conditiile specifice zonei studiate.

De asemenea, a fost avut in vedere « Ghidul cuprinzand precizari, detalieri si exemplificari pentru elaborarea si aprobarea Regulamentului local de urbanism.

Regulamentul se elaboreaza in conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului , dintre care mentionam :

- Constitutia Romaniei ;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil ;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului ;
- Legea nr. 18/1991 privind asigurarea sanatatii populatiei;
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor;
- Legea nr. 1000/1/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contraveniilor la normele legale de igiena si sanatate publica ;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul imobiliar si publicitatea imobiliara ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii ;
- Legea nr. 41/1995 privind protejarea patrimoniului cultural national ;
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului;
- Legea drumurilor nr. 13/1974 si H.G.R. nr. 1000/1996 (anexe) ;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 26/1996 privind Codul Silvic ;
- Legea nr. 71/1996 privind aprobarea PATN ;
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 106/1996 privind protectia civila;
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunii ;
- H.G. nr. 525/1996 – pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism;
- H.G. nr. 101/1997 – Norme speciale privind protectia sanitara ;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000, indicativ GM – 010-2000 privind Ghidul – metodologia de elaborare si continut - cadru al PUZ;
- Ordinul ministrului sanatatii nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei;
- Ordinul nr. 214/RT/16NN/ martie 1999 al ministrului Apelor , Padurilor si Protectiei mediului si al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarilor Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentatiilor si emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului.

In cadrul Regulamentului local de urbanism pentru se preiau prevederile cuprinse in documentatii de urbanism si proiecte de specialitate intocmite anterior sau concomitent cu elaborarea PUZ-ului.

1.3. Domeniul de aplicare al regulamentului local de urbanism

Prevederile cuprinse in Regulamentul Local de Urbanism se aplica pe orice categorii de terenuri atat in intravilan, cat si in intravilan, in limitele teritoriului studiat prin PUZ.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin Hotararea Consiliului Local si constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

Aprobarea se face pe baza avizelor obtinute si a acordurilor prevazute de lege.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism PUZ se schimba conceptia generala initiala care a stat la baza intocmirii PUG, este necesara modificarea acestuia, conform legii.

Modificarea Regulamentului de Urbanism se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificari ale PUZ si a Regulamentului aferent se poate face numai cu respectarea procedurilor initiale.

La realizarea constructiilor se vor avea in vedere reguli de baza privind ocuparea terenurilor, cuprinse in acte normative, (legi sau norme departamentale) care statueaza utilizarea si ocuparea terenurilor in intravilanul localitatilor.

Conform H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, se va avea in vedere :

- pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit, precum si depistarea si diminuarea surselor de poluare in scopul imbunatatirii factorilor de mediu conservarea, restaurarea, reabilitarea si protejarea patrimoniului construit ;
- protejarea zonelor cu valoare arheologica, ambientala, peisagistica, ecologica si sanitara ;
- securitatea constructiilor si realizarea acestora conform normelor privind calitatea in constructii;
- respectarea interesului public prin rezervarea amplasamentelor pentru obiective de utilitate publica si realizarea lucrarilor cu caracter public.

CAPITOLUL 2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reglementari privind pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Utilizarea functionala a terenurilor se reprezinta grafic in documentatiile de urbanism prin **plansa: Reglementari – Zonificare functionala, cai de comunicatie, restrictii tehnice.**

Zonele de protectie sanitara se delimiteaza de catre autoritatile administratiei publice judetene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administratiei publice.

Aplicarea regimului restrictional de folosire a terenurilor din zona de protectie se asigura de catre Administratia Nationala Apele Romane, cu consultarea detinatorilor acestor terenuri in concordanta cu metodologia elaborata de Ministerul Apelor si Protectiei Mediului.

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica, etc.- depreciaza valoarea peisajului este interzisa (art. 8 din - R.G.U.).

Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean , se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate Ministerului Culturii si Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului (art. 9 din R.G.U.).

Autorizarea constructiilor in zona sau vecinatatea siturilor arheologice se va face numai dupa descarcarea acestuia de sarcini specifice si numai cu avizul prealabil al Directiei pentru Cultura, Culte si Patrimoniu Cultural al judetului Brasov.

Colectarea deseurilor se va face la nivel de zona, prin pubele cu rotile sau cu saci din material plastic. La pozitionarea si dimensionarea punctelor de colectare se vor avea in vedere normele si actele normative in vigoare precum si caracterul zonei.

Se vor evita de asemenea depozitarile intamplatoare ale gunoiului, mai ales in zonele plantate. In caz contrar, se vor lua masurile necesare, faptele in cauza fiind sanctionate drastic, conform legilor in vigoare.

De asemenea, activitatile de salubritate vor fi de natura sa nu creeze probleme de sanatate, poluarea mediului sau sa degradeze cadrul ambietal si imaginea civilizata.

2.2. Reglementari privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora conform art. 11 – R.G.U.

Asigurarea echiparii tehnico- edilitare in zona se va face conform art. 13 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei conform art. 14 – R.G.U.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia respectarii coeficientilor urbanistici maximi admisibili POT si CUT stabiliti prin documentatiile de urbanism.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se va face in baza documentatiilor de urbanism aprobate si conform art. 16 – R.G.U.

2.3. Coeficientii urbanistici POT si CUT

Procentul de ocupare – POT reprezinta raportul dintre suprafata ocupata la sol (construita) si suprafata terenurilor considerate.

Practic POT- ul arata cat din suprafata se ocupa cu constructii si cat reprezinta spatii libere si plantate.

Coeficientul de utilizare – CUT reprezinta raportul dintre totalul ariei construite desfasurate si suprafata terenurilor considerate.

Valorile mentionate in documentatiile de urbanism sunt maxime. Ele se stabilesc in mod diferentiat in functie de parcelar, regim de inaltime, echipare tehnico- edilitara etc.

CAPITOLUL 3. UTILIZAREA FUNCTIONALA

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Brasov, aprobat cu HCL nr. 36060 din 2000, a carei valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 293/ 28.09.2023, terenul identificat prin numar cadastral **100965**, in **suprafata de 6.000 mp**, proprietatea **SC AB IMMO BRASOV SRL**, conform extrasului de carte funciara actualizat la zi, se afla in **intravilanul Municipiului Sacele**, reglementat ca **zona de comert si servicii** si terenul identificat prin numar cadastral **100729**, in **suprafata de 4.888 mp**, proprietatea **SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL** conform extrasului de carte funciara actualizat la zi, se afla in **intravilanul Municipiului Sacele**, reglementat ca **zona de locuinte si functiuni complementare**.

Pentru terenul cu nr.cad.100965, in suprafata de 6.000 mp se pastreaza functiunea de servicii si comert (showroom si service auto) si se propune marirea coeficientului urbanistic POT, de la max.40% la max.60%, avand in vedere extinderea cladirii existente.

Pentru terenul cu nr.cad.100729, in suprafata de 4.888 mp se reglementeaza in mod exclusiv functiunea de servicii si comert (showroom si service auto), din cadrul zonei de locuinte si functiuni complementare reglementata prin PUG municipiul Sacele si se propune de asemenea, marirea coeficientului urbanistic POT, de la max.40% la max.60%.

In zona sunt terenuri ocupate atat de unitati cu profil de comert, servicii, cat si de locuinte si functiuni complementare, neexistand unitati care sa necesite un proces de restructurare care sa presupuna o conversie, iar terenurile libere sunt rezervate tot pentru viitoare activitati de comert si servicii.

3.1. Utilizari admise

- comert;
- constructii administrative si birouri;
- servicii;
- constructii aferente echipamentelor edilitare care deservesc activitatea de baza.

3.2. Utilizari admise cu conditionari

- sunt permise activitati complementare functiunilor dominante, numai daca nu incomodeaza activitatea acestora.

