

**P.U.Z. - Construire hala de 500mp
- depozitare marfuri alimentare si
nealimentare pentru banca pentru
alimente**

Adresa obiectivului:

Strada Martin Luther, F.N. Mun. Sacele, jud. Brasov

Beneficiar: Vasile Costache

Proiectant:

SC AGENTIA SARBU SRL, str. Ecaterina Varga, nr. 3,

Simbol Proiect: 02/2025

Faza de proiect: P.U.Z.

Brasov, Jud. Brasov

29-Mar-25

S.C. AGENTIA SARBU S.R.L.

500003, Brasov, Str. Ecaterina Varga, Nr. 3; Tel.0742 012369; J/08/250/2000; CUI RO 128163165

sarbu +
urbanism | arhitectura | interior

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL
ȘEF PROIECT
URBANISM

SC AGENTIA SARBU SRL
Camelia SARBU
Silviu-Andrei STOIAN
Mihaela STOIAN



S.C. AGENTIA SARBU S.R.L.

500003, Brasov, Str. Ecaterina Varga, Nr. 3; Tel.0742 012369; J/08/250/2000; CUI RO 128163165



BORDEROU

Privind lucrarea:

PUD - "P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente"

Amplasament:

Strada Martin Luther, F.N. Mun. Sacele, jud. Brasov

Beneficiar:

Vasile Costache

A. Piese scrise

01. Cerere
02. Foaie prezentare
03. Borderou
04. C.I.
05. Extras CF
06. Certificat de Urbanism: **724/ 05.12.2024**
07. Memoriu de Prezentare

B. Piese desenate

Nr. planșă	Titlu Planșă	Scara	Dimensiuni [mm]
U.01.1	Incadrare in Teritoriu		42.00 / 29.70
U.01.2	Incadrare in documentatia de urbanism - PUG - aprobata		42.00 / 29.70
U.01.3	Incadrare in documentatia de urbanism - PUZ - aprobata		42.00 / 29.70
U.02	Situatia Existenta		42.00 / 29.70
U.03	Reglementari Urbanistice - Zonificare		42.00 / 29.70
U.04	Proprietate asupra terenurilor		42.00 / 29.70
U.05	Posibilitati de mobilare urbanistica		42.00 / 29.70

Memoriu de Prezentare

1. DATE GENERALE

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Obiectul Lucrării	Întocmire „ P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare mărfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente”
Amplasament	Jud. Braşov, oraş Săcele, zona str. Martin Luther, F.N.
Beneficiar	Vasile Costache
Adresa beneficiarului	Mun. Săcele, str. Sos. Brazilor, nr. 32, Jud. Brasov
Număr proiect	02/2025
Proiectant general	S.C. Agenția Sârbu S.R.L.
Faza	Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)

La comanda beneficiarului și pe baza temei de proiectare precum și a Certificatului de Urbanism nr. 724 din 05.12.2024, s-a întocmit prezenta documentație în vederea obținerii Avizului de Oportunitate pentru Planului Urbanistic Zonal, pentru implementarea în teritoriul Municipiului Săcele, a unei investiții constând în realizarea **unor hale de depozitare a produselor alimentare si nealimentare pentru „Banca pentru alimente”**.

1.2. AMPLASAMENT

Terenul în suprafața de 5 000,00mp, se află poziționat în partea de Est al intravilanului Municipiului Săcele.

Accesul in zona studiata se realizează în acest moment de pe strada Martin Luther.

Vecinătăți:

- pe latura **vestică** – proprietate Municipiul Săcele;
- în partea de **nord** – proprietate privata;
- în **est** – proprietate Municipiul Săcele;
- pe latura **sudică** - proprietate Municipiul Săcele.

1.3. OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

In Planul Urbanistic General (PUG) al Mun. Săcele, această zonă este situată în intravilanul localității, in zona funcționala L.

Destinația actuală a terenului este de teren arabil.

Amplasamentul nu este situat în arii naturale protejate.

Obiectul lucrării, Plan Urbanistic Zonal, constă în aprofundarea și dezvoltarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zonă.

Planul Urbanistic Zonal, reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei studiate, evoluția activităților, mutații funcționale, rezultatele și concluziile fiind interrelaționate cu propuneri pentru dezvoltarea urbanistică a zonei. Pe baza acestor considerente este necesar să se rezolve, în cadrul P.U.Z.-lui, următoarele obiective:

- Reguli privind zonificarea funcțională și mobilarea zonei studiate;

- Amenajarea spațiilor verzi, a spațiilor pentru parcări, acceselor carosabile și pietonale;

- Reguli privind protejarea mediului și a cadrului construit.

Pentru realizarea acestei investiții este necesar să se întocmească un Plan Urbanistic Zonal în conformitate cu legislația de specialitate în vigoare. După aprobarea acestui PUZ de către Consiliul Local al Municipiului Săcele, **terenul va avea destinație finală de zona locuințe și zona de servicii și depozitare.**

1.4. SURSE DE DOCUMENTARE

- Planul Urbanistic General al Municipiului Săcele;
- Plan Urbanistic Zonal „P.U.Z. – Cimitir Municipal” Săcele;
- Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”, indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 aug. 2000;
- Reglementare tehnică „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism”, indicativ GM – 007 – 2000, aprobată cu ordinul MLPAT NR. 21/N/ 10.04.2000;
- Legea 350/96 – Legea Urbanismului;
- HGR 525/1996 – Regulamentul general de urbanism;
- Legea 50/1991 republicată privind autorizarea construcțiilor;
- O.G. 43/1997 – privind regimul juridic al drumurilor;
- Protecția mediului conform Legii 137/95;
- Normativ privind determinarea capacității de circulație a drumurilor publice ind. PD 189-2000;
- Ordinul M.T. nr. 43/1998 “Norme privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale”;
- Ordinul M.T. nr. 45/1998 “ Norme tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor”;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Certificat de urbanism nr. 724 din 05.12.2024.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

În prezent, zona care face obiectul prezentului studiu se află situată în Municipiului Săcele, jud. Braşov, având o suprafață de 5 000,00mp.

Zona studiată a avut o evoluție în ultimii 10 ani preponderent pe funcțiunea de depozitare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul în suprafața de 5 000,00mp, se află poziționat în partea de Est al intravilanului Municipiului Săcele.

