

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea:	„Hala prestari servicii„,continuarea procedura de avizare inceputa cu C.U.319/2019
Amplasamentul:	Str.Rampeii f.nr. Municipiul Sacele – jud. Brasov.
Proiectant:	S.C. PlanProiect S.R.L Brasov
Beneficiar:	S.C. AZET D.T. S.R.L Brasov
Baza legala	Certificatul de Urbanism CU/319/2018 si 652/23.dec.2022-2024
Proiect-faza	Documentatie PUZ+RLU – P12/2020-2024/R

2. DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul Regulamentului local de urbanism R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este documentația de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare și ocupare a terenurilor, de amplasare și conformare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora, în acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) conform C.Urb 652/23.dec.2022 se continua procedura avizare pentru construire „hala prestari servicii„–pentru desfasurarea activitate resapare anvelope camioane si vanzare anvelope de toate tipurile, explicitieaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare P.U.Z.

Normele cuprinse în prezentul regulament sunt obligatorii la autorizarea construcției în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aproba prin hotarare a Consiliului Local, pe baza avizelor și acordurilor prevazute de lege și devine act de autoritate al administrației publice locale.

Dacă prin prevederile unor documentatii de urbanism - se schimbă concepția generală care sta la baza Planului Urbanistic Zonal aprobat, este necesara modificarea prezentului plan de urbanism zonal conform legii.Modificările Regulamentului Local de Urbanism aprobat se vor face numai în condițiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism și urmeaza metodologia de avizare aprobata pe care a urmat-o si documentatia de urbanism initial.

2.2. Baza - cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Studii de fundamentare elaborate pentru prezentul PUZ

- Studiul topografic – planuri topo vizate de O.C.P.I.Brasov;
- Studiul geotehnic pentru PUZ intocmit de S.C.Margarit-Studii Geotehnice S.R.L.
- Studiul alimentare energetic–aviz solutie DEER;
- Studiul pentru alimentare cu apa si canalizare – aviz SGA-Brasov;

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Certificatul de urbanism CU/319/2018 si 652/23.dec.2022>2024;
- Avizul de oportunitate nr.06.12.08.2020;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001- amenajarea teritoriului si urbanismul,cu modificarile si completarile ulterioare ;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ordinul nr.119/2014 inlocuieste Ord. Ministrului Sanatatii nr.536/1997 (ref.distanta intre cladiri);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul civil;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultarea publicului
- Ordin nr. 176/N/16 august 2000 – “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal” - GM – 010 – 2000;

2.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism.

1.3.1. Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea si realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren arabil situat în extravilanul studiat a Municipiului Sacele jud.Brasov, str.Rampeii avand o suprafata totala S=11400 mp, aflat în proprietatea S.C. AZET DT S.R.L. Brasov.

Regulamentul Local de Urbanism se aplica în proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

3.REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

3.1 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit[HG525-1997 -Sec.1-sec.2]

Prezentarea functiuni generale a obiectivului :

Reșaparea anvelopelor reprezinta procesul de aplicare a unei noi benzi de rulare pe carcasele uzate.

Recanelarea anvelopelor reprezintă practica de a scobi cauciucul din canelurile unei anvelope pentru a crea adancimea suplimentara benzii de rulare.

Art. 1. Terenuri agricole din extravilan

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.

3.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art.1. Siguranța în construcții

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

-Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

-Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;

-H.G.R. nr.925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

-Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrari de constructii vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate masurile luate pentru asigurarea conditiilor de siguranta privind realizarea și exploatarea constructiilor.

Art.2 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executrii construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelorora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

-Nu este cazul terenului studiat.

Art.3 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

- Nu sunt procese care generează riscuri tehnologice pentru infrastructura edilitară;

Art.4. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

-Nu este cazul obiectivului pe terenul studiat;

Art.5. Asigurarea echipării edilitare

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor – interes sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

2. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorul prezentului proiect PUZ.

Art.6. Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Obiectivul propus - construire >Hala prestări servicii, se încadrează în zona studiată conform avizului de oportunitate nr.06/12.08.2020 – Zona industrială, depozite și prestări servicii.

Art.7. Indicatorii urbanistici

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilită conform funcției de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului $\times S_c / S_t \times 100[\%]$;

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului S_d / S_t ;

Terenul este liber de construcții.

Existent POT = 0.00 >>> propus maxim <<< POT = 60 %
--

Existent CUT = 0.00 >>> propus maxim <<< CUT = 1.0

Art.8. Circulația terenurilor

Modernizarea drumului str. Rampei impune o fasie de teren care este în proprietate privată care va trece la domeniul public după aprobarea prezentului PUZ, prezentat în planșa reglementări judece U-04.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR**Sectiunea I.****Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.****Art.1 Amplasarea fata de drumuri publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art.2 Aliniamentul propus fata de drumul public -fata de axul drumului str.Rampei

Aliniamentul terenului față de axa drumului public str.Rampei[modernizat] conform profilului **TIP.1** va fi la distanța **d= 5.0m**;

Art.3 Alinierea construcției din axul drumului.

Amplasarea construcției față de axul str, Rampei[modernizat] conform profilului **TIP.1** va fi la distanța **d=15.0m**;

Art.4 Amplasarea construcției in interiorul parcelei

Amplasarea obiectivelor in interiorul parcelei fata de limitele de hotar proprietate laterale stanga,dreapta si posterior se reglementeaza conform **Sectiunea A-A** [hotar- zona edificabila] la distanța de minim **D=6.0m** ;

Sectiunea II**5. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII.****Art.1. Accese carosabile**

Strada Rampei se propune pentru modernizarea profilului transversal cu latimea **L=11.0m** din care carosabil cu latimea **L=7.00m** si trotuare bilateral de latime **I=2.00m**.

Asigurarea accesului carosabil pe amplasamentul studiat se va realiza din drumul public strada Rampei modernizat de latime **L=11,0m** din care se va realiza racordarea carosabilului in incinta studiata pe poarta carosabila de latime **L= 4.00m** si o poarta poarta pietonala.de **I=1.0m**

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta, respectarea avizelor ISU-PSI. In cazul prezentului proiect se recomanda realizarea unui acces carosabil perimetral de tip inelar colector care se va detalia in proiectul tehnic si avizat de ISU.

In vederea modernizarii str.Rampei va fi necesara cedarea fasiei de teren aflat în proprietatea privata in suprafata de **S_{CEDARE}=135,50mp** din proprietatea privata si trecerea in domeniul public, care se va stabili, dupa aprobarea PUZ .

Capacitati de transport maxime admise:

Se vor respecta prevederile Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 2 "Mase și dimensiuni–maxime admise și caracteristici conexe ale vehiculelor rutiere - gabaritul drumului de deservire in incinta stabilirea tonajului maxim admis in proiectul de autorizare .

Art.2. Accese pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintrun drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Sectiunea III**REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO - EDILITARA****Art.1. Racordarea la retele publice de echipare edilitara**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Art.2. Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare.

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

- Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua stradală de alimentare cu apă. Se va asigura debitul de apă necesar atât procesului tehnologic, cât și pentru consumul menajer. Alimentarea se va realiza conform unui proiect de specialitate, verificat și autorizat..

- Canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extinderea rețelei de canalizare. În incintă va exista și un bazin de retenție-separator de hidrocarburi pentru apele pluviale de pe platforme incintei. Realizarea lucrărilor se va face conform unui proiect de specialitate verificat și autorizat.

- Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face prin rețeaua electrică prin amplasarea unui PT conform avizului de amplasament emis de DEER.

- Telecomunicații

Sistemele de comunicații se vor dezvolta pe structură GSM și internet. Obiectivele din zona studiată P.U.Z. vor putea fi racordate la sistemele de telecomunicații, existente în zona.

- Alimentare cu căldură

Obiectivele propuse a se realiza [hala metalică] vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul fezabil de panouri electrice radiante sau pe baza centralelor termice care vor funcționa electric sau gaze naturale. Încălzirea se va realiza în funcție de destinația și capacitate, cu respectarea legislației în vigoare.

- Salubritatea

Deseurile menajere și altele ce vor rezulta din procesele de producție [resapare]- se vor colecta în containere și preluate de firme autorizate, pe bază de contract.

Colectarea deșeurilor se va realiza selectiv.

Sectiunea IV**REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI****Art.1 Parcelarea**

Amplasamentul studiat în conformitate cu extrasele CF se prezintă un teren în proprietate privată în suprafața S=11400mp care nu se va subparcela.

Art.2 Înălțimea construcțiilor

Regimul maxim de înălțime va fi parter+etaj parțial >> P+ Ep Înălțimea maximă de la cota terenului amenajat >> H=10m

Art.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

-Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzis.

Sectiunea V.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA-PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Art.1. Parcaje

[HG.525-Anexa 5.12. Construcții industriale]

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000m², un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

Necesarul de parcaje se va calcula conform normativului P132-93 la faza DTAC.