3.3. Utilizari interzise

- amplasarea unitatilor care nu se inscriu in profilul zonei sau pot incomoda functionarea acesteia;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

CAPITOLUL 4. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

4.1. Caracteristici ale parcelelor

Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii au caracteristici diferite la nivelul parcelelor, si anume:

- pe terenul cu numarul cadastral 100965, in suprafata de 6.000mp, exista doua constructii: C1, cu functiunea de showroom si service auto, cu un regim de inaltime de P+1E si C2 cu functiunea de birouri si vopsitorii auto, cu regim de inaltime parter.
- terenul cu numarul cadastral 100729, in suprafata de 4.888mp, este in prezent liber de constructii.

4.2. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Potrivit reglementarilor aprobate prin PUG Municipiul Sacele, retragerile cladirilor de la aliniamentul strazilor de categoria a III-a trebuie sa fie de minim 5,00 m, iar de la aliniamentul strazilor de categoria I-a si a II-a de minim 10,00 m;

La intersectia dintre strazi, aliniamentul se racordeaza printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria I, a II si de 6,00 m pe strazi de categoria a III-a;

In cazul unor interventii in cadrul incintelor industriale care isi pastreaza functiunea dominanta existenta, retragerile de la aliniamente vor fi de minim 5,00 m.

Retragerea cladirilor In cazul prezentei documentatii se reglementeaza astfel:

Retragerea cladirilor de la aliniamentul cu DN1 va respecta zona de protectie a drumului national care este de 22 m, masurat din axul drumului pana la coltul cel mai apropiat al cladirii.

Retragerea cladirilor de la aliniamentul cu strada Stejarului va fi de min.10,00 m

De asemenea, amplasarea noii constructii va respecta toate restrictiile tehnice impuse de legislatia si normele aflate in vigoare, inclusiv zona de protectie a LEA care traverseaza terenul cu numarul cadastral 100729.

4.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Reglementarile din prezenta documentatie privind amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor se incadreaza in reglementarile aprobate prin PUG Municipiul Sacele, respectiv:

- pentru terenul cu numarul cadastral 100965, in suprafata de 6.000mp, se poate extinde constructia existenta C1, care este amplasata izolat, in conditiile in care extinderea va respecta distanta de minim $\frac{1}{2}$ din H cladire, dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale ale terenului.

- pentru terenul cu numarul cadastral 100729, in suprafata de 4.888mp, constructiile se vor dispune izolat cu respectarea distantei de minim $\frac{1}{2}$ din H cladire, dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale ale terenului.

In cazul amplasarii constructiei pe limita de proprietate cu terenul avand nr.cad.100629 este necesar sa se obtina acordul notarial al vecinului.

Se va respecta, de asemenea, zona de protectie LEA 110 kV.

4.4. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Portivit reglementarilor aprobate prin PUG Municipiul Sacele, distanta intre cladiri trebuie sa fie egala cu $\frac{1}{2}$ din H cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m, daca fluxul tehnologic si asigurarea circulatiilor interioare pentru masini agabaritice, nu impune alte distante.

In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii.

Se prevede mutarea PT- ului existent in incinta terenului cu nr.cad.100965 pe un alt amplasament tot in aceeasi incinta, pentru a permite extinderea cladirii existente in conditiile respectarii normelor de siguranta fata de echipamentele electrice, respectiv PT-ul relocat.

4.5. Circulatii si accese

Pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport agabaritice, dupa caz.

Pentru ambele terenuri, respectiv terenul cu nr.cadastral 100965 care are adresa in Calea București nr.33 precum si terenul cu nr.cadastral 100729 care are adresa in str. Stejarului nr.2A, se pastreaza accesele existente care sunt atat din Calea Bucuresti pe partea de nord, cat si din strada Stejarului.

Terenul cu numarul cadastral 100729 este situat partial in zona de protectie a DN1–E60.

Pentru eliminarea disfunctionalitatilor in ceea ce priveste circulatia in zona, la nivelul intersectiei dintre Calea Bucuresti (DN 1) si strada Stejarului s-a propus amenajarea unui sens giratoriu, care va putea sa fluidizeze mult mai bine traficul auto.

4.6. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor, atat in timpul lucrarilor de constructii- reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Se asigura numarul minim de locuri de parcare, aferente functiunii de servicii si comert, pentru activitati desfasurate pe o suprafata intre 600-2000 mp, respectiv 1 loc de parcare la 50 mp, astfel:

- pentru terenul cu nr.cad.100965, in suprafata de 6.000 mp cu showroom si service auto se va asigura un nr.min. de 40 locuri de parcare.

- pentru terenul cu nr.cad.100729, in suprafata de 4.888 mp cu showroom si service auto se va asigura un nr.min. de 26 locuri de parcare.

4.7. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul de inaltime reglementat prin prezenta documentatie este modificat fata de reglementarile aprobate prin PUG Municipiul Sacele, astfel:

Potrivit reglementarilor aprobate prin PUG Municipiul Sacele regimul de inaltime in zona este:

- RH max. = P+2E
- H max. = 12,00 m

In cazul prezentei documentatii regimul de inaltime se reglementeaza astfel:

- RH max. = P+1E
- H max.= 12,00 m,

4.8. Aspectul exterior al cladirilor

Cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate in ceea ce priveste:

- volumetria, respectiv adecvarea scarii, controlul imaginii din toate directiile, evitarea evidentierii unor calcani si evitarea impactului vizual al unor lucrari tehnice,
 - arhitectura fatadelor, respectiv armonizarea cu vecinatatile imediate ca proportii ale elementelor arhitecturale si ca relief al fatadei
 - materialele de constructie, respectiv armonizarea texturii finisajelor cu cea a cladirilor invecinate
 - armonizarea culorii cu arhitectura cladirii si respectarea ambiantei cromatice a zonei construite.
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

4.9. Conditii de echipare edilitara

Zona studiata este echipata din punct de vedere edilitar, atat pe Calea Bucuresti, cat si pe strada Stejarului, in dreptul amplasamentului, existand retele de apa-canal, gaze si energie electrica.

Alimentare cu energie electrica se va asigura din reseaua publica existenta.

Alimentare cu apa se va asigura din reseaua publica existenta. Solutia se va aviza de catre R.A.Apele Romane si Agentia de protectie a mediului

Evacuarea apelor uzate se va asigura din reseaua publica existenta.

Evacuarea apelor pluviale se va asigura prin intermediul unor bazine de retentie a apelor colectate de pe teren care vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi. Apele din acest bazin vor fi folosite la irigarea spatiilor verzi.

4.10. Spatii libere si spatii plantate

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite referitoare la procentul minim de spatii verzi, vor fi luate in considerare cele care prevad un procent mai mare de spatiu verde din suprafata terenului.

Pentru terenul cu nr.cad.100965, in suprafata de 6.000 mp cat si pentru terenul cu nr.cad.100729, in suprafata de 4.888 mp ambele avand cladiri existente sau propuse cu functiunea de servicii si comert (showroom si service auto), se va asigura un procent de spatii verzi de min.5%.

4.11. Imprejmuiri si anexe

Imprejmuirea spre strada va avea inaltimea de max. 2.20 m si min. 1.80 m, din care un soclu opac de 0.60 m si o parte transparenta din metal sau lemn, dublata de gard viu.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

CAPITOLUL 5. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Coeficientii urbanistici reglementati prin prezenta documentatie sunt majorati fata de reglementarile aprobate prin PUG Municipiul Sacele, astfel:

Potrivit reglementarilor aprobate prin PUG Municipiul Sacele procent maxim de ocupare a terenului regimul de inaltime in zona este:

- POT maxim = 40%

In cazul prezentei documentatii regimul de inaltime se reglementeaza astfel:

- POT maxim = 60%

CAPITOLUL 6. BILANT TERITORIAL LA PLANUL DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV

- **pentru nr.cad. 100965:**

S teren = 6.000,00 mp (**100,0%**)
Sc existent = 2.319,00 mp (**38,6%**)
Sc extindere = 535,00 mp
Sc total propus = 2.854,00 mp (**POT= 47,6.0%** - fata de POT max.60%)
S spatii verzi = 960,00 mp (**10,0%** - fata de procent min. 5%)
S platforme, trotuare, parcare = 2.546,00 mp (**42,4%**)

