MEMORIU GENERAL

1.1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectivul: Construire hale metalice .
Amplasamentul: Municipiul Sacele in extravilan-zona str.Rampei-Ecologistilor.
Proiectant: S.C. PlanProiect S.R.L BRASOV
Beneficiar: Parjol Nelu Razvan
Baza legala Certificatul de Urbanism Nr.206/13.04.2023.
Proiect-faza P48-2021 PUZ .

1.2. OBIECTUL PUZ

Beneficiarul documentatiei este d-nul Parjol Nelu Razvan care solicita realizarea planului urbanistic zonal generat de imobilul identificat cad.C.F.117019 Sacele in suprfata de S=6200mp pentru construire hale metalice pentru productie si depozitare.

Prin prezentul PUZ se urmareste:

- Introducerea terenului studiat din extravila in intravilanul Municipiului Sacele;
- Stabilirea reglementarilor adecvate zonei studiate luand in considerare PUZ-uri in zona;
- Stabilirea reglementarilor pentru circulatia in incinta,realizarea parcajelor si spatii verzi;
- Stabilirea indicilor urbanistici de ocupare si utilizare conform HG525/1996;
- Stabilirea retelelor utilitare la amplasamentul studiat [apa,canal,electrice,gaze naturale]

Prevederi ale programului de dezvoltare pentru zona studiata este cuprinsa in strategia de dezvoltare a Municipului Sacele ,zona studiata este in extravilan si destinat pentru investitii specific industriale pentru „productie si depozitare" in care se va integra si prezentul proiect PUZ, specificat in Avizul de Oportunitate nr.3/2021.
Prin prezentul PUZ investitorul, are intentia sa edifice hale metalice pentru activitati de mica productie si depozitare cu suprafete de maxim 1000mp - pe str.Rampei.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1 Lista proiectelor elaborate anterior prezentului PUZ:
In Vecinatatea zonei studiate strada Rampei , Ecologistilor au fost aprobate si edificate constructii cu profilul de activitate industriala-servicii si depozitare pentru utilaje agricole, statii betoane si anexe tehnico-administrative, hale industriale si birouri, sedii firme, hale productie str.Rampei :

- P.U.Z. Zona Langă CET Brașov 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;

1.3.2. Studii de fundamentare elaborate pentru prezentul PUZ

- Studiul topografic – planul 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 – avizul SGA-Brasov;

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

- Certificatul de urbanism 206-13.04.2023;
- Avizul de oportunitate nr.03.din 20.04.2020;
  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;
- Legea nr.107/1996 privind apele, 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-INTEGRAREA IN ZONA.

2.1. Evolutia zonei

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Sacele, terenul studiat este situat in extravilan. Terenul studiat este liber de constructii. In zona aferenta terenului studiat au fost edificate constructii pentru servicii, productie-depozitare.

Investitorul doreste construirea unor hale metalice cu regimul P+Ep care se vor integra in functiunea dominanta zonala pentru productie, depozitare in conformitate specificul zonei industriale si cu respectarea avizului de oportunitate nr.3/20.04.2021

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat cad.C.F.117019 se invecineaza direct cu :

- la sud - drum asfaltat Cad 115955- str.Rampei cu latura l= 46,038m
- la est - teren arabil proprietate particulara arabil top 2255/3/1/3 cu latura de l=143,520m
- la vest - teren arabil proprietate particulara top 2255/3/1/2/1 cu latura de l=134,878m
- la nord -teren arabil proprietate particulara top 2918/1/1 cu latura de l=46,031m

Accesul pana la terenului studiat este asigurat din DJ103A Brasov-Tarlungeni si prin str.Rampei-distanta cca.1.8km.

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere topografic, terenul este plan. Suprafata cercetata este orizontala.

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

Date hidrologice - geotehnice:

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc.iar panza freatica se intalnesc la adancime peste 6m.

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

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) Tc, perimetrul se incadreaza in zona ca perioada de colt Tc=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 KS = 0.20, perioada de colt TC = 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 de 300-500 kPa.