Art,2 Spatii verzi si plantate

In cadrul incinei reglementate,spatiile neconstruie se vor inierba si se vor planta cu arbusti de medie inaltime usor de intretinut. Spatiile verzi si plantate nu vor fi mai puțin de 20% din suprafata totala a parcele.

Art.3 Imprejmuirea terenului

Potrivit regulamentului imprejmuirea reprezinta constructiile cu caracter definitiv la aliniamentul parcelei conform plansa de reglementari,peutru a o delimita de domeniul public si de proprietatile invecinate.

Spre frontul stradal strada Rampei si spre limita cu vecinatati se vor realiza imprejmuiri transparente din panouri de grilaje metalice cu inaltimea maxim h=2,00 m de la nivelul trotuarului sau de la cota terenului amenajat, cu un soclu plin de beton de inaltime maxim 1/3h.din inaltimea imprejmuiri.

Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

Perimetrul se va proteja impotriva intruziunilor cu sistemele de alarmare antiefracție si se pot integra cu alte sisteme de securitate (Incendiu, CCTV, Control Acces) pentru a permite implementarea unor protocoale mai complexe de securitate dupa caz..

Se va prevedea iluminat perimtral in incinta.

4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona unitati industrial depozite si prestari servicii.

Utilizarea functionala

Funcțiunea dominantă a zonei identificate -ZI-zona industrială-productie-prestari servicii-depozitare, in care se incadreaza si obiectivul propus prin construirea unei hale pentru prestari servicii resapare anvelope camioane si vanzare anvelope de toate tipurile.

Art 1. Utilizari admise

- Construirea halei metalice pentru prestari servicii,depozitare ;
- Constructii obiective utilitare subterane-supraterane[apa,canal,electrice PT];
- Platforme,drumuri incinta,parcaje,imprejmuire teren,casa poarta.

Art.2 Utilizari admise cu condiționări

- Nu este cazul

Art.3 Utilizari interzise

- Se interzic orice alte activitati, amenajari si constructii in afara de cele prevazute la Art.1.

CONCLUZI

Solutia urbanistică adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza „Autorizație de Construire,, va cuprinde elemente esentiale obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor in baza de date existenta, în scopul corelarii si mentinerii la zi a situației din zona.

Intocmit

arh.Emil Ornstein

Re/2 > sept 2024

MEMORIU GENERAL

INTRODUCERE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea :	Construire hala pentru desfasurarea activitate resapare anvelope camioane si vanzare anvelope de toate tipurile.
Amplasamentul:	Str.Rampeii f.nr. Municipiul Sacele – jud. Brasov.
Proiectant:	S.C. PlanProiect S.R.L Brasov
Beneficiar:	S.C. AZET D.T. S.R.L Brasov
Data elaborării:	Elaborat august 2021–P12/2023
Baza legala	Certificatul de Urbanism CU/319/2018 si 652/23.dec.2022
Proiect-faza	Documentatie PUZ+RLU – P12/2020-2023/R

1.2. OBIECTUL LUCRARI

1.2.1. Solicitari ale temei program

Obiectivul PUZ este continuarea procedurii de avizare inceputa cu C.Urb.319/14.06.2019 pentru „ construire hala prestari servicii”.

Investitorul obiectivului este S.C.AZET DT SRL prin reprezentant d-l Neagu Tudor pentru imobilul situat in Judetul Brasov,municipiul Sacele str.Rampeii f.nr. conform . extraselor CF. C.F.1> 208382 C.F.2> 208384 si C.F.3>208383 in suprafata de S=11400mp.

Prezenta documentatie P.U.Z. are ca scop reglementarea si mobilarea suprafetei de teren de S=11400mp din extravilanul localitatii municipiul Sacele,in vederea construirii unei hale, cu functiunea resapare anvelope camioane si vanzare anvelope de toate tipurile,spatii de depozitare si la nivelul etajului partial se vor amplasa spatii tehnico-adm si sociale.

Terenuril studiat conform PUG teren arabil conform extraselor C.F. in extravilanul municipiului Sacele, incadrat in PUG-36060,aprobat prin H.C.L.al municipiul Sacele nr.23/22.02.2001 cu valabilitatea prelungita prin HCL-176/din 23.08.2018.

1.2.2. Obiectul P.U.Z.

- Introducerea terenului studiat in intravilanul municipiului Sacele;
- stabilirea de reglementari urbanistice specifice zonei studiate -unitati industriale depozitare,prestari servicii ;
- stabilirea conditiilor de amplasare,dimensionare si conformarea constructiei;
- rezolvarea accesului auto si pietonal pe terenul studiat-inclusiv mijloace ISU-PSI;
- utilizarea rationala si echilibrata a coeficientilor de ocupare si utilizare a terenului;
- asigurarea infrastructurii edilitare cu apa, canalizarea, alimentarea cu energie electrica;
- prezentarea situatiei juridice si circulatia terenurilor;

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1 Lista proiectelor elaborate anterior prezentului PUZ:

In apropierea zonei studiate strada Rampeii , Ecologistilor au fost aprobate si edificate constructii cu profilul de activitate industriala-servicii si depozitare utilaje agricole, statii betoane si anexe tehnico-administrative, hale industriale si birouri, sedii firme, hale productie :

- P.U.Z. Zona Langă CET Braşov aprobată cu HCL nr. 134/2002
- P.U.Z. Construire hala depozitare aprobat cu H.C.L. nr. 42/08.04.2013
- P.U.Z. Statia de betoane - la nord de amplasamentul studiat -cca 100m

1.3.2. Studii de fundamentare elaborate pentru prezentul PUZ

- Studiul topografic – planuri topo vizate de O.C.P.I.Brasov;
- Studiul geotehnic pentru PUZ intocmit de S.C.Margarit-Studii Geotehnice S.R.L.
- Studiul alimentare energetic–aviz solutie DEER;
- Studiul pentru alimentare cu apa si canalizare – aviz SGA-Brasov;

La baza elaborarii documentatiei au stat acte legislative specifice si complementare, precum:

- Certificatul de urbanism CU/319/2018si652/23.dec.2022;
- Avizul de oportunitate nr.06.12.08.2020;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;
- Ordinul nr.119/2014 inlocuieste Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 536/1997 (ref. distanta intre cladiri);
- Legea nr.10/1995 privind calitatea in constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr.137/1995 privind protectia mediului, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul civil;
- Legea nr.107/1996 privind apele, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului;

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Avand în vedere ca terenul studiat se afla situat într-o zona cu functiunea unitatilor de activitati de servicii,productive-depozitare, se doreste construirea halei metalice P+Ep care sunt specifice unitatilor din zona predominant industrial si nu exista posibilitati de incompatibilitate din punct de vedere functional.

Realizarea obiectivului propus si a obiectivelor deja edificate contribuie la dezvoltarea zonei in ansamblul economic si social.

2.2. Incadrarea in localitate

2.2.1 Incadrarea in localitate – descrierea

Terenul studiat este situat in extravilan in partea de nord/vest a municipiului Sacele, zona industriala , marginit la vest de strada Rampei.

In apropierea zonei studiate sunt construite obiective cu functiuni industriale-servicii si depozitare;

Accesul si circulatia principala in zona terenului studiat se face din DJ103A Brasov-Tarlungeni din care se accede pe str.Rampeii [distanța cca.450m].

Fata de centrul administrativ a Municipiului Sacele , terenul studiat se afla la cca 5 km.

Pozitia zonei studiate fata de vecinatati.

Delimitarea și încadrarea terenului studiat este conform planselor anexate în partea desenată și coincide cu limita de proprietate.

Forma generala a terenului studiat este dreptunghiulara, cu dimensiunile de 181.35m x54,76m,si este in suprafata de S=11400mp.

Terenul studiat se afla amplasat in extravilanul municipiului Sacele si se invecineaza la :

- NORD-teren extravilan proprietate privata+drum exploatare l= 181,35m

- EST-teren extravilan proprietate private cad.11399 l= 54,76m
- SUD- teren extravilan proprietate privata cad.102621 l= 181,78m
- VEST-str Rampei drum existent latime±5.00m -cad.115959 l= 56,19m

Terenul proprietate are în prezent destinația de teren arabil, conform extraselor de carte funciară anexate.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere topografic, terenul este relativ plan-declivitatea din vest catre est are o declivitate minim de $p \leq 0.2\%$. $> 0,20m$ la $100m <$

In teritoriul studiat prin P.U.Z., nu se regădesc elemente de peisaj sau-sit protejat, fiind doar teren agricol categoria arabil in extravilan.

Date hidrologice - geotehnice:

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice,apele pluvialenu baltesc.iar panza freatica se intalnesc la adancime.

In vederea identificarii naturii si alcatuirii stratelor terenului de fundare s-au folosit date de la mai multe foraje executate in apropierea zonei de investigatie.