- **pentru nr.cad. 100729:**

S teren = 4.888,00 mp (**100,0%**)
Sc propus = 1310,00 mp (**POT= 26,8%** - fata de POT max.60%)
S spatii verzi = 1.905,00 mp (**39,0%**)
S platforme, trotuare, parcare = 1.673,00 mp (**34,2%**)

INTOCMIT,

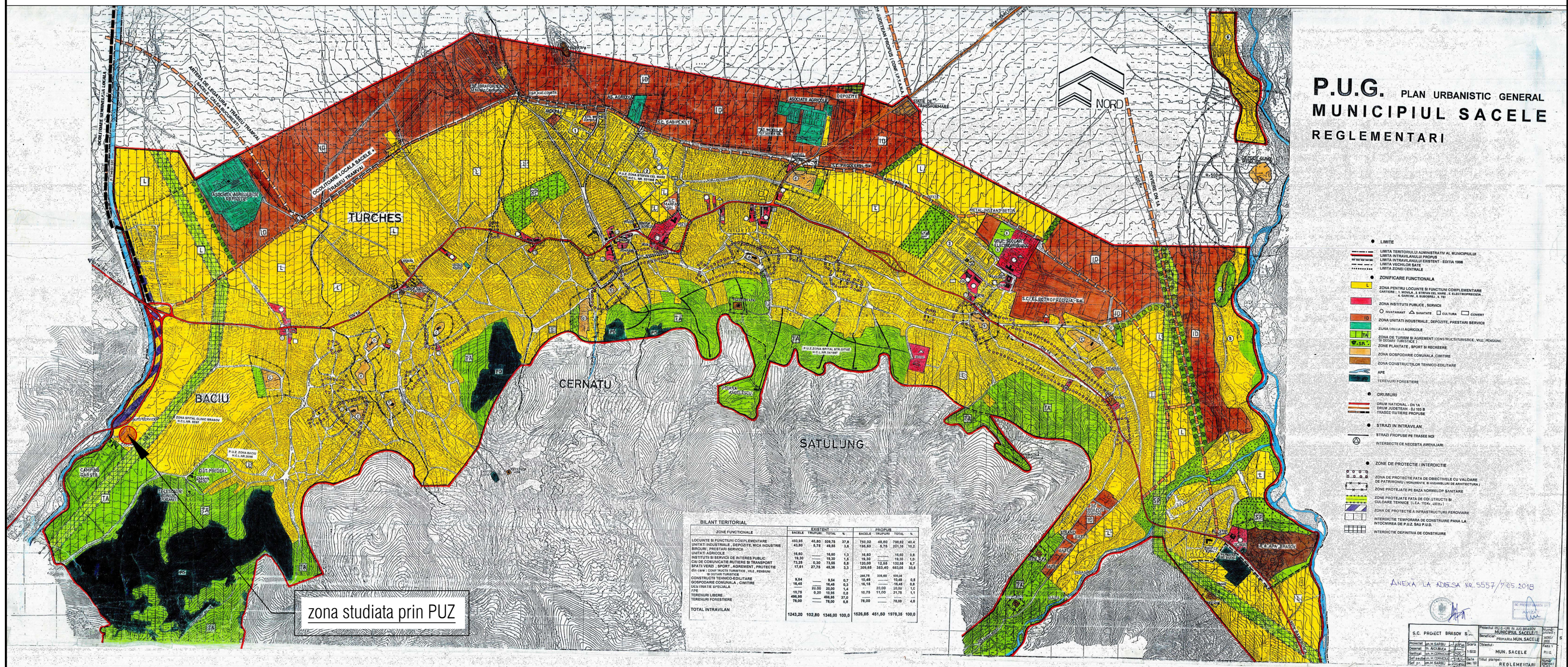
Arh. Lăbău Marinela

SEF DE PROIECT,

Arh. Urb. Radu Sorin

PUZ

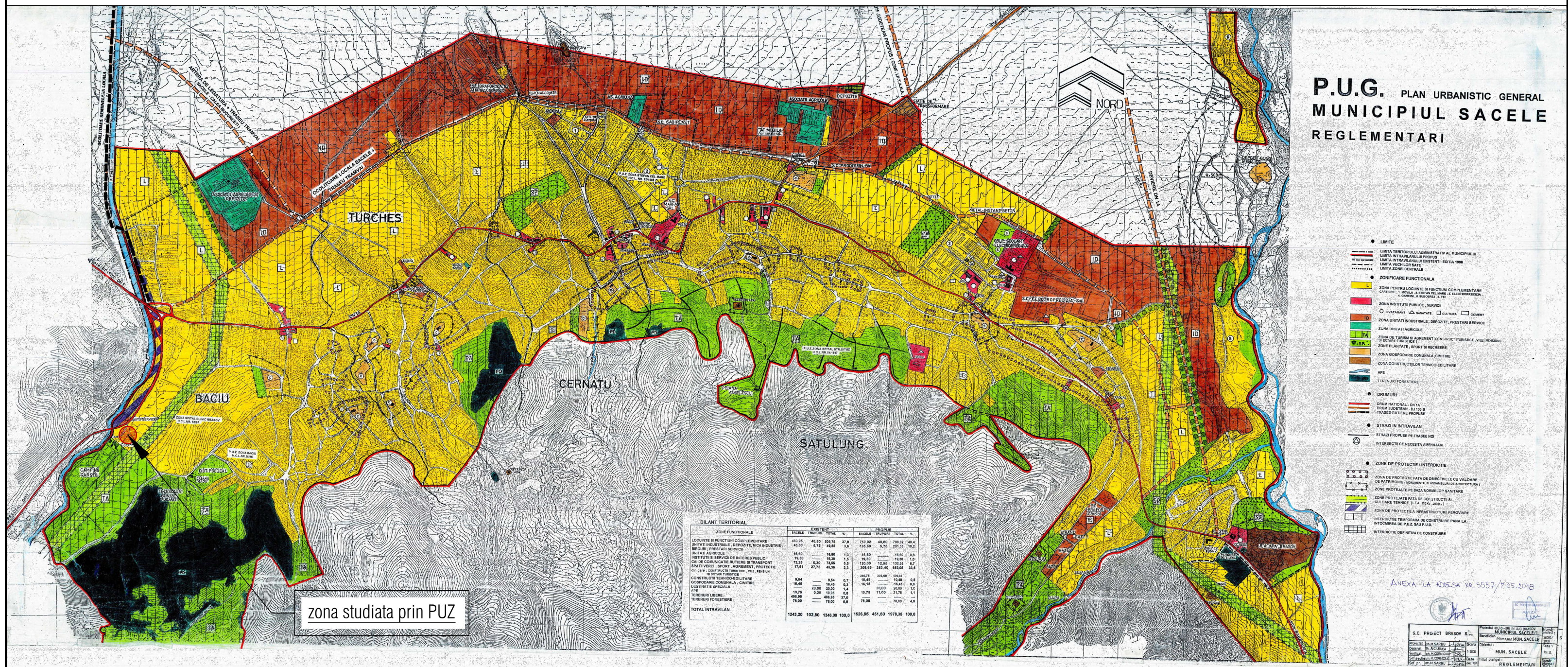
MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60%
CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA
DE COMERT SI SERVICII
Judetul BRASOV, Municipiul SACELE, Calea Bucuresti nr.33 - str. Stejarului nr.2A
BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL
U01 : PLAN DE INCADRARE IN PUG MUNICIPIU SACELE



S.C. ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L. J23/3228/2016 - CIF: 36401828 tel/ fax: 021 210 20 90 - mobil: 0788 22 33 55 - activtotalproject@gmail.com				BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL TITLU PROIECT: MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII JUD. BRASOV, MUN.SACELE, str.CALEA BUCURESTI nr.33 -str.STEJARULUI nr.2A		PROIECT NR. 07/2024
	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:20.000		FAZA PUZ	
SEF PROIECT	arh. RADU SORIN					
PROIECTAT	arh. RADU SORIN		DATA: 12.2024	TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN PUG MUNICIPIU SACELE		
DESEINAT	arh. LĂBĂU MARINELA				PLANSA NR. U01	