Accesul în zona studiată se realizează în acest moment de pe strada Martin Luther.

Vecinătăți:

- pe latura **vestică** – proprietate Municipiul Săcele;
- în partea de **nord** – proprietate privată;
- în **est** – proprietate Municipiul Săcele;
- pe latura **sudică** - proprietate Municipiul Săcele.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- relief: terenul studiat prezinta o uşoară declivitate dinspre nord spre sud, iar pe zona de est are o zona cu declivitate accentuata către soseau de centura a municipiului Săcele;

2.4. CIRCULAȚIA EXISTENTĂ

In prezent, accesul în zona studiata se realizează de pe strada Martin Luther prin intermediul terenului proprietate Municipiul Săcele nr. cad 120566 drum de exploatare DE 536.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 – principalele caracteristici ale funcțiunilor din zona studiată: Principala funcțiune prezentă în zona studiată este de teren liber (arabil);

2.5.3 – gradul de ocupare a zonei studiate cu fond construit: Media de ocupare a zonei studiate este de pana in 5,00%;

2.5.4 – aspecte calitative ale fondului construit: Zona studiată este construita intr-un procent mic;

2.5.5 – asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine: In prezent zona studiată nu asigura nici un fel de servicii pentru teritoriul respectiv;

2.5.6 – asigurarea cu spatii verzi: nu exista spatii verzi amenajate in zona str. DE 536;

2.5.7 – principalele disfuncționalități: In zona nu există o tramă stradală bine definită;

2.5.8 – echiparea edilitara: : in apropierea terenului studiat, exista posibilitatea de racordare la rețeaua electrica, la rețeaua de alimentare cu gaze naturale, rețelele de distribuție apă potabilă și rețelele de canalizare;

2.5.9 – probleme de mediu: În prezent zona studiată reprezintă teren arabil.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

În urma studiilor realizate, a tendințelor de dezvoltare și a documentațiilor de urbanism aprobate pana in prezent, se observă prezenta unei zone funcționale de servicii, depozitare si locuire.

3.2. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural actual prezintă o stare medie de întreținere terenul studiat. In cadrul acestui PUZ se va urmări ca suprafața zonelor verzi sa reprezinte cel puțin 20% din suprafața zonei funcționale.

3.3. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul in zona studiata se realizează în acest moment de pe strada Martin Luther.

În zona studiata se vor realiza drumuri carosabile care să deservească noile funcțiuni propuse. Parcarea autoturismelor se va realiza doar pe terenul proprietate privata a persoanelor fizice si juridice. Trotuarele și aleile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate ecologice.

3.4. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Zona studiată are o suprafață de 8 365,00mp mp.

Bilanț teritorial, indici urbanistici

ZONE FUNCTIONALE	Suprafața mp	%	POT MAX %	CUT MAX	H MAX Cornișa /Atic
ZL – Zona locuințe individuale	742.00	8.77	35	1.0	9m
ZS – Zona comerț, servicii si depozitare	4 000.00	47.82	35	1.0	15m
Zv – Zona verde	385.30	4.60	-	-	-
Circulații auto si pietonale	3245.70	38.81	-	-	-
Total zona reglementata	8 365.00	100	-	-	-

3.5. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.5.1. Apa potabilă: se va realiza conform avizului de apa și a soluției proiectantului de specialitate;

3.5.2. Apa uzată: Rețelele de canalizare menajeră, canalizare pluvială, se vor stabili prin prezentul P.U.Z., conform soluției proiectantului de specialitate și a operatorului regional;

3.5.3. Alimentare cu energie termică si gaze naturale: Alimentare cu gaze naturale se va stabili prin prezentul P.U.Z., conform soluției proiectantului de specialitate și a operatorului regional;

3.5.4. Alimentare cu energie electrică: Soluția de alimentare cu energie electrică pentru dezvoltarea propusă se va stabili împreună cu S.C. ELECTRICA S.A., conform studiului de specialitate;

3.5.5. Rețele de telecomunicații: nu este cazul;

3.5.6. Sistemul de colectare și depozitare a deșeurilor: se vor stabili prin P.U.Z.

3.6. PROTECTIA MEDIULUI

Investiția se va dezvolta fără sa afecteze negativ mediul înconjurător, va utiliza sisteme eficiente energetice care vor minimiza consumurile, va integra optim construcțiile in mediul ambiant și vecinătăți, întreaga proprietate se va amenajata peisajer cu alei pietonale și zone verzi ample plantate.

Prin propunerile făcute și implicit prin dezvoltarea zonei nu se vor crea noxe care sa afecteze mediul înconjurător.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza in europubele cantonate pe o platforma special amenajată în incintă, transportul acestora realizându-se pe baza unui contract încheiat între beneficiar și serviciile de salubritate din zonă.

Organizarea sistemelor de spatii verzi astfel încât sa se genereze suprafețele plantate noi.

Un mijloc important in realizarea și menținerea echilibrului ecologic al ambiantei omului este reintegrarea naturii în localitate și a localității în peisajul natural.

Sistematizarea rurală, urbană și la o scară mai largă, sistematizarea teritorială abordează, deopotrivă, problemele ambientului peisagistic (estetic și funcțional) și cele ale ambientului ecologic(fizic, chimic, biologic și psihosocial).

Pe toata durata execuţiei obiectivului şi desfăşurării activităţii se vor respecta prevederile:

- OUG nr.195/2005 privind protecţia mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- OUG 152/2005 privind prevenirea şi controlul integrat al poluării, aprobată prin Legea 84/2006;
- Ord. 860/2002 pentru aprobarea procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si de emitere a acordului de mediu, cu modificările şi completările ulterioare;
- HG 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condiţiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate NTPA - 001, şi condiţiile de evacuare a apelor uzate în reţelele de canalizare ale localităţilor şi direct în staţiile de epurare NTPA - 002 (completată şi modificată prin HG 352/2005);
- Legea 458/2002 privind calitatea apei potabile, modificată şi completată prin Legea nr. 311/2004;
- Legea nr. 107/1996 Legea apelor cu modificările şi completările ulterioare;
- HG 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul şi mărimea zonelor de protecţie sanitară şi hidrogeologica;
- HG 662/2001 privind gestionarea uleiurilor uzate cu completările şi modificările ulterioare;
- OMMGA nr. 344/2004 pentru aprobarea Normelor tehnice privind protecţia mediului şi în special a solurilor, când se utilizează nămolurile de epurare în agricultură;
- STAS 10009-88 Acustică în construcţii; Acustică urbană;
- OMAPPM 756/1997 pentru aprobarea Regulamentului privind evaluarea poluării mediului;
- etc.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

În zona studiată s-au identificat mai multe tipuri de proprietăţi:

- terenuri proprietate publică de interes naţional si local;
- terenuri proprietate privată de interes local.
- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice si juridice.