Succensiunea pe verticala a stratificatiei terenului, in urma interpretatii datelor din aceste foraje, se prezinta astfel:

- de la CTN la -0,20 sol vegetal;
- de la -0,20 la -2.40/ praf argilos cu pietris marunt,zonte lentil subtiri de nisipuri;
- de la -2.40 la -6.00m/pietris cu nisip prafos ,rar bolovanis ;

Adncimea de inghet – conform STAS 6054/77 in zona de referinta ,adancimea de inghet masoara $h = 1.00m$ raportata de la cota terenului amenajat exterior.

Date seismice:

Conform STAS 11100/1-93 anexa 1, privind macrozonarea seismica a teritoriului Romaniei, perimetrul cercetat se inscrie in zona seismica 7 grade MSK.

Potrivit Cod P100-1/2013, privind proiectarea cladirilor si a altor constructii in zone seismice, zonarea acceleratiei terenului pentru proiectare „ag” in perimetrul studiat, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de recurenta (al magnitudinii) de referinta de 100 ani, acceleratia terenului este de $a_g = 0,20g$, si se foloseste pentru proiectarea constructiilor la starea limita.

Din punct de vedere al zonarii pentru proiectare in termeni de perioada de control (colt) T_c , perimetrul se incadreaza in zona ca perioada de colt in zona studiata $T_c = 0.7$ sec.

Incarcarile au fost calculate conform Normativelor si STAS-urile in vigoare astfel:

- Vant: STAS 10101/20/90 amplasamentul se afla in zona A;
- Zapada : STAS 10101/21/92 cladirea se afla in zona B;
- Seism : STAS 11100/1-93 avand $K_S = 0.20$, perioada de colt $T_C = 0.7$ sec.

Zona climaterica: zona IV.Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor propuse conform STAS 3300/1/85 si STAS 3300/2/85 este $P_{conv.} = 300-500$ kPa.

- Riscul geotehnic conform NP074/2014 – risc geotehnic redus.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise in Studiul Geotehnic anexat.

2.4. Circulația - situatia existenta.

Accesul carosabil la terenul studuat este asigurata din str.Rampeii care partial este asfaltat in stare de degradare cu latimea profilului transversal variabil de $l_{var.} = 5.00$ m.

Amplasamentul este la o distanta de drumul judetean DJ103C la 450m,cu relatii de trafic din str. Rampei spre drumul-ocolitoare la DN11, DN1 si DN1A.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul in proprietate privata in suprafata de $S_{\Sigma}=11400\text{mp}$ este liber de constructii.

Terenul este traversat aerian de o retea energetica LEA 110kV <Darste-Brasov- Harman-CET>conform avizului DEE Bv.,care va avea o restrictie de construire.

2.6. Echiparea edilitara situatia existenta in zona studziata

In zona studziata sunt retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, telecomunicatii in conformitate cu avizele obtinute de la furnizorii de retele.

Gabaritele si traseele retelelor existente in zona sunt precizate in cadrul avizelor eliberate de catre detinatorii de utilitati.

2.6. 1. Alimentare cu apa

In zona studziata, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din Municipiul Sacele, detine retele de alimentare cu apa potabila. In conformitate cu prevederile Avizului de principiu nr.2224 din 27 10 2020, alimentarea cu apa potabila a investitiei este conditionata de extinderea retelei de distributie HDPE De 110mm, existenta pe strada Rampei.

2.6.2. Canalizarea

In zona studziata, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din municipiul Sacele, nu detine retele de canalizare menajera. In conformitate cu prevederile Avizului de principiu nr.2224 din 27 10 2020, cea mai apropiata retea publica de canalizare se afla pe malul opus al paraului Timisul Sec.

Apele pluviale de pe acoperisul constructiei vor fi colectate prin jgheburii si burlane si se vor descarca liber pe spatiul verde.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform Avizului favorabil nr. 315622370 / 28 10 2020 RG, eliberat de DISTRIGAZ SUD RETELE, in zona amplasamentului pe str. Rampei nu exista retele de gaze naturale.

2.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Conform Avizului pentru elaborare PUZ, favorabil, emis de Sdee Transilvania Sud, nr. 70102037520 /2020 si a Avizului de amplasament, favorabil, emis de Distributie Energie Electrica Romania-Sucursala Brasov, nr. 70102037520 /2021, se constata faptul ca in zona amplasamentului studiat se afla in gestiune instalatii electrice de medie tensiune (LES) si inalta tensiune (LEA) care trece in partea de sud-est al terenului proprietate >LEA 110kV <Darste-Brasov-Harman-CET>conform avizului DEE Bv.

2.6.5. Telecomunicatii

In zona studziata, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., operatorul serviciilor de telecomunicatii TELEKOM detine cabluri/echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalate.

In conformitate cu prevederile Avizului conditionat nr. 644 BV din 30. 10. 2020, lucrarile se vor executa sub asistenta tehnica a TELEKOM.

2.7. Probleme de mediu

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul avand folosinta de teren arabil.

Edificarea obiectivului va respecta protectia mediului conditionat de norme de evacuarea apelor menajere, amenajarea de platforme pentru colectarea selectiva a deseurilor pe tipuri de deseuri biodegradabile, deseuri reciclabile si nereciclabile provenite din activitatea obiectivului, respectand prevederile si normele legale in vigoare.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice :

Nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie :

In zona studiata nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie.

Evidentierea potentialului balnear si turistic:

Nu este cazul.

Zona studiata nu este zona inundabila, nu prezinta alunecari de teren. S-au efectuat foraje geotehnice pentru a se constata stratificatia terenului si stabilirea conditiilor de fundare. Prin profilul solicitat de resaparea anvelopelor, unitatea nu va produce noxe in aer, apa, sol.

2.8. Opinii ale populatiei

Documentatia de Urbanism va fi supusa procedurii de consultare a populatiei conform cu Ordinului 2701/2010 privind metodologia de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea prezentului PUZ. Concluziile si observatiile pertinente vor fi preluate in prezenta documentatiei.

Proiectantul apreciaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea zonei.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG amplasamentul studiat este situat in extravilanul municipiului Sacele cu interdictie de construire pana la elaborarea si aprobarea prezentului PUZ.

3.2. Valorificarea cadrului natural

In zona invecinata amplasamentului sunt realizate constructii de tip industrial hale pentru destinatia de productie, depozitare, prestari servicii, anexe aferente acestora.

La pozitionarea constructiei se va tine seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de realizarea accesului si de edificabilul stabilit. Spatiile neconstruite si neocupate de drumuri de acces si trotuare vor fi amenajate ca suprafete inierbate si plantate cu arbusti. Se va prevedea o suprafata de minim de 20% din suprafata terenului studiat.

3.3. Modernizarea circulatiei si accese

Accesul pe terenul studiat este asigurat din str. Rampei cu profilul transversal carosabil variabil de latime $l_{var.}=5.00m$, partial asfaltat.

Strada Rampei se va moderniza prin realizarea unui profil transversal de latime $L=11.00m$ din care carosabil $l=7.00m$, banda verde bilateral de latime de cate $L=1.00m$ si trotuare bilateral de latime de $2 \times 1.00m$.

Accesul din strada Rampei in incinta studiata se va face printr-un racord carosabil de latime $l=5m$ si cu latimea poarta carosabila glisanta de $l=4.0m$.

Drumurile interioare propuse se vor dimensiona pentru traficul greu avand in vedere accesibilitatea in orice moment si a autovehiculelor de interventie in situatii de urgenta ale I.S.U.

Platformele de parcare se vor realiza in incinta si dimensionate ca infrastructura si suprastructura pentru trafic greu

Prin modernizarea drumului str. Rampei, se va ceda o suprafata din terenul proprietate privata domeniului public dupa aprobarea prezentului PUZ. .

3.4. Zonificarea funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici

Planul urbanistic zonal este corelat cu prevederile altor documentatii urbanistice realizate in zona invecinata cu specificul unitatiilor industriale – astfel obiectivul propus va fi o hala metalica P+Ep care va include servicii de resapare anvelope camioane si vanzare anvelope de toate tipurile , spatii de depozitare, spatii anexe administrative si sociale[vestiare si grupuri sanitare].

Prin proiectul PUZ pentru zona studiata se urmareste:

- Schimbarea destinatiei terenului arabil in extravilan in teren constructibil in intravilan;
- Realizarea cailor de acces carosabile auto si pietonale ;
- Realizarea retelelor utilitare subterane si supraterane necesare functiuni profilul ;

3.4.1.Reglementari urbanistice

Zona studiata se afla in extravilan si fara reglementari urbanistice.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei singure zone functionale – hala servicii de resapare ,depozitare,vanzarea anvelopelor de toate tipurile.