PUZ

MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60%
CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA
DE COMERT SI SERVICII
Judetul BRASOV, Municipiul SACELE, Calea Bucuresti nr.33 - str. Stejarului nr.2A
BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL
U01 : PLAN DE INCADRARE IN PUG MUNICIPIU SACELE



S.C. ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L. J23/3228/2016 - CIF: 36401828 tel/ fax: 021 210 20 90 - mobil: 0788 22 33 55 - activtotalproject@gmail.com				BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL TITLU PROIECT: MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII JUD. BRASOV, MUN.SACELE, str.CALEA BUCURESTI nr.33 -str.STEJARULUI nr.2A TITLU PLANSA: PLAN DE INCADRARE IN PUG MUNICIPIU SACELE		PROIECT NR. 07/2024 FAZA PUZ PLANSA NR. U01
	NUME	SEMNATURA	SCARA:			
SEF PROIECT	arh. RADU SORIN		1:20.000			
PROIECTAT	arh. RADU SORIN		DATA:			
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA		12.2024			

**MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60%
CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA
DE COMERT SI SERVICII**

BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL

BACIU

AUTO SERVICE

P.U.2 ZONA SPITAL CLINIC BRASOV
H.C.L.NR. 55/97

P.U.Z. ZONA BACIU
H.C.I.N.E.

zona studiata prin PUZ

tel/ fax: 021 210 20 90 - mobil: 0788 22 33 55 - activtotalproject@gmail.com

PROIECT NR.
07/2024

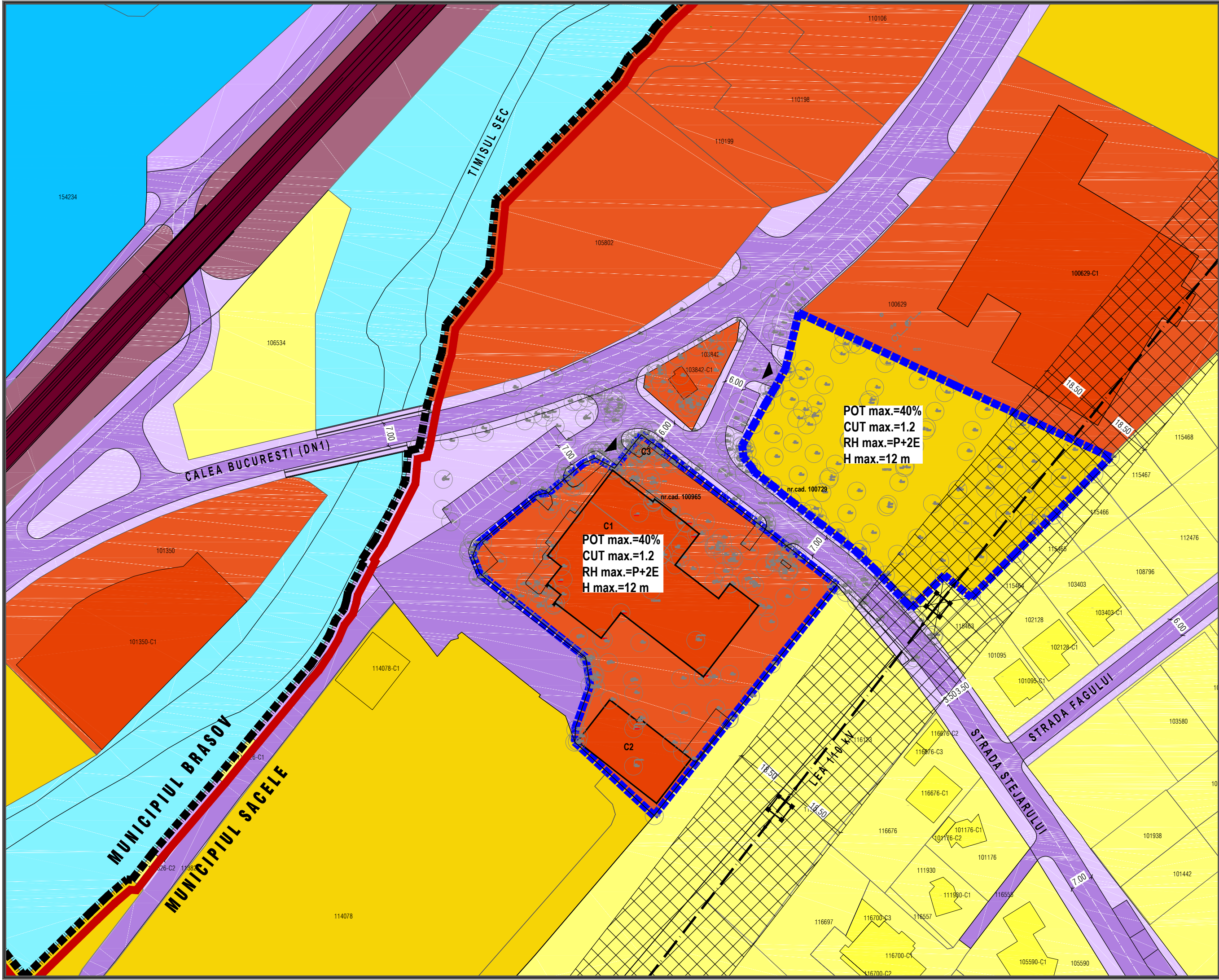
**MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU
RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE
COMERT SI SERVICII**

FAZA
PUZ

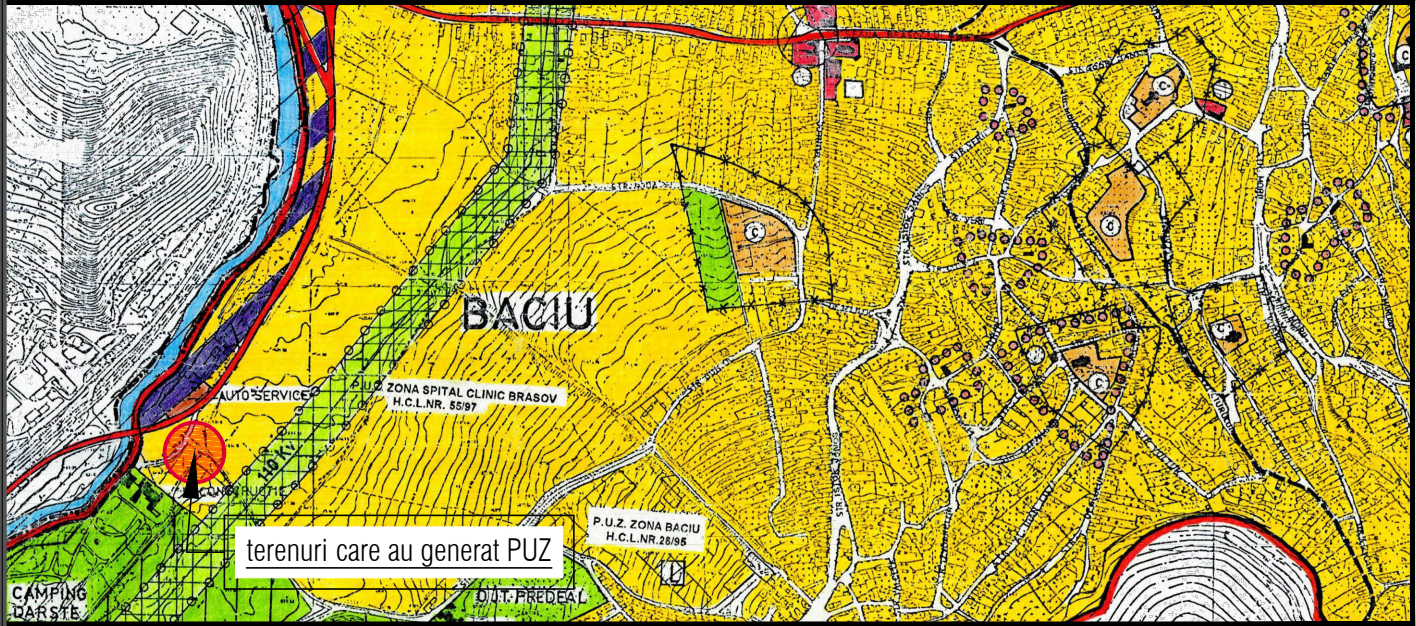
	NUME	SEMNATURA	SCARA:
SEF PROIECT	arh. RADU SORIN		1:5.000
PROIECTAT	arh. RADU SORIN		DATA:
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA		12.2024