Terenul de fundare - praf nisipos argilos.

Riscul geotehnic conform NP074/2014 – risc geotehnic redus. fara alunecari de teren si ape de baltire de suprafata.

2.4. Circulaţia - situatia existenta.

Accesul carosabil la terenul studiat este asigurat din str.Rampei - Ecologistilor cu un profilul variabil de latme $l_{var.}$= 6m, este asfaltat ,fara trotuare.

Drumul se va supune pentru modernizarea profilului transversal stradal cu latimea totala de l=11.0m din care carosabil cu dublu sens de latime l=7.00m si trotuare bilateral de cate 2.00m.

Amplasamentul este situat la o distanta de drumul judetean DJ103C la cca 1,8km ,cu relatii de trafic din str. Rampei spre drumul-ocolitoare cu relatii la DN11, DN1 si DN1A..

2.5. Ocuparea terenurilor.

Terenul in proprietate privata este in suprafata de S∑= 6200mp si este liber de constructii si este in proprietatea privata a initiatorului PUZ d-nul Parjol Nelu Razvan in conformitate cu extrasul de Carte Funciara anexat.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA IN ZONA STUDIATA

Alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații se va realiza prin extinderea de retele din zona conform proiectelor intocmite de proiectanti de specialitate.

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 conformitate cu prevederile Avizului de la Compania Apa Brasov nr. 215 din 06.02.2023 si avizului de la SGA Brasov nr. 284 din 04.10.2021, alimentarea cu apa potabila a investitiei este conditionata de extinderea retelei de distributie HDPE De 110mm, existenta pe strada Rampei la distanta de 1.800m.

2.6.2. Canalizarea

Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare, in conformitate cu avizul Companiei de apa Brasov se precizeaza ca in zona studiata, pe strada

Rampei nr. F.n., cea mai apropiata retea publica de canalizare se afla pe malul opus al paraului Timisul Sec la cca 2000m , astfel racordarea la canalizare se poate realiza prin extindere.

Zona nu pune probleme de inundatii,baltiri de ape, alunecari de teren sau alte fenomene deosebite hidrologice .

2.6.3. Instalatii de gaze naturale

Conform avizului favorabil Distrigaz Sud-Retele, mentioneaza ca in zona studiata nu exista retele de didistributie sau instalatii de gaze aflate in exploatarea societatii de profil.

Sistemul de distributie gaze naturale are rezerve de a se extinde si pentru alti consumatori,asadar, dezvoltarea retelei de gaze naturale in zona studiata se va face in functie de solicitari.

2.6.4. Instalatii electrice

Conform Avizului favorabil, emis de DEER Brasov nr,71/36/363 – 11.09.2024 faza de coexistenta de LEA 20 kV se afla in gestiune si exploatare instalatii electrice - Statia Zizin -PCT 53.37.07. Socorom cu conductoare preizolate OAC 3x70x12mmp care necesita atribuirea unei zone de protectie- si interdictie de amplasre si construire.

Se va respecta zona de protectie si siguranta de 24m conform descrierea lucrarililor mentionate in avizul anexat prezentului PUZ

2.6.5. Telecomunicatii

Conform Avizului conditionat pentru elaborare PUZ, SC Telekom Romania Comunications SA, nr.643 Bv din 30.10.2020, in zona amplasamentului studiat Telekom are in gestiune si exploatare instalatii de cabluri/echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalate.

Executia lucrarilor in zona instalatiilor de telecomunicatii se va face numai sub asistenta tehnica a Telekom.

Predarea amplasamentului privind retelele de telecomunicatii se va concretiza prin semnarea unui Proces-Verbal de predare/primire semnat de ambele parti.

In caz de avarii produse instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor avizului eliberat, contravaloarea lucrarilor de remediere precum si daunele solicitate de clientii afectati, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

2.7. Probleme de mediu

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

Edificarea obiectivului va respecta protectia mediului conditionat de normele de evacuarea apelor menajere,amenajarea de platforme pentru colectatea 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 stratificația terenului și stabilirea conditiilor de fundare.