Terenul care se va reglementa se va integra in zona unitatilor invecinate industriale edificate si in curs de edificare hale de productie,prestari servicii, si depozitare.<ZI

3.4.2 Bilantul teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren - arabil extravilan	11.400	100.00	0.00	0.00
Zona constructibilitate industrial -ZLI-	0.00	0.00	6.212,40	54,50
Cai de comunicatie	0.00	0.00	1.900,00	16,65
Zona verde incinta	0.00	0.00	2.070,80	18.15
Suprafata propusa cedare domeniului public	0.00	0.00	170,80	1.50
Zona de protectie LEA in cadrul incintei	0.00	0.00	1.046,00	9.20
Total teren studiat / proprietate	11.400	100,00	11.400	100.00

3.4.3 Indicatori urbanistici

Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata terenului x100,

POT existent = 0%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata terenului.

CUT existent = 0,00

Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare propusi maxim proiect :

- $POT_{PROPUS\ PUZ} = 60\%$
- $CUT_{PROPUS\ PUZ} = 1.00$

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin conceptul proiectului si avizului de oportunitate conform anexei 2 din HG525.

3.5. Regimul maxim de inaltime:

- Regimul de inaltime construire hale metalice parter si etaj partial P+Ep
- Inaltimea constructie la coama maxim **H= 10.00m**

- Inaltimea la cornise de la cota $\pm 0.00\text{m}$ **H= 8.00m**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1 Alimentare cu apa

In zona studiata, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din Municipiul Sacele, detine retele de alimentare cu apa potabila. In conformitate cu prevederile Avizului de principiu nr.2224 din 27 10 2020, alimentarea cu apa potabila a investitiei este conditionata de extinderea retelei de distributie HDPE De 110mm, existenta pe strada Rampei.

Debite de apa necesare:

$Q_s \text{ zi max} = 1,39 \text{ mc/zi}(0,016 \text{ l/s});$

$Q_s \text{ zi med} = 1,16 \text{ mc/zi}(0,013 \text{ l/s});$

$Q_s \text{ orar max} = 0,28 \text{ mc/h}(0,078 \text{ l/s}).$

Alimentarea cu apa a investitiei se va realiza din extinderea retelei de distributie HDPE De 110mm, existenta pe strada Rampei, prin bransament, constand in conducta din polietilena de inalta densitate avand $D_n = 32 \text{ mm}$, un camin ce va fi amplasat in incinta, care va contine si contorul de apa. Conducta de apa (bransamentul) cu o lungime de aproximativ $L=35 \text{ m}$ intra in incaperea unde va fi amplasata centrala termica si de unde se incepe distributia catre punctele de consum aferente investitiei. In exterior conducta se monteaza ingropata in pamant la cca 1.20 m adancime, pe un strat de nisip de 10cm grosime.

>In vederea extinderii retelei de apa este necesar a se intocmi un proiect tehnic, verificat in conditiile legii, insusit de Primaria Sacele.

> Cheltuielile ocazionate de extinderea retelei de apa, vor fi suportate de initiatorii PUZ.

3.6.2. Canalizarea

In zona studiata, extravilanul Municipiului Sacele, strada Rampei nr. F.N., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare menajera din Municipiul Sacele, nu detine retele de canalizare menajera.

In conformitate cu prevederile Avizului de principiu nr.2224 din 27 10 2020, cea mai apropiata retea publica de canalizare se afla pe malul opus al paraului Timisul Sec.

Debite de apa menajera:

$Q_{ev} \text{ zi max} = 1,39 \text{ mc/zi}(0,016 \text{ l/s});$

$Q_{ev} \text{ zi med} = 1,16 \text{ mc/zi}(0,013 \text{ l/s});$

$Q_{ev} \text{ orar max} = 0,28 \text{ mc/h}(0,078 \text{ l/s}).$

Ape pluviale :

Preluarea apelor uzate menajere se poate realiza prin extinderea celei mai apropiate retele publice de canalizare, care se afla pe malul opus al paraului Timisul Sec.

Apele pluviale de pe constructii vor fi descarcate prin jgheaburi si burlane la nivelul solului.

Apele pluviale de pe platformele de parcare se vor colecta prin rigole si geigere in retele de canalizare pluviala in bazinul de retentie a eventualelor scapari accidentale de hidrocarburi si conduse prin separatorul de hidrocarburi in bazinul de ape curate care se pot utiliza pentru udarea spatiilor verzi sau rezerva de apa intangibila PSI.

>In vederea extinderii rețelei de canalizare este necesar a se întocmi un proiect tehnic verificat în condițiile legii, însoțit de Primăria Sacele.

> Cheltuielile ocazionate de extinderea rețelei de apă, vor fi suportate de initiatorii PUZ.

3.6.3. Instalatii de gaze naturale

Conform Avizului nr. 315622370/28 10 2020 RG, eliberat de DISTRIGAZ SUD - REȚELE, pe zona amplasamentului nu există rețele de gaze.

Sistemul de distribuție gaze naturale are rezerve de a se extinde. Asadar, dezvoltarea rețelei de gaze naturale în zona studiată se va face în funcție de solicitări.

3.6.4. Incalzirea spatiilor interioare.

Noile directive europene impun creșterea performanțelor energetice ale clădirilor pentru utilizarea rațională a energiei și protejarea mediului înconjurător. Un nou sistem de încălzire economic și ecologic pentru hale și spații înalte este sistemul de încălzire cu panouri radiante electrice ECOSUN, care permite reducerea cu până la 40% a consumului energetic.

Pentru spațiile adm. și anexe se vor utiliza C.T. electrice de mică capacitate conform studiilor de fezabilitate.

3.6.5. Alimentare cu energie electrica

Conform avizului favorabil nr.0102037520/26.02.2021 DEER și avizului CTE 043/10.02.2021 de amplasament se menționează că terenul pe care se află rețeaua LEA de 110kV existentă a fost dezmembrat în suprafața de $S = 1046 \text{ mp}$ conf. C.Funciara cu păstrarea zonei verzi și a interdicției de îngrădire și construire pentru respectarea zonei de protecție și a siguranței de 37m a LEA existentă. În condițiile avizului CTE pentru zona nu sunt necesare lucrări de reglementări.]

Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului din zona studiată, având însumată o putere instalată de $P_i = 45 \text{ kW}$, $P_c = 31,5 \text{ kW}$, se va construi un post de transformare de putere corespunzătoare >>PT 20/0.4Kv.< cu estimarea de ocupare a unui teren de $S = 17 \text{ mp}$, în condițiile avizului CTE, în centrul de consum energetic, ce va fi alimentat printr-o deviație a rețelelor de medie tensiune din zona. Pe aleea principală se va realiza o rețea de joasă tensiune formată din cabluri electrice subterane și cutie de distribuție din policarbonat.

3.6.6. Instalatii de telecomunicatii

În zona studiată conform avizului favorabil condiționat nr.644/30.10.2020 Telekom deține cabluri/echipamente de telecomunicații.

Pentru racordarea la rețeaua de telefonie se prevede extinderea acesteia până la obiectivul proiectat.

Rețelele edilitare proiectate se vor executa în spațiul public, pe strazile și trotuarele existente. Pe trotuare se va avea în vedere următoarea ordine de prioritate: cabluri electrice și telefonie, conducte de gaze, conducte de apă, conducte de canalizare. Se vor avea în vedere distanțele minime de protecție și siguranță între conducte, în special pentru conductele de gaze naturale sau cele de apă potabilă.

3.6.7. Protecție hidrogeologica

În conformitate cu prevederile Avizului ANIF nr.270 din 02 06 2021, hala de este amplasată în afara amenajărilor de îmbunătățiri funciare, drept urmare nu sunt condiții de impus pentru protejarea infrastructurii de îmbunătățiri funciare.

3.7. Protecția mediului

Prin realizarea obiectivului de investitie cu funcțiunile propuse de servicii resapare depozitare si anexe social administrative nu sunt prevazute ca generatoare de poluare pentru elementele esentiale de mediu :

Solul si subsolul > functiunea propusa nu afecteaza straturile subteranr acvifere;

Apa > functiunea propusa nu afecteaza captarile surselor de apa , obligatoriu apele menajere se vor racorda la extinderea retelei de canalizare;

Aer>functiunea propusa nu afecteaza aerul – activitatea de resapare-depozitare nu genereaza noxe nocive eliminate in aer.Nu se vor utiliza centrale termice pe combustibil solid,se vor utiliza centrale pe surse ecologice[panouri radiante.micro centale electrice,panouri solare s.a.;

Gestionarea a deeseurilor de pe amplasament se face prin colectare selectiva, transportul si eliminarea în conformitate cu reglementarile în vigoare si prin operatori economici specializati și autorizaiti, atat în perioada de constructie cat si în perioada de funcționare.

3.8. Obiective de utilitate publica

>Tipul de proprietate a terenurilor:

Terenul studiat este proprietatea privata conform extraselor C.F. C.F.1> 208382 C.F.2> 208384 si C.F.3>208383 in suprafata de 11400mp..

>Circulatia terenurilor:

Terenul destinat modernizarii drumului existent care este in proprietate privata va trece in domeniul public dupa aprobarea prezentului PUZ.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele,reglementările urbanistice care urmează a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor de pe amplasamentul studiat.