3.8. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE SI CATEGORI DE COSTURI

3.8.1. CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATILOR ADMINISTRATIV-TERITORIALE

Din punct de vedere al consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţa al Municipiului Săcele, considerăm că proiectul propus constituie o perspectivă realistă şi necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra municipiului si a zonei adiacente, astfel:

- Intervenţia propusa se încadrează in specificul zonei;
- Acesta investiţie va completa si va omogeniza fondul construit din zonă, în acord cu tendinţele de dezvoltare a acesteia, sporind atractivitatea zonei şi atrăgând totodată in viitor alţi investitori din domenii conexe.

3.8.2. CATEGORI DE COSTURI

Din punct de vedere al categoriilor de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi si categoriilor de costuri ce vor cădea in sarcina autorităţii publice locale, menţionam următoarele aspecte:

După aprobarea fazei P.U.Z. investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Într-o prima etapa vor elabora proiectele de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC-PTh-DE. Acestea vor fi elaborate conform cu normativele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate, **COSTURILE FIIND SUPTORATE, IN TOTALITATE DE INVESTITOR PRIVAT** pentru investițiile situate pe terenurile proprietate privata.

Lucrările de construcții si instalații, vor fi executate in baza autorizației de construire, de către antreprenor. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, in conformitate cu reglementările tehnice. In cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții. Pentru punerea in funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

Toate costurile legale de realizare a investiției vor fi suportate de investitor privat pentru terenurile proprietate privata. În aceste categorii sunt incluse:

- Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin temă;
- Costuri care implică amenajarea căilor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei și costurile care implică mentenanța acestora;
- Costuri care implică proiectarea și executarea branșamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă;
- Costuri care implică amenajarea și întreținerea spațiilor verzi din cadrul incintei;
- Costuri care implică proiectarea și executarea branșamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare existente în zonă;
- Costuri de realizare a accesului in incinta.

Modernizarea drumurilor publice va fi realizat din fonduri publice.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În vederea stabilirii categoriilor de intervenție a reglementărilor impuse s-au făcut analize cu privire la:

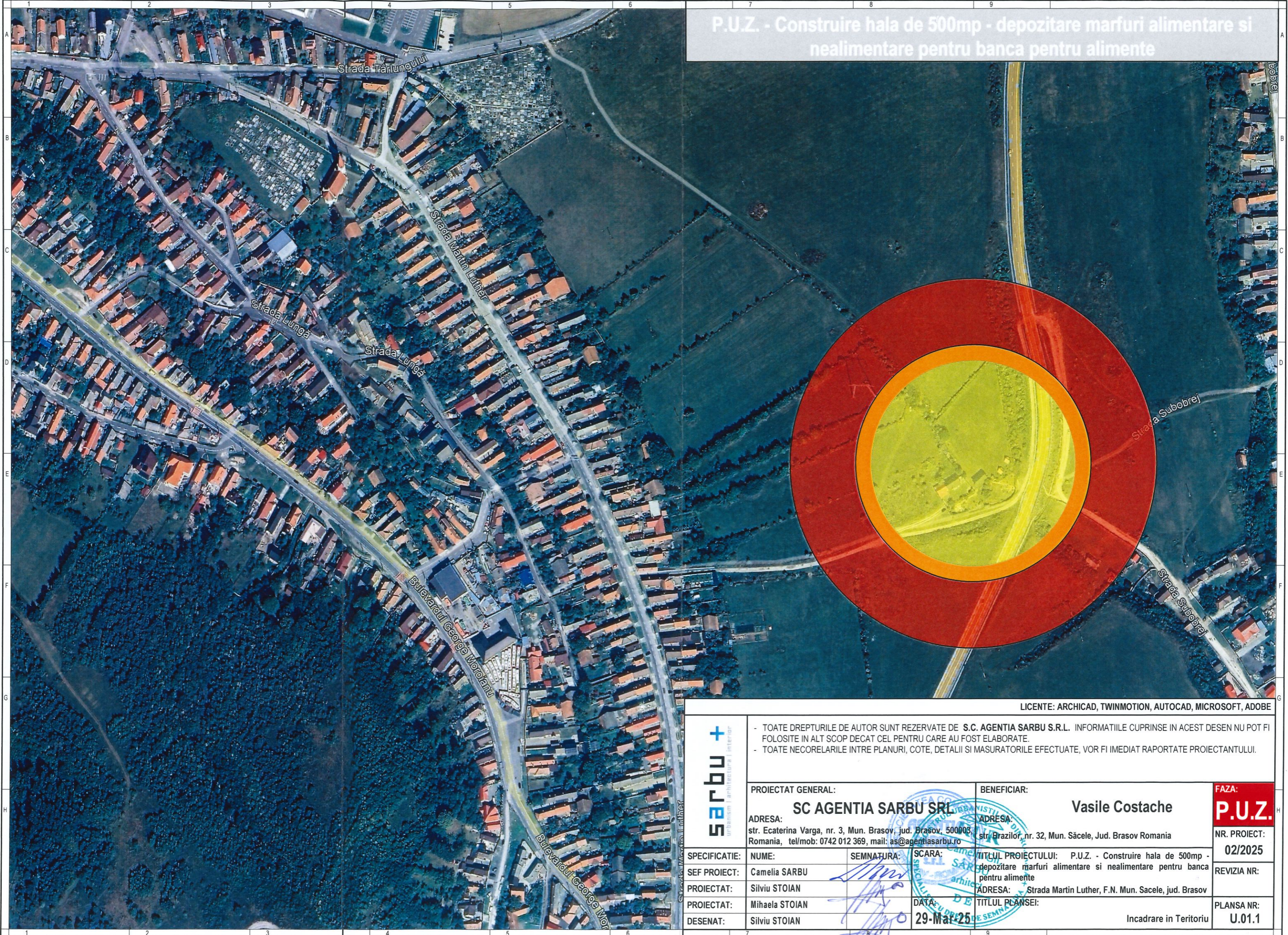
- încadrarea zonei in P.U.G. municipiul Săcele;
- analiza situației existente;
- circulația carosabilă si rezolvarea funcțională;
- realizarea de spatii verzi;
- identificarea tipului de proprietate a terenurilor;
- construirea pe teren liber;
- protejarea mediului.