4 TITLU PLANSĂ:
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

PLANSA NR.
U02



PUZ **MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII**
Judetul BRASOV, Municipiul SACELE, Calea Bucuresti nr.33 - str. Stejarului nr.2A
BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL
U03 : SITUATIE EXISTENTA



LEGENDA

Limite

- limita terenuri care au generat PUZ (nr.cad.100965 si nr.cad.100729)
- limita administrativ teritoriala
- limita intravilan aprobat prin PUG
- limita de proprietate

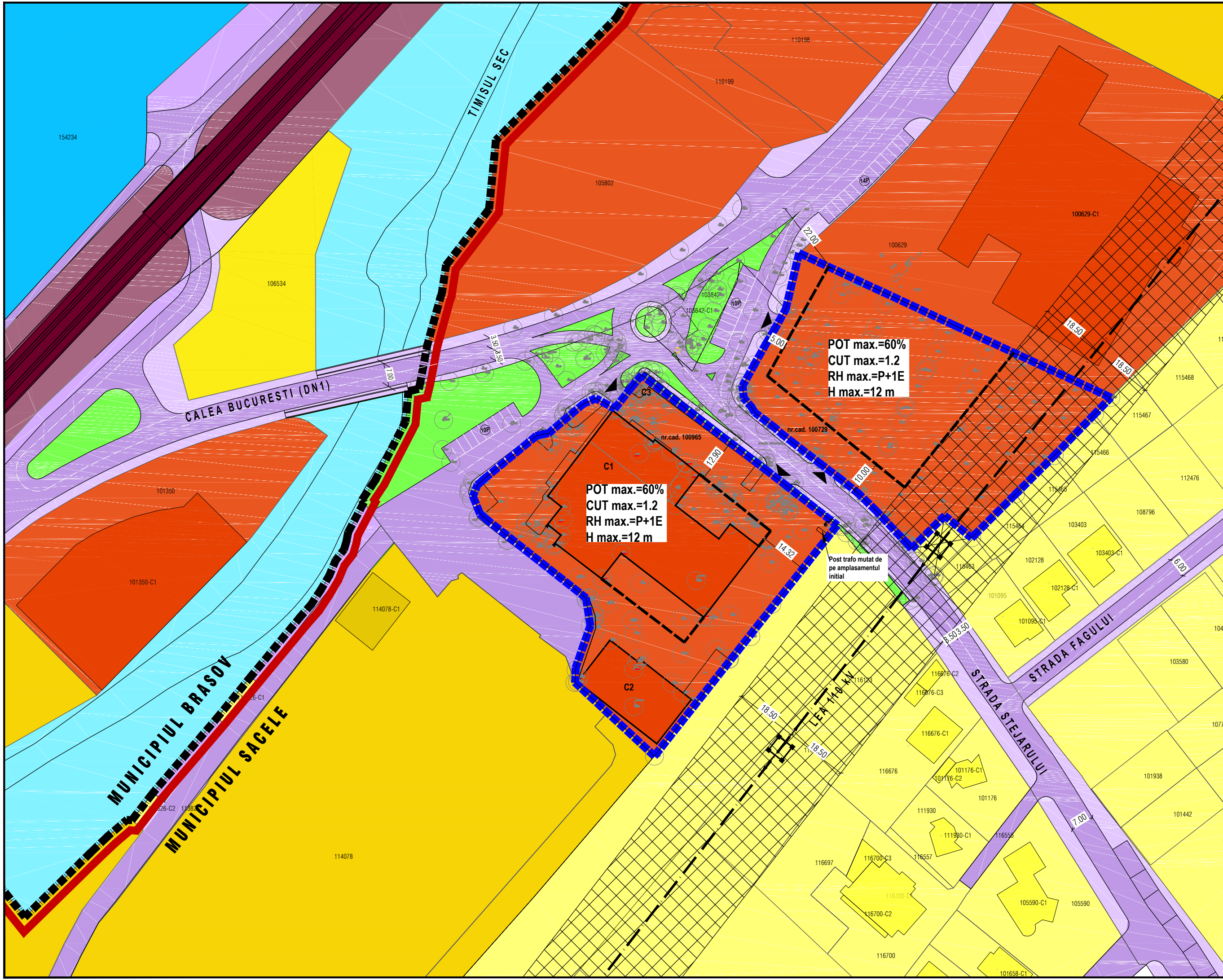
Zonificare functionala

- Zona comert, servicii
- Zona locuinte si functiuni complementare reglementate prin PUG
- Zona locuinte
- Servicii medicale (spital)
- Drum si zona protectie drum
- CF si zona protectie CF
- Raul Timisul Sec

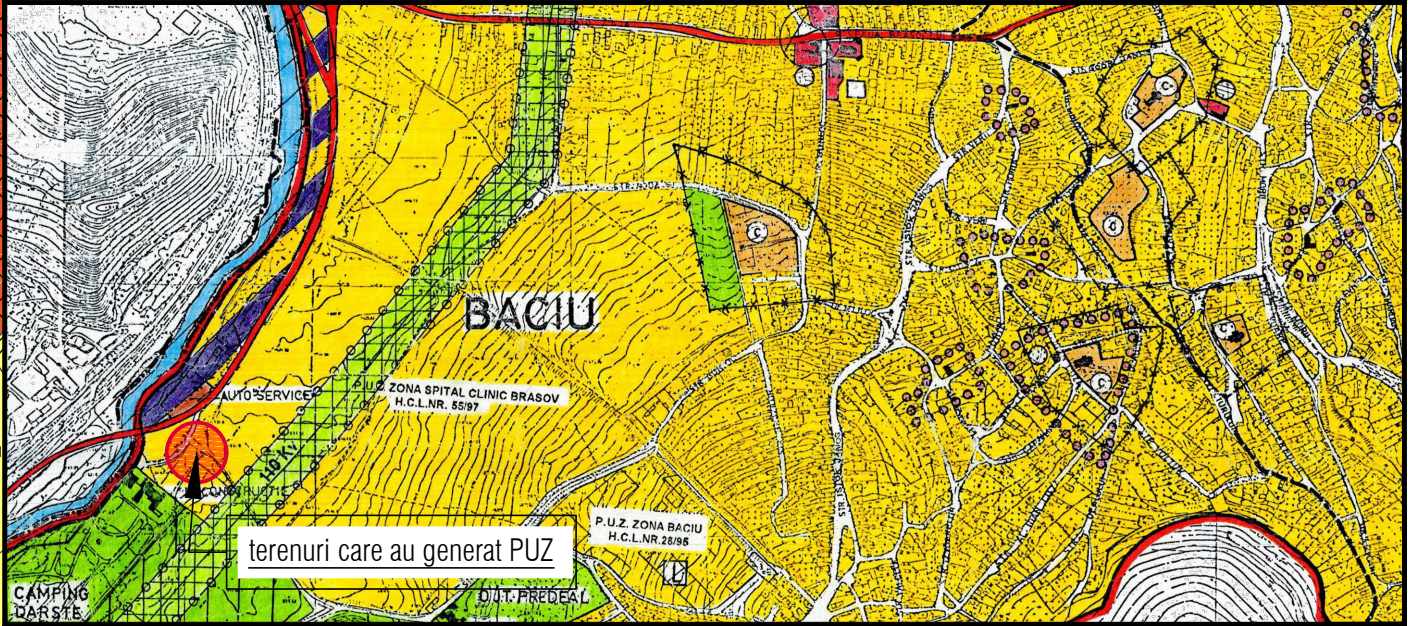
Restrictii tehnice

- Zona protectie LEA

S.C. ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L. J23/3228/2016 - CIF: 36401828 tel/ fax: 021 210 20 90 - mobil: 0788 22 33 55 - activtotalproject@gmail.com				BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV srl si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL		PROIECT NR. 07/2024
				TITLU PROIECT: MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII		
	NUME	SEMNATURA	SCARA: 1:1000	JUD. BRASOV, MUN.SACELE, str.CALEA BUCURESTI nr.33 -str.STEJARULUI nr.2A		FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. RADU SORIN					
PROIECTAT	arh. RADU SORIN		DATA: 12.2024	TITLU PLANSA: SITUATIE EXISTENTA		
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA					PLANSA NR. U03