-Documentatia PUZ respecta prevederile PUG-funcionalitatea zonei;

-Lucrarile principale propuse sunt cele tehnico edilitare pentru extinderea retelelor utilitare;

-Lucrarile de extindere a retelelor edilitare si racordarea accesului la carosabil si pietonal intra in atributia investitorului prezentului PUZ

Planul urbanistic zonal – impreuna cu regulamentul aferent devin ca urmare a aprobarii lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se pot elibera certificatul de urbanism pentru construirea halei si realizarea extinderilor de retele si ulterior obtinerea autorizatiei de construire.

Intocmit

arh.Emil Ornstein

Rev sept .2024



PLAN DE ACTIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE

„ CONSTRUIRE – HALA PRESTARI SERVICII, ESALONARE 2024-2027***

Denumirea: Hala prestari servicii,,continuarea procedura de avizare inceputa cu C.U.319/2019
Amplasamentul: Str.Rampeii f.nr. Municipiul Sacele – jud. Brasov.
Proiectant: S.C. PlanProiect S.R.L Brasov
Beneficiar: S.C. AZET D.T. S.R.L Brasov
Baza legala: Certificatul de Urbanism CU/319/2018 si 652/23.dec.2022-2024
Proiect-faza: Documentatie PUZ+RLU – P12/2021-2024/R

După aprobarea în Consiliul Local a prezentului P.U.Z., se va putea obține Certificatul de Urbanism pentru categoriile de lucrari necesare pentru implementarea investitiei.

A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare:

- Studii de teren (topo, geo, hidro, etc.);
- documentatia tehnica pentru obtinerea autorizatiei de construire;
- Proiectele tehnice-construcții+rețele , detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini;
- Verificarea proiectelor;
- Cheltuieli pentru asistenta tehnica;
- Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor
- Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica;

Cheltuieli suportate de investitorul prezentului proiect PUZ;

Estimarea elaborarii documentatiilor si autorizarea proiectelor>>>>2024-2025

B.Operatiuni si cheltuieli pentru realizarea investitiei

1. Dupa aprobarea PUZ – se va executa operatiunea de dezmembrare pentru cedarea cota parte din terenul proprietate pentru modernizarea profilului str. Rampei-Ecologistilor, conform profilului reglementat plansa U0-3
2. Amenajarea terenului,, organizarea de santier si imprejmuirea terenului;
Estimarea de finalizare 2024-2025;
3. Se va realiza bransamentul de rețele electrice din PT de joasa tensiune in cablu subteren pana la obiectivul propus.
Estimarea de finalizare 2024-2025
4. Se vor realiza extinderile de rețele edilitare apa si canalizare pana la terenul studiat pe baza proiectelor [apa bransare din str. Rampei -lungimea de cca l=80ml ,extinderea la retea de canalizare este la cca 450m de zona studiata.
Estimarea de finalizare - 2025-2026
5. Se vor realiza lucrarile de infra si suprastructura obiectivului propus,platformele de parcare, drumurile din incinta se vor bordura.Imbracamintea asfaltica, se va realiza dupa terminarea lucrarilor de rețele-bransamente edilitare.
Estimarea de finalizare - 2025/2027.
6. Lucrari de instalatii interioare,lucrari de finisaje interioare+exterioare .
Estimarea de finalizare – 2026/2027

Lucrările enumerate poz.1-poz.6 vor fi finanțate din fonduri private care intra in sarcina investitorului prezentului PUZ.

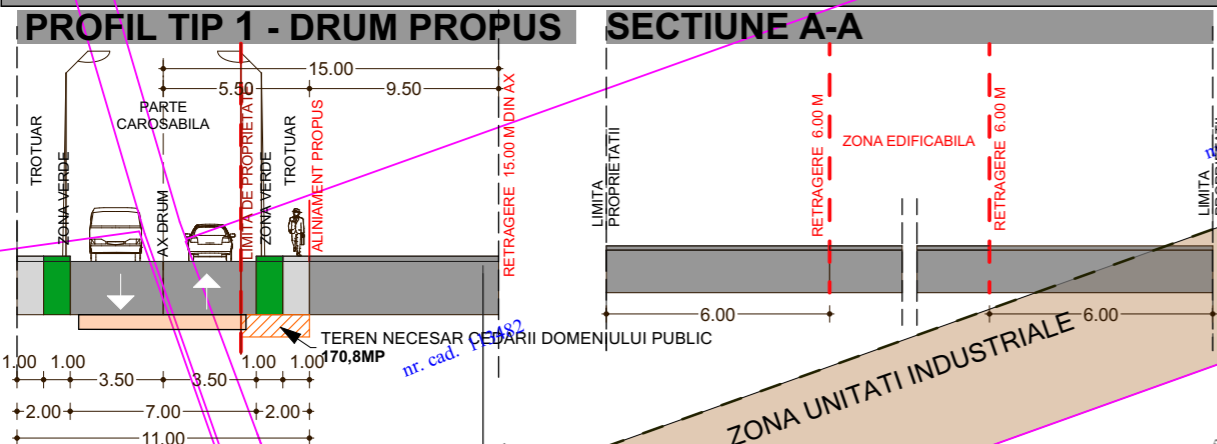
*** durata estimata pentru realizarea investitiei.

PROIECTANT

INVESTITOR

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANA SCARA 1:1000 P.U.Z.

CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI COMERT JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, STRADA RAMPEI, F.NR.



Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRSUP: 40438

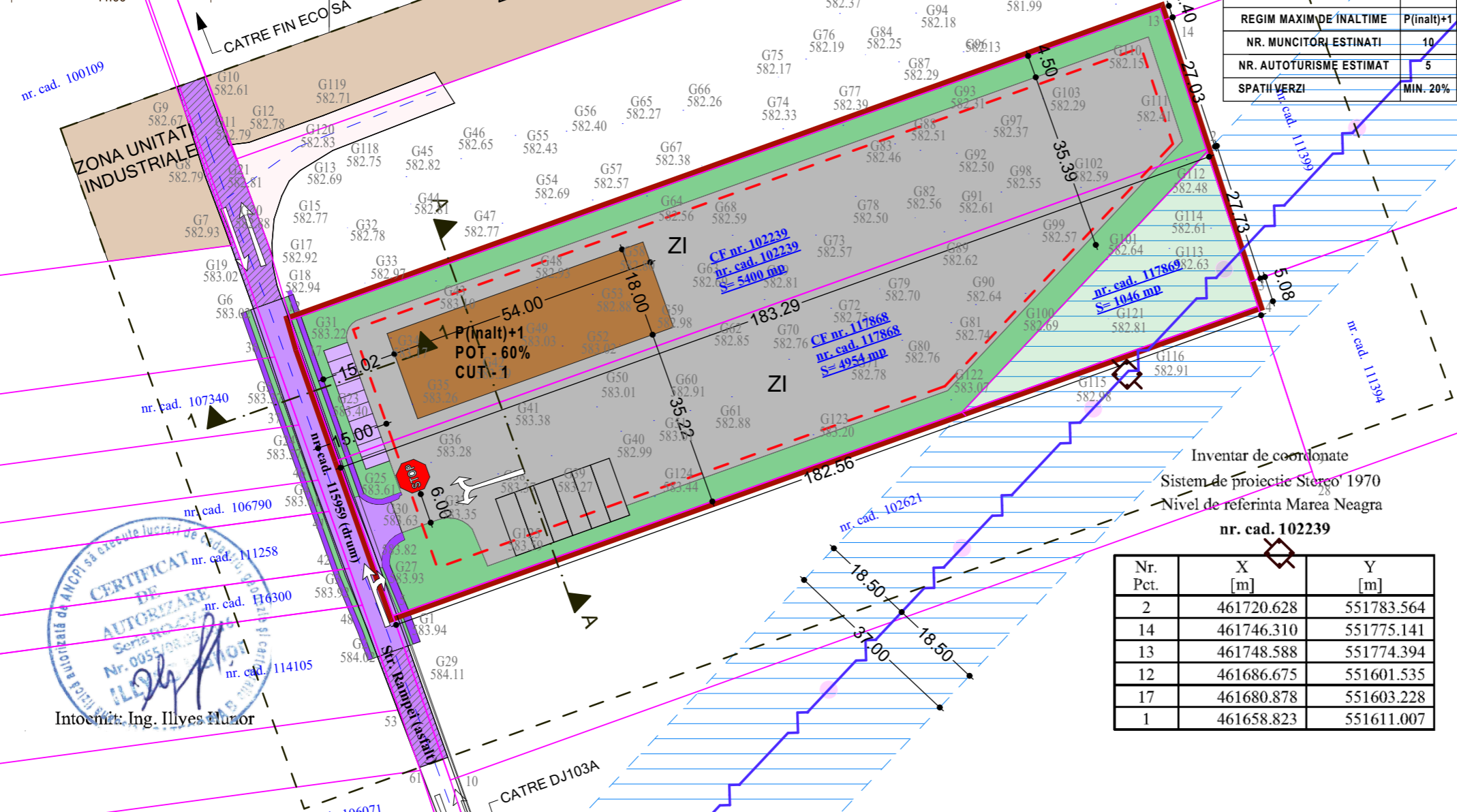
BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN VIRAN - TEREN STUDIAT	11.400,00	100,00	0,00	0,00
ZONA CONSTRUITA	0,00	0,00	6.212,40	54,50
CAI DE COMUNICATIE	0,00	0,00	1.900,00	16,65
ZONA VERDE	0,00	0,00	2.070,80	18,15
SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC	0,00	0,00	170,80	1,50
ZONA DE PROTECTIE	0,00	0,00	1.046,0	9,20
TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE	11.400,00	100,00	11.400,00	100,00