Șef proiect
arh. **Camelia SARBU** Gh.



Întocmit,
arh. **Silviu-Andrei STOIAN**

P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente



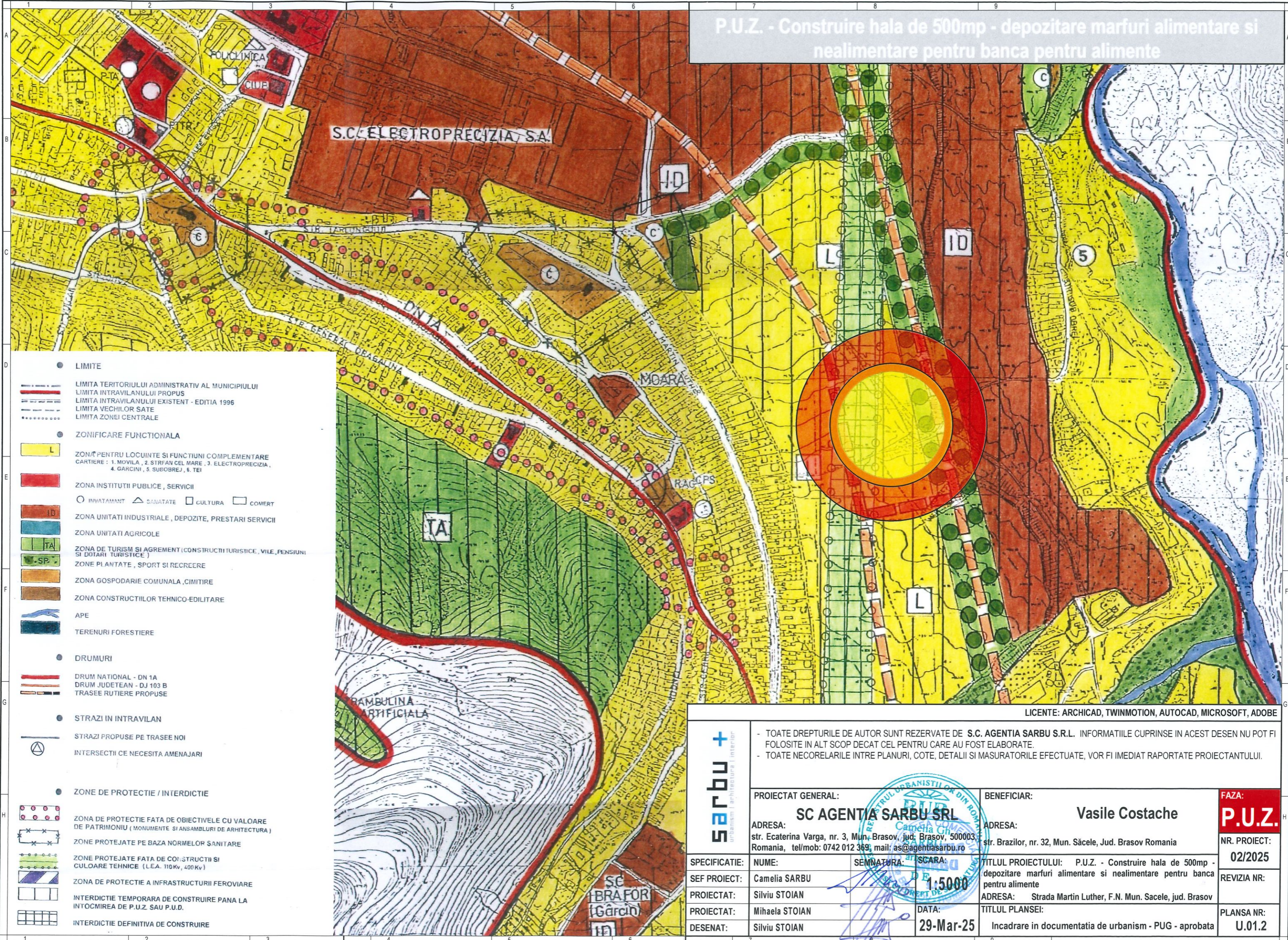
LICENTE: ARCHICAD, TWINMOTION, AUTOCAD, MICROSOFT, ADOBE



- TOATE DREPTURILE DE AUTOR SUNT REZERVATE DE S.C. AGENTIA SARBU S.R.L. INFORMATIILE CUPRINSE IN ACEST DESEN NU POT FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE.
 - TOATE NECORELARILE INTRE PLANURI, COTE, DETALII SI MASURATORILE EFECTUATE, VOR FI IMEDIAT RAPORTATE PROIECTANTULUI.

PROIECTAT GENERAL:		BENEFICIAR:		FAZA: P.U.Z.
SC AGENTIA SARBU SRL		Vasile Costache		
ADRESA: str. Ecaterina Varga, nr. 3, Mun. Brasov, jud. Brasov, 500003, Romania, tel/mob: 0742 012 369, mail: as@agentiasarbu.ro		ADRESA: str. Brazilor, nr. 32, Mun. Săcele, Jud. Brasov Romania		NR. PROIECT: 02/2025
SPECIFICATIE:	NUME:	SEMNATURA:	SCARA:	TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente
SEF PROIECT:	Camelia SARBU	<i>[Signature]</i>		ADRESA: Strada Martin Luther, F.N. Mun. Sacele, jud. Brasov
PROIECTAT:	Silviu STOIAN	<i>[Signature]</i>		TITLUL PLANSEI:
PROIECTAT:	Mihaela STOIAN	<i>[Signature]</i>	DATA: 29-Mar-25	Incadrare in Teritoriu
DESENAT:	Silviu STOIAN	<i>[Signature]</i>		PLANSA NR: U.01.1