PUZ **MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII**
Judetul BRASOV, Municipiul SACELE, Calea Bucuresti nr.33 - str. Stejarului nr.2A
BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL
U04 : REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE



LEGENDA

Limite

- limita terenuri care au generat PUZ (nr.cad.100965 si nr.cad.100729)
- limita administrativ teritoriala
- limita intravilan aprobat prin PUG
- limita de proprietate
- limita edificabil

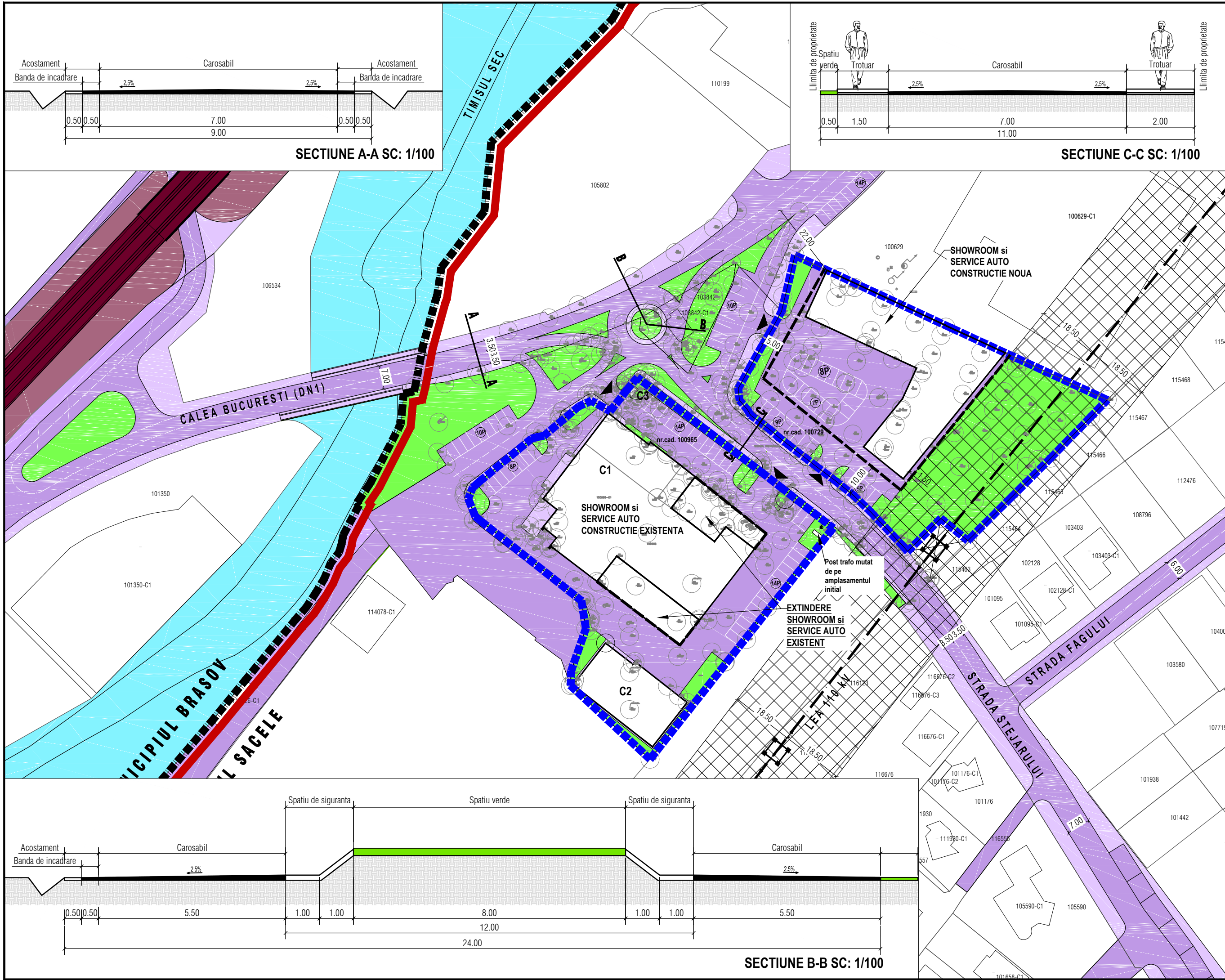
Zonificare functionala

- Zona comert, servicii
- Zona locuinte si functiuni complementare reglementate prin PUG
- Zona locuinte
- Servicii medicale (spital)
- Drum si zona protectie drum
- CF si zona protectie CF
- Raul Timisul Sec

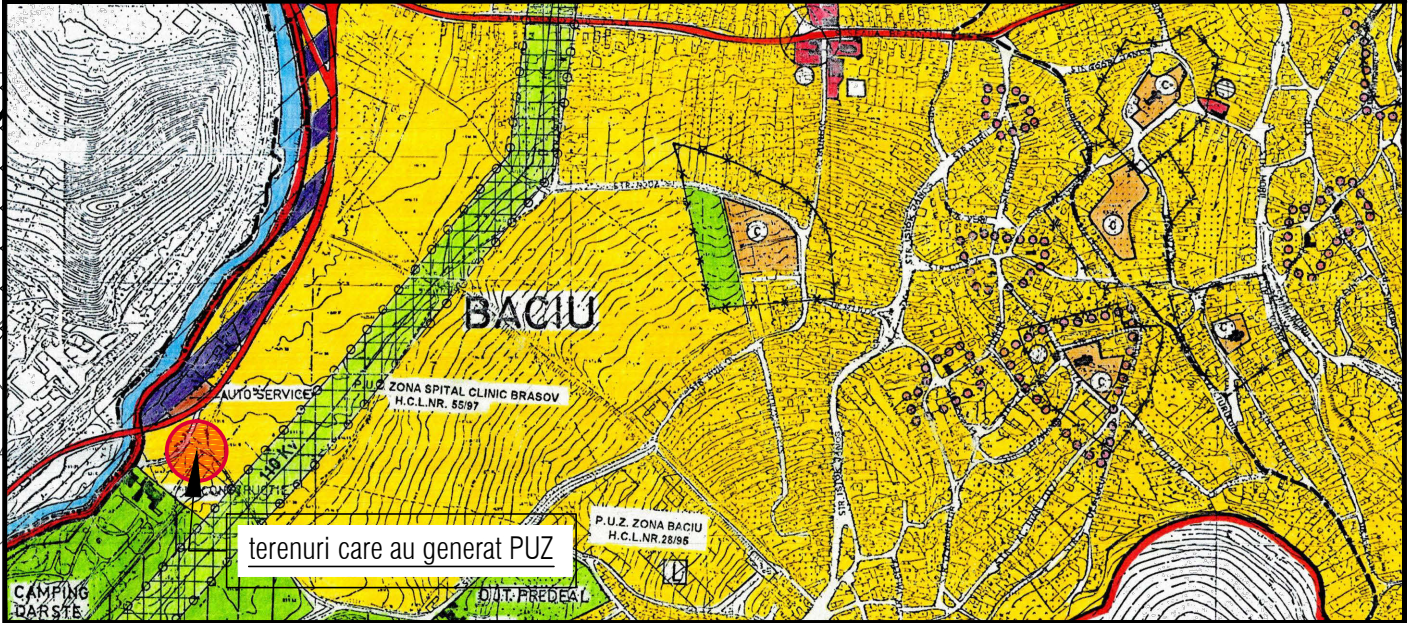
Restrictii tehnice

- Zona protectie LEA

S.C. ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L. J23/3228/2016 - CIF: 36401828 tel/ fax: 021 210 20 90 - mobil: 0788 22 33 55 - activtotalproject@gmail.com				BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL		PROIECT NR. 07/2024
				TITLU PROIECT: MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII		
				JUD. BRASOV, MUN.SACELE, str.CALEA BUCURESTI nr.33 -str.STEJARULUI nr.2A		FAZA PUZ
	NUME	SEMNATURA	SCARA:			
SEF PROIECT	arh. RADU SORIN		1:1000			
PROIECTAT	arh. RADU SORIN		DATA:	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI ZONIFICARE FUNCTIONALA, CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE		PLANSA NR. U04
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA		12.2024			