Nume proprietar: SC AZET DT SRL
Localitatea: Sacele
Judetul: Brasov

INDICATORI URBANISTICI PROPU SI	
ZI	
P.O.T. MAX. PROPUS	60%
C.U.T. MAX. PROPUS	1.00
REGIM MAXIM DE INALTIME	P(inalt)+1
NR. MUNCITORI ESTIMATI	10
NR. AUTOTURISME ESTIMAT	5
SPATH VERZI	MIN. 20%

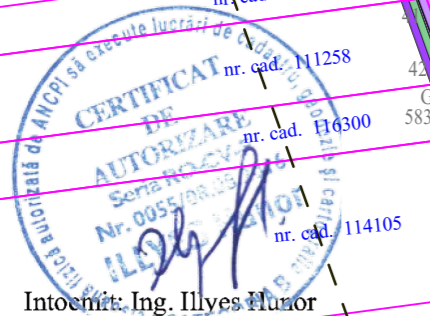
LEGENDA

- LIMITA - REPERE
- LIMITA ZONEI STUDIATE
- ▭ OBIECTUL STUDIULUI C.U.
- LIMITE CADASTRALE
- STALP
- 102621 IDENTIFICATORI
- ▨ DRUM EXISTENT - STR. RAMPEI NR. CAD. 115959
- ▨ DRUM PROPUS
- ▭ P(inalt)+1 CONSTRUCTIE PROPUSA
- ▭ PLATFORMA BETONATA
- ▭ ZONA VERDE
- ZONA DE PROTECTIE
- RETEA ELECTRICA - ZONA DE PROTECTIE 18.5.0M DIN AX, CULOAR DE 37.0M



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	461720.628	551783.564
14	461746.310	551775.141
13	461748.588	551774.394
12	461686.675	551601.535
17	461680.878	551603.228
1	461658.823	551611.007

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	461658.823	551611.007
2	461720.628	551783.564
3	461694.277	551792.207
4	461689.450	551793.790
5	461627.892	551621.920



LEGENDA	
□	stalp electric de beton nr. cad. 106081
---	ax drum nr. cad. 109267
---	Limita intravilan nr. cad. 109268
---	imobile inregistrate in baza de date grafica OCPI nr. cad. 107550
□	stalp electric de inalta tensiune
---	linie electrica aeriana

SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260 J08/863/1996		TITLU PROIECT P.U.Z - CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI COMERT AMPLASAMENT Jud. Brasov, Mun. Sacele, strada Rampei, f.nr.	Proiect P12/2020 Faza P.U.Z.
SPECIFICATIE SEMNATURA	BENEFICIAR: SC AZET DT SRL Jud. Brasov, Mun. Brasov, Str. Jepilor, nr. 2.	data 03/2020	TITLU PLANSA POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANA Scara 1:1000 U - 03A

REGIM JURIDIC

SCARA 1:1000

P.U.Z.

CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI COMERT
JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, STRADA RAMPEI, F.NR.

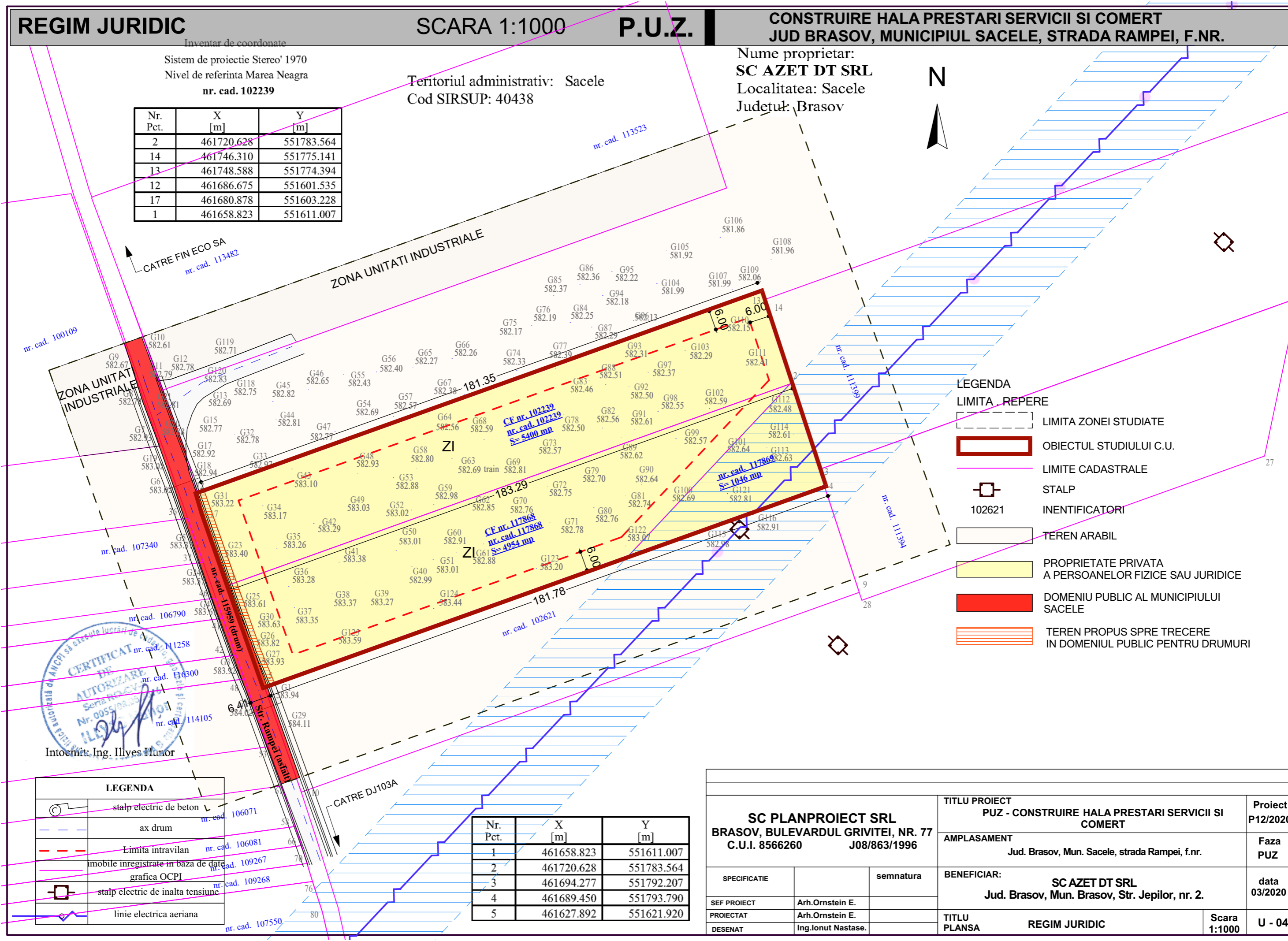
Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereo' 1970
Nivel de referinta Marea Neagra
nr. cad. 102239

Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRSUP: 40438

Nume proprietar:
SC AZET DT SRL
Localitatea: Sacele
Judetuk: Brasov

N

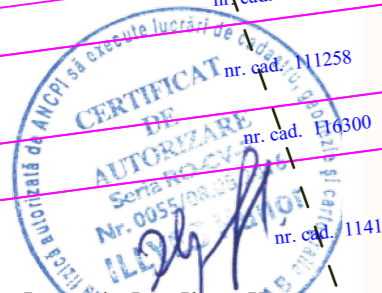
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	461720.628	551783.564
14	461746.310	551775.141
13	461748.588	551774.394
12	461686.675	551601.535
17	461680.878	551603.228
1	461658.823	551611.007



LEGENDA

LIMITA REPERE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- OBIECTUL STUDIULUI C.U.
- LIMITE CADASTRALE
- STALP
- 102621 IDENTIFICATORI
- TEREN ARABIL
- PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI SACELE
- TEREN PROPUSSPRE TRECERE IN DOMENIUL PUBLIC PENTRU DRUMURI



Intocmit: Ing. Illyes Hunor

LEGENDA	
	stalp electric de beton
	ax drum
	Limita intravilan
	imobile inregistrate in baza de date grafica OCPI
	stalp electric de inalta tensiune
	linie electrica aeriana

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	461658.823	551611.007
2	461720.628	551783.564
3	461694.277	551792.207
4	461689.450	551793.790
5	461627.892	551621.920

SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260 J08/863/1996		TITLU PROIECT PUZ - CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI COMERT	Proiect P12/2020
		AMPLASAMENT Jud. Brasov, Mun. Sacele, strada Rampei, f.nr.	Faza PUZ
SPECIFICATIE		BENEFICIAR: SC AZET DT SRL Jud. Brasov, Mun. Brasov, Str. Jepilor, nr. 2.	data 03/2020
SEMNATURA	semnatura	TITLU PLANSA REGIM JURIDIC	Scara 1:1000 U - 04
SEF PROIECT	Arh.Ornstein E.		
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.		
DESEANAT	Ing.Ionut Nastase.		