P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente



- LIMITE
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUIS
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT - EDITIA 1996
- LIMITA VECHILOR SATE
- LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA
- L ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
CARTIERE : 1. MOVILA, 2. STRAN CEL MARE, 3. ELECTROPRECIZIA, 4. GARCINI, 5. SUBOBREJ, 6. TEI
- ID ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
○ INVATAMANT △ SANATATE □ CULTURA □ COMERT
- TA ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII
- TA ZONA UNITATI AGRICOLE
- TA ZONA DE TURISM SI AGREMENT (CONSTRUCTII TURISTICE, VILE, PENSIUNI SI DOTARI TURISTICE)
- SP ZONE PLANTATE, SPORT SI RECREERE
- TA ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
- TA ZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE
- APE
- TERENURI FORESTIERE
- DRUMURI
- DRUM NATIONAL - DN 1A
- DRUM JUDETEAN - DJ 103 B
- TRASEE RUTIERE PROPUSE
- STRAZI IN INTRAVILAN
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
- INTERSECTII CE NECESITA AMENAJARI
- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU (MONUMENTE SI ANSAMBLURI DE ARHITECTURA)
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE (L.E.A. 110Kv, 400Kv)
- ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FERoviARE
- INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
- INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE

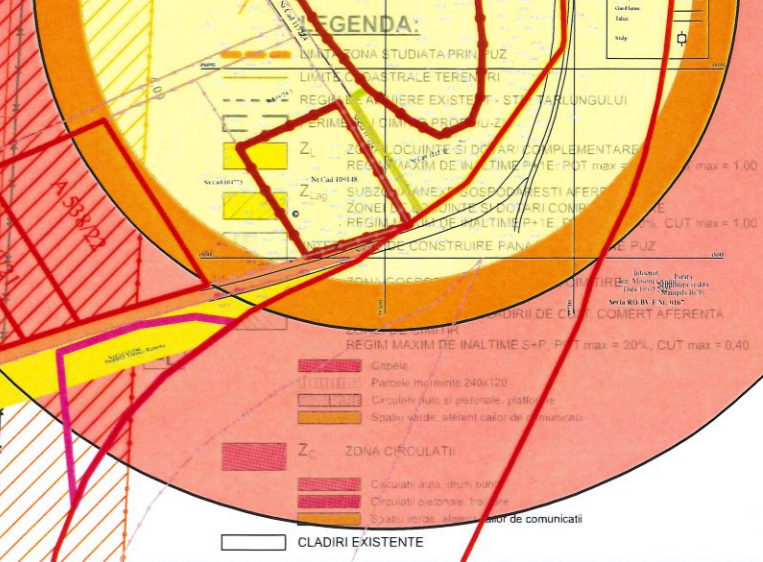
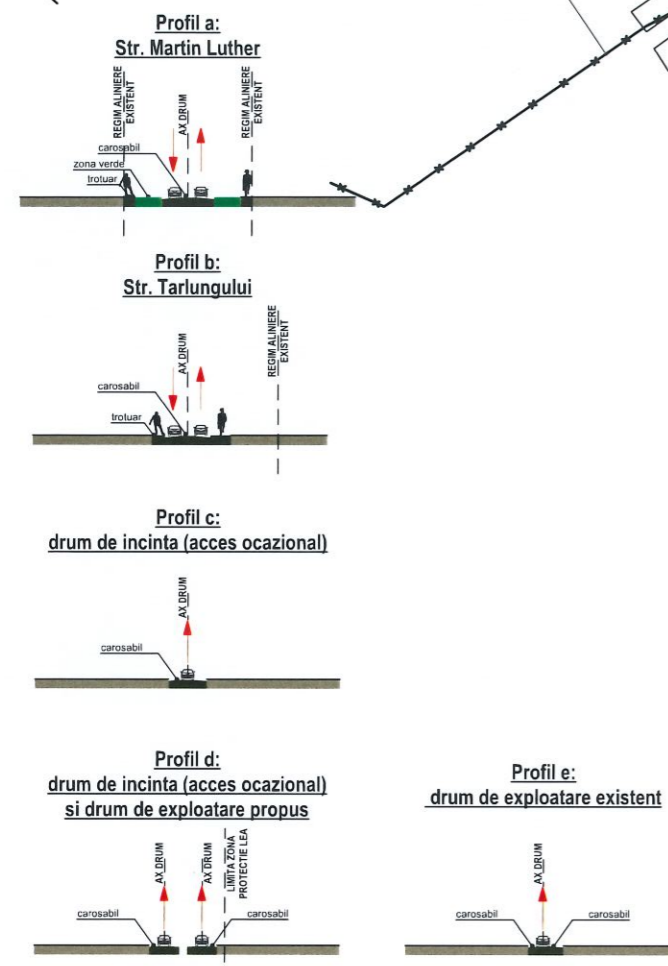
LICENTE: ARCHICAD, TWINMOTION, AUTOCAD, MICROSOFT, ADOBE

	- TOATE DREPTURILE DE AUTOR SUNT REZERVATE DE S.C. AGENTIA SARBU S.R.L. INFORMATIILE CUPRINSE IN ACEST DESEN NU POT FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE. - TOATE NECORELARILE INTRE PLANURI, COTE, DETALII SI MASURATORILE EFECTUATE, VOR FI IMEDIAT RAPORTATE PROIECTANTULUI.	
	PROIECTAT GENERAL: SC AGENTIA SARBU SRL ADRESA: str. Ecaterina Varga, nr. 3, Mun. Brasov, jud. Brasov, 500003 Romania, tel/mob: 0742 012 369, mail: as@agentiasarbu.ro	BENEFICIAR: Vasile Costache ADRESA: str. Brazilor, nr. 32, Mun. Săcele, Jud. Brasov Romania
SPECIFICATIE: SEF PROIECT: PROIECTAT: PROIECTAT: DESENAT:	NUME: Camelia SARBU Silviu STOIAN Mihaela STOIAN Silviu STOIAN	SEMNATURA: SCARA: DATA: 1:5000 29-Mar-25
TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente ADRESA: Strada Martin Luther, F.N. Mun. Sacele, jud. Brasov		REVIZIA NR: TITLUL PLANSEI: Incadrare in documentatia de urbanism - PUG - aprobata PLANSA NR: U.01.2