PUZ **MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII**
Judetul BRASOV, Municipiul SACELE, Calea Bucuresti nr.33 - str. Stejarului nr.2A
BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL
U05 : REGLEMENTARI CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE



LEGENDA

Limite

- limita terenuri care au generat PUZ (nr.cad.100965 si nr.cad.100729)
- limita administrativ teritoriala
- limita intravilan aprobat prin PUG
- limita de proprietate
- limita edificabil

Cai de comunicatie

- Drum
- Zona protectie drum
- Spatiu verde
- CF si zona protectie CF
- Raul Timisul Sec

Restrictii tehnice

- Zona protectie LEA

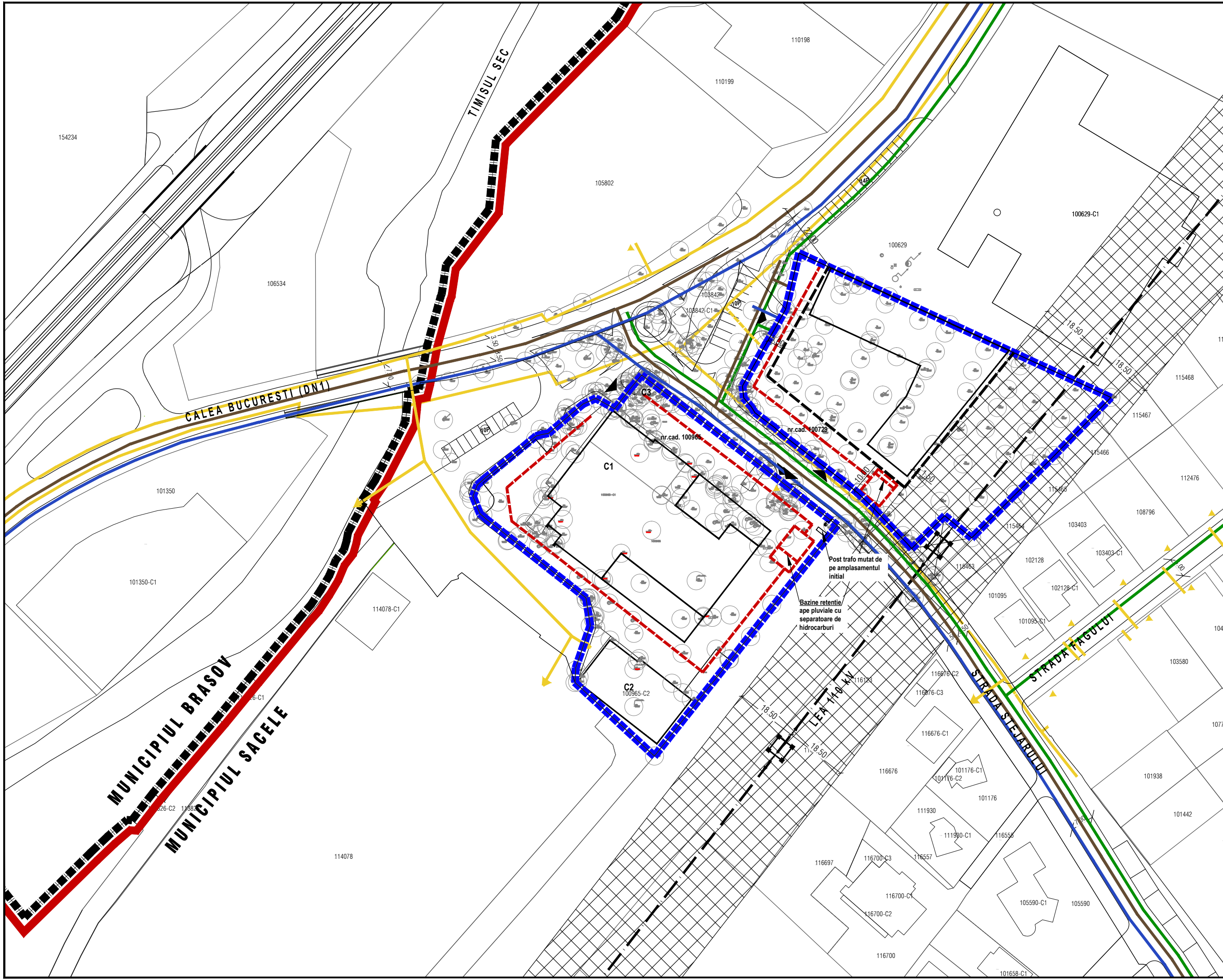
nr.cad.100965

S teren = 6 000,00 mp
S platforme/trotuare/parcari= 2 546,00 mp
locuri de parcare = min.40 (aferente functiunii de servicii - comert, cu o suprafata pana in 2000 mp din Sc propus = 2 854,00 mp)

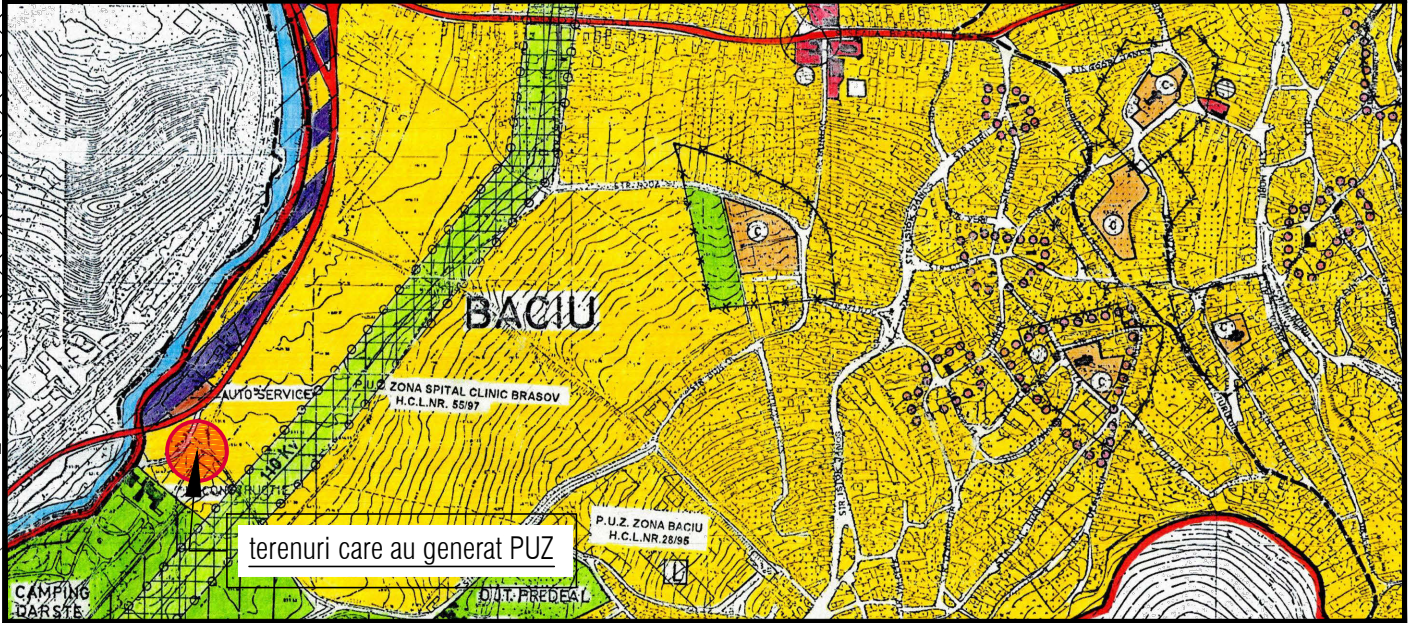
nr.cad. 100729

S teren = 4 888,00 mp
S platforme/trotuare/parcari= 1 673,00 mp
locuri de parcare = 26 (aferente functiunii de servicii - comert, cu o suprafata pana in 2000 mp din Sc propus = 1 310,00 mp)