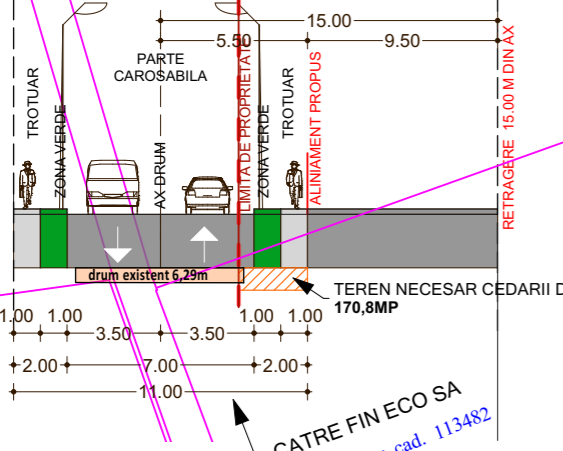
REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA 1:1000

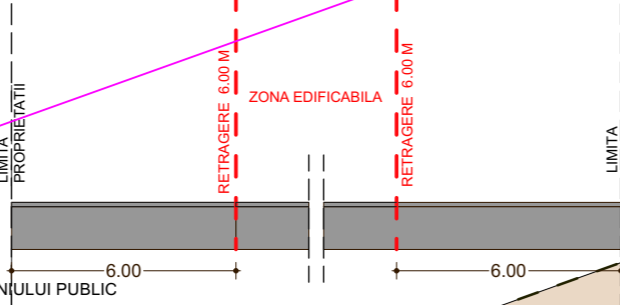
P.U.Z.

CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI COMERT JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, STRADA RAMPEI, F.NR.

PROFIL TIP 1 - DRUM PROPUS



SECTIUNE A-A

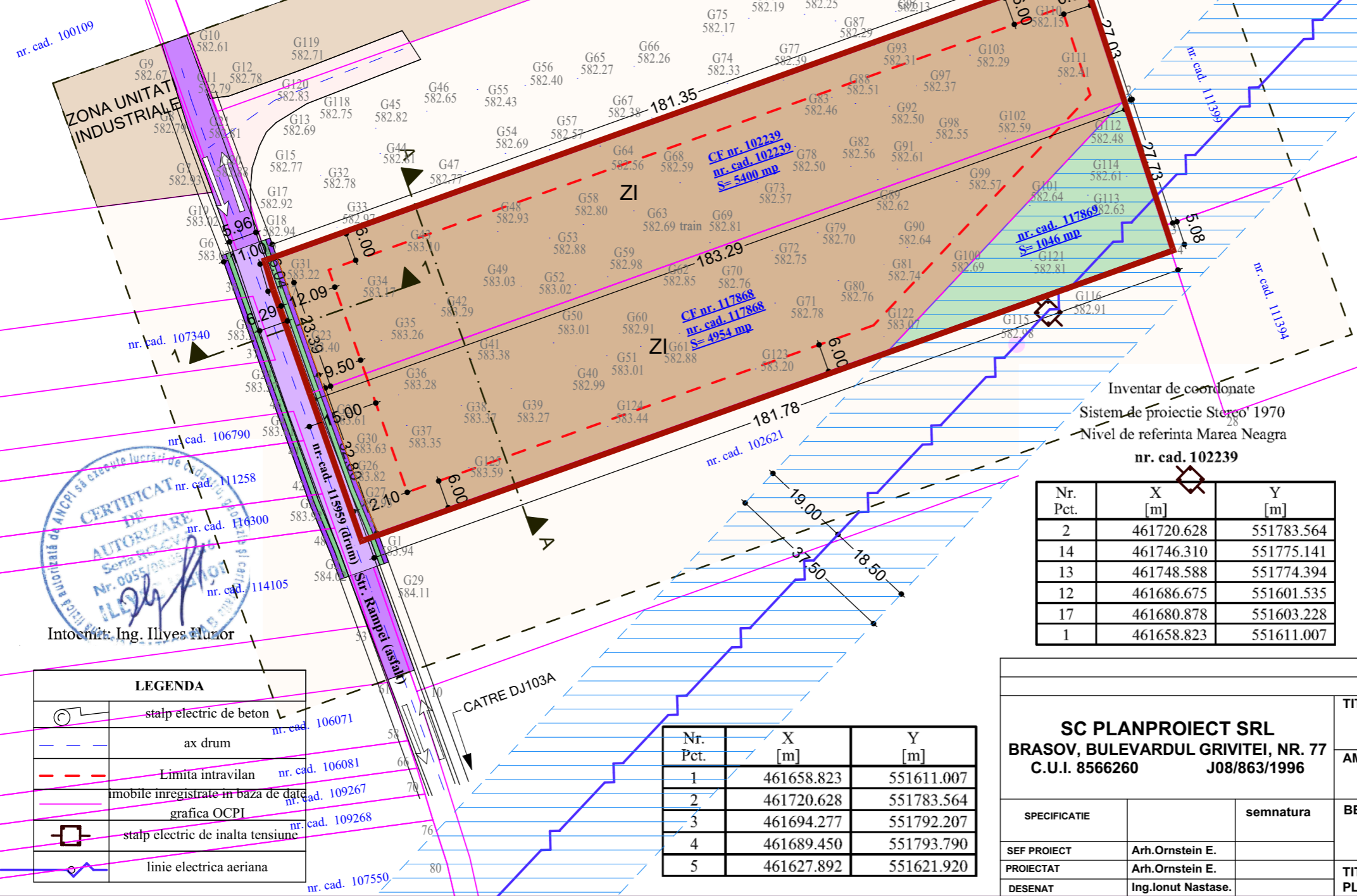


BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN VIRAN - TEREN STUDIAT	11.400,00	100,00	0,00	0,00
ZONA CONSTRUITA	0,00	0,00	6.212,40	54,50
CAI DE COMUNICATIE	0,00	0,00	1.900,00	16,65
ZONA VERDE	0,00	0,00	2.070,80	18,15
SUPRAFATA PROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC	0,00	0,00	170,80	1,50
ZONA DE PROTECTIE	0,00	0,00	1.046,0	9,20
TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE	11.400,00	100,00	11.400,00	100,00

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	
ZI	
P.O.T. MAX. PROPUS	60%
C.U.T. MAX. PROPUS	1,00
REGIM MAXIM DE INALTIME	P(inalt)+1
NR. MUNCIȚORI ESTIMATI	10
NR. AUTOTURISME ESTIMAT	5
SPATII VERZI	MIN. 20%

Nume proprietar:
SC AZET DT SRL
Localitatea: Sacele
Judetul: Brasov

Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRSUP: 40438



LEGENDA

LIMITA REPERE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- OBIECTUL STUDIULUI C.U.
- LIMITE CADASTRALE
- STALP IDENTIFICATORI

CIRCULATII. ACESE

- DRUM EXISTENT - STR. RAMPEI NR. CAD. 115959
- DRUM PROPUS

FUNCTIUNI. DESTINATII

- TEREN ARABIL
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE
- ZI ZONA UNITATI INDUSTRIALE
- ZONA EDIFICABILA
- ZONA VERDE

ZONA DE PROTECTIE

- RETEA ELECTRICA - ZONA DE PROTECTIE 18.5.0M DIN AX, CULOAR DE 37.0M

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereó 1970
Nivel de referinta Marea Neagra
nr. cad. 102239

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	461720.628	551783.564
14	461746.310	551775.141
13	461748.588	551774.394
12	461686.675	551601.535
17	461680.878	551603.228
1	461658.823	551611.007



LEGENDA

	stalp electric de beton nr. cad. 106071
	ax drum nr. cad. 106081
	Limita intravilan nr. cad. 109267
	grafica OCPI nr. cad. 109268
	stalp electric de inalta tensiune nr. cad. 107550
	linie electrica aeriana nr. cad. 107550

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	461658.823	551611.007
2	461720.628	551783.564
3	461694.277	551792.207
4	461689.450	551793.790
5	461627.892	551621.920

SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260		TITLU PROIECT PUZ - CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI COMERT	Proiect P12/2020
AMPLASAMENT Jud. Brasov, Mun. Sacele, strada Rampei, f.nr.		Faza PUZ	
BENEFICIAR: SC AZET DT SRL Jud. Brasov, Mun. Brasov, Str. Jepilor, nr. 2.		data 03/2020	
SPECIFICATIE	semnatura	TITLU PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE	Scara 1:1000 U - 03
SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Arh.Ornstein E. Arh.Ornstein E. Ing.Ionut Nastase.		