P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente

44	456936.011	557672.1
45	456932.238	557664.4
46	456919.263	557662.4
47	456911.504	557659.1
48	456908.771	557656.3
49	456900.576	557629.1
50	456892.926	557602.4
51	456883.029	557568.8
52	456878.328	557554.3
53	456874.482	557542.1
54	456870.347	557529.4
55	456869.265	557524.2
56	456861.318	557484.3
57	456858.104	557426.8
58	456846.875	557361.3
59	456948.753	557313.4

Smasurata = 22.50 ha
Smasurata = 22500 mp



BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA		EXISTENT	PROPOS
		SUPRAFETI	PROCENTE
ZL	ZL ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	5.45	40.00
	zona construita, din care	1.1771	1.295
	parcari, circulatii	5.45	40.00
	spatii verzi	2.7368	20.00
	total partial	13.6368	96.29
ZLag	ZLag SUBZONA ANEXE	-	0.8645
ZG	ZG ZONA GOSPODARIRE COMUNALA, CIMITIRE (ZONA DESTINATA INUMARI)	0.5262	3.71
ZGsc	ZGsc SUBZONA SERVICII CLADIRI DE CULT, COMERT AFERENTA ZONEI DE CIMITIRE	-	0.2866
ZVP	ZVP ZONA VERDE DE PROTECTIE A CLADIRELOR TEHNICE SIA SUBZONA DE ANEXE GOSPODARIRE PATA DE CIMITIRE	-	0.3268
Zc	Zc ZONA CIRCULATII	-	0.221
TOTAL ZONA STUDIATA		14.1630	100

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA		EXISTENT	PROPOS
		SUPRAFETI	PROCENTE
ZL	ZL ZONA LOCUINTE SI DOTARI COMPLEMENTARE	4.28	40.00
	zona construita, din care	0.1771	1.295
	parcari, circulatii	4.28	40.00
	spatii verzi	2.1638	20.00
	total partial	10.7238	95.32
ZG	ZG ZONA GOSPODARIRE COMUNALA, CIMITIRE (ZONA DESTINATA INUMARI)	0.5262	4.68
ZGsc	ZGsc SUBZONA SERVICII CLADIRI DE CULT, COMERT AFERENTA ZONEI DE CIMITIRE	-	0.2866
ZVP	ZVP ZONA VERDE DE PROTECTIE A CLADIRELOR TEHNICE SIA SUBZONA DE ANEXE GOSPODARIRE PATA DE CIMITIRE	-	0.3268
Zc	Zc ZONA CIRCULATII	-	0.221
TOTAL ZONA STUDIATA		11.25	100

LICENTE: ARCHICAD, TWINMOTION, AUTOCAD, MICROSOFT, ADOBE

PROIECTAT GENERAL:
SC AGENTIA SARBU SRL

ADRESA:
str. Ecaterina Varga, nr. 3, Mun. Brasov, jud. Brasov, 500003, Romania, tel/mob: 0742 012 369, mail: as@agentiasarbu.ro

BENEFICIAR:
Vasile Costache

ADRESA:
str. Brazilor, nr. 32, Mun. Săcele, Jud. Brasov Romania

FAZA:
P.U.Z.

NR. PROIECT:
02/2025

SCARA:
1:2000

DATA:
29-Mar-25

SPECIFICATIE: NUME: **Camelia SARBU**

SEF PROIECT: **Silviu STOIAN**

PROIECTAT: **Mihaela STOIAN**

DESENAT: **Silviu STOIAN**

SEMNATURA:

SCARA:

DATA:

TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente

ADRESA: Strada Martin Luther, F.N. Mun. Sacele, jud. Brasov

TITLUL PLANSEI: Incadrare in documentatia de urbanism - PUZ - aprobata

REVIZIA NR:

PLANSA NR: **U.01.3**

P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente

BILANT TERITORIAL - EXISTENT

Total zona care urmeaza a fi reglementata	8 365,00 mp	100,00 %
---	-------------	----------

BILANT TERITORIAL - PROPUIS

	SUPRAFATA	%	P.O.T. MAX	C.U.T. MAX
Zona de locuinte	734,00 mp	8,77 %	35,00	1,00
Zona de comert, servicii si depozitare	4 000,00 mp	47,82 %	35,00	1,00
Zona verde	385,30 mp	4,60 %	-	-
Circulatii auto si pietonale	3 245,70 mp	38,81 %	-	-
Total zona care urmeaza a fi reglementata	8 365,00 mp	100,00 %		