S.C. ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L. J23/3228/2016 - CIF: 36401828 tel/ fax: 021 210 20 90 - mobil: 0788 22 33 55 - activtotalproject@gmail.com				BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL		PROIECT NR. 7/2024
				TITLU PROIECT: MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII		
				JUD. BRASOV, MUN.SACELE, str.CALEA BUCURESTI nr.33 -str.STEJARULUI nr.2A		FAZA PUZ
SEF PROIECT	arh. RADU SORIN		SCARA: 1:1000			
PROIECTAT	arh. RADU SORIN		DATA: 12.2024	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI CAI DE COMUNICATIE SI RESTRICTII TEHNICE		
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA					PLANSA NR. U05



PUZ **MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII**
Judetul BRASOV, Municipiul SACELE, Calea Bucuresti nr.33 - str. Stejarului nr.2A
BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL
U06 : REGLEMENTARI RELETE TEHNICO-EDILITARE SI RESTRICTII TEHNICE



LEGENDA

Limite

- limita terenuri care au generat PUZ (nr.cad.100965 si nr.cad.100729)
- limita administrativ teritoriala
- limita intravilan aprobat prin PUG
- limita de proprietate
- limita edificabil

Rețele tehnico-edilitare

- Retea energie electrica existenta
- Retea distributie gaze naturale existenta
- Retea apa potabila existenta
- Retea canalizare existenta
- Retea apa pluviala propusa

Restrictii tehnice

- Zona protectie LEA

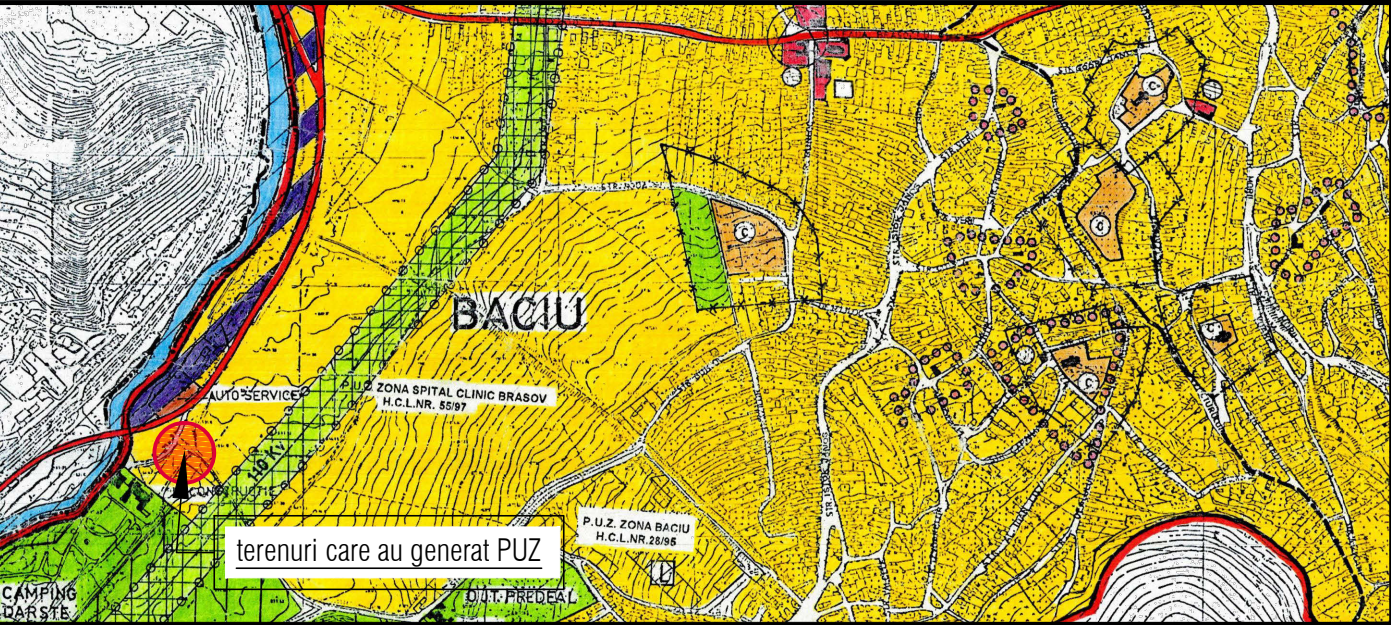
S.C. ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L. J23/3228/2016 - CIF: 36401828 tel/ fax: 021 210 20 90 - mobil: 0788 22 33 55 - activtotalproject@gmail.com				BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL TITLU PROIECT: MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII JUD. BRASOV, MUN.SACELE, str.CALEA BUCURESTI nr.33 -str.STEJARULUI nr.2A		PROIECT NR. 07/2024	
	NUME	SEMNATURA	SCARA:	MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII JUD. BRASOV, MUN.SACELE, str.CALEA BUCURESTI nr.33 -str.STEJARULUI nr.2A		FAZA PUZ	
SEF PROIECT	arh. RADU SORIN		1:1000				
PROIECTAT	arh. RADU SORIN		DATA:				
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA		12.2024				
				TITLU PLANSA: REGLEMENTARI RELETE TEHNICO-EDILITARE SI RESTRICTII TEHNICE		PLANSĂ NR. U06	

BILANT TERITORIAL
LA PLANUL DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV

nr.cad.100965
S teren = 6 000,00 mp (100%)
Sc existent (C1+C2+C3)= 2 319,00 mp (38,6%)
Sc extindere= 535,00 mp
Sc total propus= 2 854,00 mp - POT= 47,6% (POT max= 60%)
S spatii verzi= 600,00 mp (10%)
S platforme/trotuare/parcari= 2 546,00 mp (42,4%)
locuri de parcare = min.40

nr.cad. 100729
S teren = 4 888,00 mp (100%)
Sc propus = 1 310,00 mp - POT= 26,8% (POT max= 60%)
S spatii verzi= 1 905,00 mp (39%)
S platforme/trotuare/parcari= 1 673,00 mp (34,2%)
locuri de parcare = 26

PUZ **MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60%
CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA
DE COMERT SI SERVICII**
Judetul BRASOV, Municipiul SACELE, Calea Bucuresti nr.33 - str. Stejarului nr.2A
BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL
U08 : PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV



LEGENDA

Limite

- limita terenuri care au generat PUZ (nr.cad.100965 si nr.cad.100729)
- limita administrativ teritoriala
- limita intravilan aprobat prin PUG
- limita de proprietate

Mobilare urbana

- Constructie existenta
- Constructie/ corp cladire propus
- Spatiu verde
- Trotuare de garda si alei pietonale
- Alei si platforme carosabile, parcari

Restrictii tehnice

- Zona protectie LEA

S.C. ACTIV TOTAL PROJECT S.R.L. J23/3228/2016 - CIF: 36401828 tel/ fax: 021 210 20 90 - mobil: 0788 22 33 55 - activtotalproject@gmail.com				BENEFICIAR: SC AB IMMO BRASOV SRL si SC AUTOMOBILE BAVARIA SRL	PROIECT NR. 07/2024
TITLU PROIECT: MARIREA COEFICIENTULUI URBANISTIC POT LA MAX.60% CU RESPECTAREA FUNCTIUNILOR REGLEMENTATE IN ZONA DE COMERT SI SERVICII JUD. BRASOV, MUN.SACELE, str.CALEA BUCURESTI nr.33 -str.STEJARULUI nr.2A				Faza PUZ	
SEF PROIECT	NUME arh. RADU SORIN	SEMNATURA	SCARA: 1:1000	TITLU PLANSA: PLAN DE SITUATIE EXEMPLIFICATIV	PLANSĂ NR. U08
PROIECTAT	arh. RADU SORIN		DATA: 12.2024		
DESENAT	arh. LĂBĂU MARINELA				