RETELE EDILITARE

SCARA 1:1000

P.U.Z.

CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI COMERT
JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, STRADA RAMPEI, F.NR.

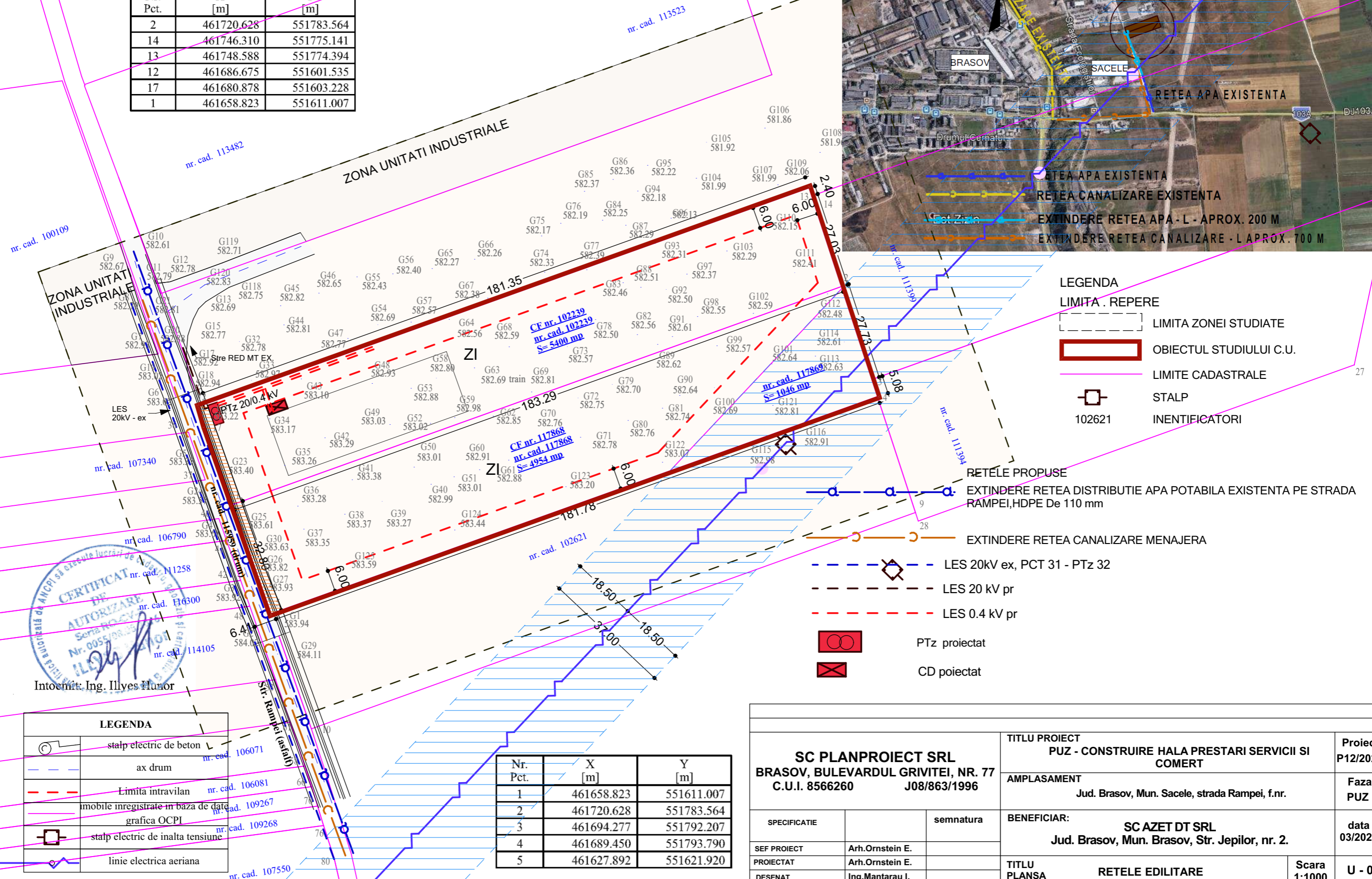
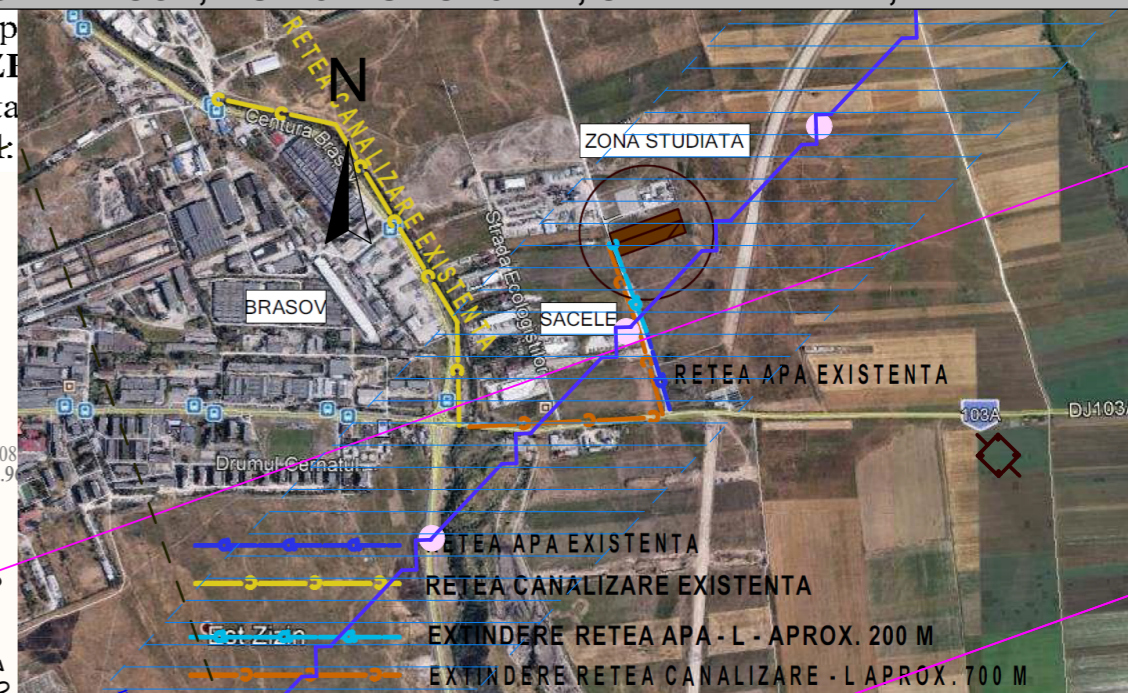
Inventar de coordonate

Sistem de proiectie Stereo' 1970
Nivel de referinta Marea Neagra
nr. cad. 102239

Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRSUP: 40438

Nume p
SC AZI
Localita
Judetuk

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
2	461720.628	551783.564
14	461746.310	551775.141
13	461748.588	551774.394
12	461686.675	551601.535
17	461680.878	551603.228
1	461658.823	551611.007



LEGENDA

LIMITA . REPERE

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- OBIECTUL STUDIULUI C.U.
- LIMITE CADASTRALE
- STALP
- IDENTIFICATORI

RETELE PROPUSE

- EXTINDERE RETEA DISTRIBUTIE APA POTABILA EXISTENTA PE STRADA RAMPEI, HDPE De 110 mm
- EXTINDERE RETEA CANALIZARE MENAJERA
- LES 20kV ex, PCT 31 - PTz 32
- LES 20 kV pr
- LES 0.4 kV pr
- PTz proiectat
- CD proiectat



Intocmit: Ing. Ilves Hunor

LEGENDA

	stalp electric de beton
	ax drum
	Limita intravilan
	imobile inregistrate in baza de date grafica OCPI
	stalp electric de inalta tensiune
	linie electrica aeriana

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	461658.823	551611.007
2	461720.628	551783.564
3	461694.277	551792.207
4	461689.450	551793.790
5	461627.892	551621.920

SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260		TITLU PROIECT PUZ - CONSTRUIRE HALA PRESTARI SERVICII SI COMERT	Proiect P12/2020
AMPLASAMENT Jud. Brasov, Mun. Sacele, strada Rampei, f.nr.		BENEFICIAR: SC AZET DT SRL Jud. Brasov, Mun. Brasov, Str. Jepilor, nr. 2.	Faza PUZ
SEF PROIECT PROIECTAT DESENAT	Arh.Ornstein E. Arh.Ornstein E. Ing.Mantarau I.	TITLU PLANS RETELE EDILITARE	data 03/2020
		Scara 1:1000	U - 05