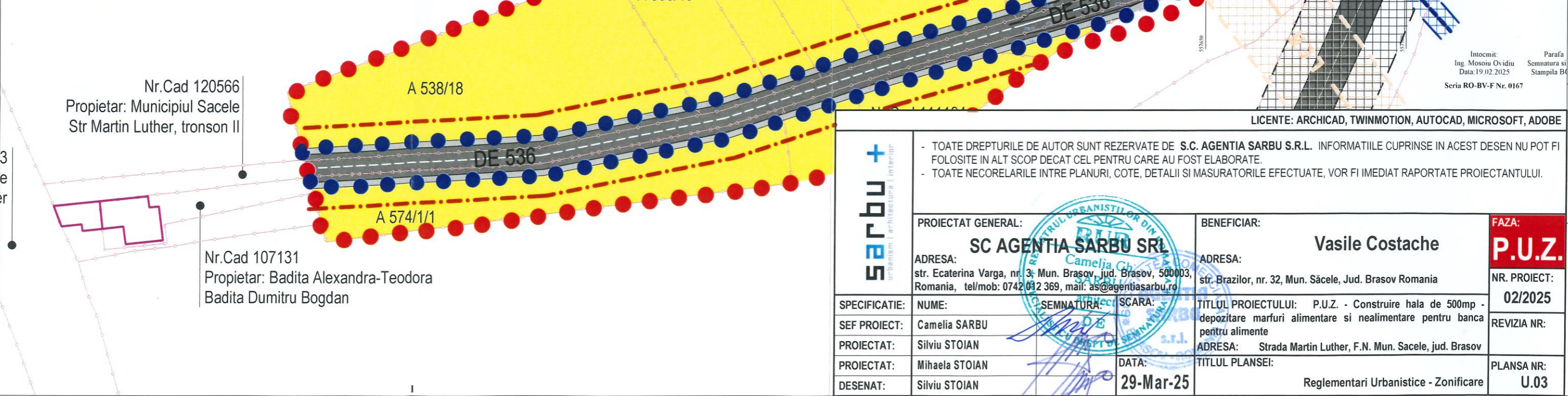
LEGENDA

LIMITE

- Zona studiata
- Zona reglementata
- Limita de pripietate - Costache Vasile
- Limite de proprietate - terenuri invecinate
- LEA 20Kw
- - - - - Limita zonei de protectie LEA 20kV
- X X X X X Zona de protectie LEA 20kV 24m (12m din ax)
- Conducta alimentare Electroprecizia Premo Ø500
- - - - - Limita zonei de protectie conducta aductiune Premo Ø500
- X X X X X Zona de protectie sanitara cu regim sever conducta aductiune Premo Ø500 (3m deoparte si de alta a conductei)
- X X X X X Zona de protectie DN1A

ANALIZA FUNCTIONALA - ZONA STUDIATA

- Zona pentru locuinte si functiuni complementare
- Zona de comert, servicii si depozitare
- Constructii propuse
- Zona verde
- Drum de pamant existent
- Drum existent - imbracaminte asfaltat
- ▼ Accese auto si pietonal
- Zona edificabila



Intocmit: Ing. Mosoiu Ovidiu
Data: 19.02.2025
Parafa Semnatura si Stampila B
Seria RO-BV-F Nr. 0167

LICENTE: ARCHICAD, TWINMOTION, AUTOCAD, MICROSOFT, ADOBE

	- TOATE DREPTURILE DE AUTOR SUNT REZERVATE DE S.C. AGENTIA SARBU S.R.L. INFORMATIILE CUPRINSE IN ACEST DESEN NU POT FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE. - TOATE NECORELARILE INTRE PLANURI, COTE, DETALII SI MASURATORILE EFECTUATE, VOR FI IMEDIAT RAPORTATE PROIECTANTULUI.	
	PROIECTAT GENERAL: SC AGENTIA SARBU SRL ADRESA: str. Ecaterina Varga, nr. 3, Mun. Brasov, jud. Brasov, 500003, Romania, tel/mob: 0742 012 369, mail: as@agentiasarbu.ro	BENEFICIAR: Vasile Costache ADRESA: str. Brazilor, nr. 32, Mun. Săcele, Jud. Brasov Romania
SPECIFICATIE: NUME: SEF PROIECT: Camelia SARBU PROIECTAT: Silviu STOIAN PROIECTAT: Mihaela STOIAN DESENAT: Silviu STOIAN	SEMNATURA: SCARA: DATA: 29-Mar-25	TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente ADRESA: Strada Martin Luther, F.N. Mun. Sacele, jud. Brasov TITLUL PLANSEI: Reglementari Urbanistice - Zonificare

P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente

Proprietari: Costache Vasile si Costache Loredana
TERIT-ADM Sacele

LEGENDA

LIMITE

- Zona studiata
- Zona reglementata
- Limita de proprietate - Costache Vasile
- Limite de proprietate - terenuri invecinate

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR DIN INTRAVILAN

Terenuri proprietate publica

- Terenuri proprietate publica de interes national
- Terenuri proprietate publica de interes local

Terenuri proprietate privata

- Terenuri proprietate publica de interes national

Circulatia terenurilor

- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice si juridice (Costache Vasile si Costache loredana Luminita) ce se intentioneaza a fi trecute in domeniul public S=266.57mp

Nr.Cad 120566
Proprietar: Municipiul Sacele
Str Martin Luther, tronson II

Nr.Cad 107131
Proprietar: Badita Alexandra-Teodora
Badita Dumitru Bogdan

Intocmit: Parafa
Ing. Mosoiu Ovidiu Semnatura si
Data: 19.02.2025 Stampila B
Seria RO-BV-F Nr. 0167

LICENTE: ARCHICAD, TWINMOTION, AUTOCAD, MICROSOFT, ADOBE

SARBU
urbanism / arhitectura / interior

- TOATE DREPTURILE DE AUTOR SUNT REZERVATE DE S.C. AGENTIA SARBU S.R.L. INFORMATIILE CUPRINSE IN ACEST DESEN NU POT FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE.
- TOATE NECORELARILE INTRE PLANURI, COTE, DETALII SI MASURATORILE EFECTUATE, VOR FI IMEDIAT RAPORTATE PROIECTANTULUI.

PROIECTAT GENERAL: SC AGENTIA SARBU SRL		BENEFICIAR: Vasile Costache	FAZA: P.U.Z.
ADRESA: str. Ecaterina Varga, nr. 3, Mun. Brasov, jud. Brasov, 500003, Romania, tel/mob: 0742 012 369, mail: as@agentiasarbu.ro		ADRESA: str. Brazilor, nr. 32, Mun. Săcele, Jud. Brasov Romania	NR. PROIECT: 02/2025
SPECIFICATIE: SEF PROIECT:	NUME: Camelia SARBU	SEMNATURA:	TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente
PROIECTAT:	Silviu STOIAN	SCARA:	ADRESA: Strada Martin Luther, F.N. Mun. Sacele, jud. Brasov
PROIECTAT:	Mihaela STOIAN	DATA:	TITLUL PLANSEI: Proprietate asupra terenurilor
DESENAT:	Silviu STOIAN	29-Mar-25	PLANSA NR: U.04

P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente

LEGENDA

LIMITE

- Zona studiata
- Zona reglementata
- Limita de proprietate - Costache Vasile
- Limite de proprietate - terenuri invecinate
- — — — LEA 20Kw
- - - - Limita zonei de protectie LEA 20Kv
- - - - Zona de protectie LEA 20kV 24m (12m din ax)
- — — — Conducta alimentare Electroprecizia Premo Ø500
- — — — Limita zonei de protectie conducta aductiune Premo Ø500
- — — — Zona de protectie sanitara cu regim sever conducta aductiune Premo Ø500 (3m deoparte si de alta a conductei)
- — — — Zona de protectie DN1A

ANALIZA FUNCTIONALA - ZONA STUDIATA

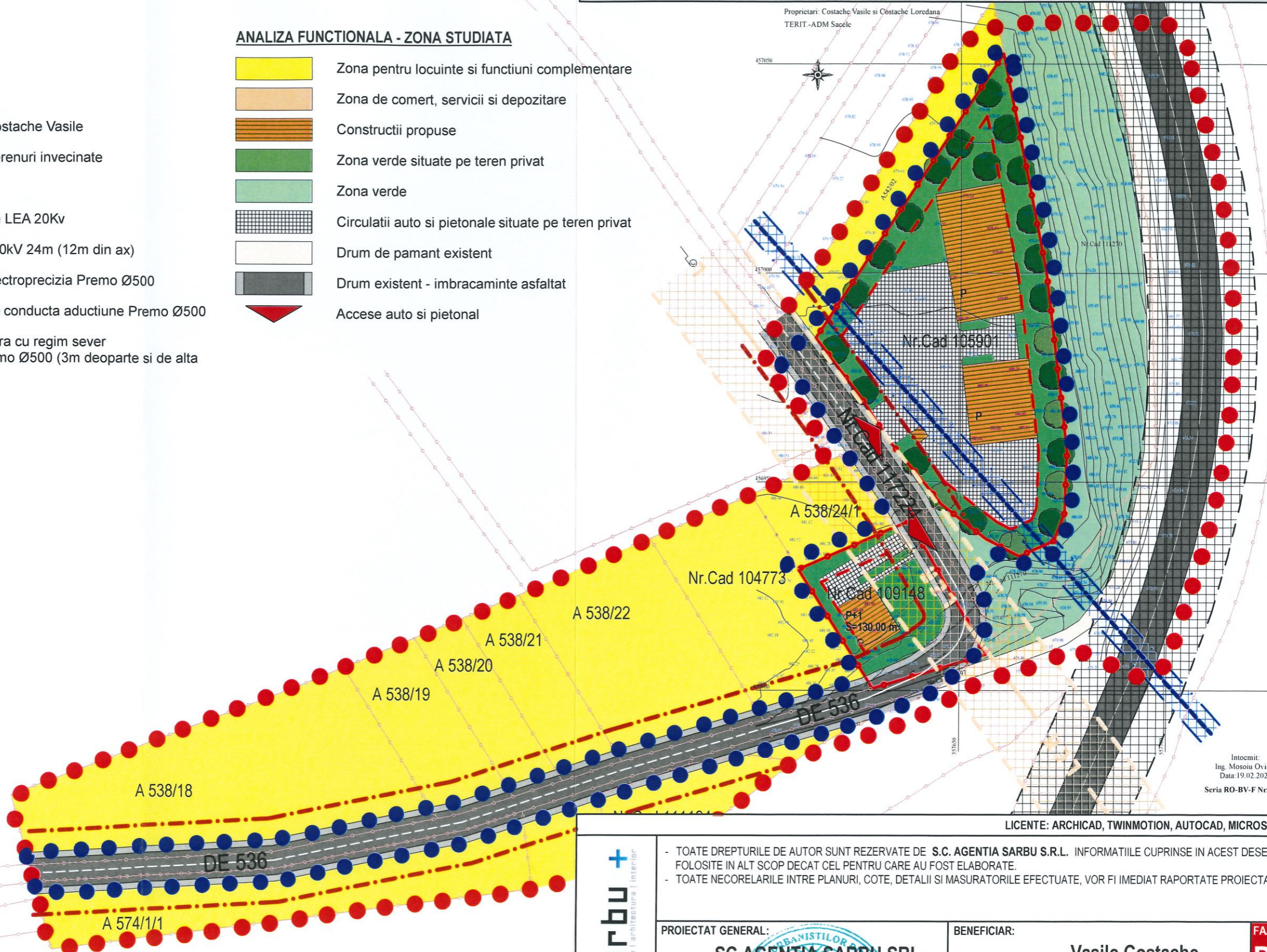
- Zona pentru locuinte si functiuni complementare
- Zona de comert, servicii si depozitare
- Constructii propuse
- Zona verde situate pe teren privat
- Zona verde
- Circulatii auto si pietonale situate pe teren privat
- Drum de pamant existent
- Drum existent - imbracaminte asfaltat
- ▼ Accese auto si pietonal

Proprietari: Costache Vasile si Costache Loredana
TERIT-ADM Sacele



Nr.Cad 120566
Proprietar: Municipiul Sacele
Str Martin Luther, tronson II

Nr.Cad 107131
Proprietar: Badita Alexandra-Teodora
Badita Dumitru Bogdan



Intocmit:
Ing. Mosoiu Ovidiu
Data: 19.02.2025
Seria RO-BV-F Nr. 0167

Parafa
Semnatura si
Stampila BC

LICENTE: ARCHICAD, TWINMOTION, AUTOCAD, MICROSOFT, ADOBE



- TOATE DREPTURILE DE AUTOR SUNT REZERVATE DE S.C. AGENTIA SARBUR S.R.L. INFORMATIILE CUPRINSE IN ACEST DESEN NU POT FI FOLOSITE IN ALT SCOP DECAT CEL PENTRU CARE AU FOST ELABORATE.
- TOATE NECORELARILE INTRE PLANURI, COTE, DETALII SI MASURATORILE EFECTUATE, VOR FI IMEDIAT RAPORTATE PROIECTANTULUI.

PROIECTAT GENERAL: SC AGENTIA SARBUR SRL ADRESA: str. Ecaterina Varga, nr. 3, Mun. Brasov, jud. Brasov, 500003, Romania, tel/mob: 0742 042 369; mail: as@agentiasarbu.ro	BENEFICIAR: Vasile Costache ADRESA: str. Brazilor, nr. 32, Mun. Săcele, Jud. Brasov Romania	FAZA: P.U.Z.
	SPECIFICATIE: NUME: SEMNATURA: SCARA: SEF PROIECT: Camelia SARBUR PROIECTAT: Silviu STOIAN PROIECTAT: Mihaela STOIAN DESENAT: Silviu STOIAN	TITLUL PROIECTULUI: P.U.Z. - Construire hala de 500mp - depozitare marfuri alimentare si nealimentare pentru banca pentru alimente ADRESA: Strada Martin Luther, F.N. Mun. Sacele, jud. Brasov TITLUL PLANSEI: Posibilitati de mobilare urbanistica
DATA: 29-Mar-25		