Prin profilul atribuit constructlor nu se vor admite unitati producatoare de noxe in aer,apa,sol.

2.8. Opiniuni ale populaţiei

In conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism - art. 37, publicul va fi informat si consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z. Concluziile si observatiile pertinente vor fi preluate in prezenta documentație.

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

Zona studiata nu prezinta un cadru natural valoros.

In zona invecinatea amplasamentului studiat 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 paramatrii planimetrici ai amplasamentului, de realizarea accesului si la edificabilul stabilit.

Spațiile neconstruite si neocupate de drumuri de accese si trotuare vor fi amenajate ca suprafete inierbate si plantate cu arbusti.

Masurile de concept si reglementarile propuse trebuie sa fie in armonie cu elementele unui cadru conceput avind in vedere proiectarea de arhitectura ca exprimare in forma,volumetrie si cromatica data constructiei si ambientatrea cu spatiul verde amenajat.

3.3. Modernizarea circulatiei si accese carosabile.

Accesul carosabil pe terenul studiat este asigurat din str. Rampei Ecologistilor cu profilul transversal care se va moderniza cu latimea de L=11.0m din care carosabil pe dublu pe sens cu latimea de l=7.00m cu 3.5m/banda pe sens incadrate de 0.50m spatii verzi si trotuare de latime bilateral de l=1.50m.[coform PUZ – aprobat cu HCL nr 91/23.03.2023

Accesul din strada in incinta studiata se va face printr-un racord de drum carosabil de latime L=5,0m pe poarta de latime de l=4.0m si o poarta pietonala de latime l=1.0m.

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

Platformele de parcare se vor realiza numai in incinta proprietate si dimensionate pentru trafic greu de circulatie.

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

Locurile de parcare se var asigura in interiorul parcelei calculate in functie de specificul activitatii, conform HG nr. 525/1996 -stabilit in pr.DTAC/PT.

3.4. Zonificarea funcţională – reglementari, bilanţ teritorial, indici urbanistici. Z.U. – zona unități industriale cuprinzand hale de producție și depozitare.

Pe terenul studiat se propune realizarea unei singure zone functionale – zona unități industriale

Planul urbanistic zonal este corelat cu prevederile altor documentatii urbanistice realizate in zona invecinata cu specificul unitatilor industriale–astfel obiectivul propus se incadreaza in functiunea dominata pentru amplasarea de hale metalice cu regimul de inaltime P+Ep in

conformitate cu cerintele temei-program zona studiata va avea functiunea pentru activitatea de productie si depozitare.
Prin proiectul PUZ pentru zona studiata se urmareste:

- Schimbarea destinatiei terenului arabil din extravilan in teren construibil in intravilan;
- Realizarea obiectivului–construire hale metalice pentru mica productie si depozitare;
- Realizarea cailor de acces carosabile auto si pietonale,platforme pentru parcare auto ;
- Realizarea retelelor utilitare subterane si supraterane necesare ;

3.4.1.Reglementari urbanistice

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei singure zone functionale de productie si depozitare cu compatibilitate functionala cu zonarea de utilitati, circulatii+platforme parcare si spatii verzi.
Terenul care se va reglementa, se va integra in zona unitatilor invecinate cu functiunea dominanta constructii pentru productie si depozitare < ZI.

3.5. Indici urbanistici

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

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

Regimul de inaltime P+Ep
Inaltimea la coama maxim **H= 10.00m lata de CTA**
Inaltimea maxima la cornisa 7.00 mm fata de CTA

Bilantul teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil extravilan studiat	6.200	100.00	6.200.00	0.00
Zona construibilitate	0.00	0.00	3.720,40	60.00
Cai de comunicatie	0.00	0.00	1.116,00	15.00
Zona verde incinta	0.00	0.00	1.263,50	20.38
Suprafata propusa cedare domeniului public	0.00	0.00	100,50	1.62
Total teren studiat / proprietate	6.200	100,00	6.200,00	100.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

In conformitate cu prevederile Avizului de la compania Apa Brasov nr. 215 din 06.02.2023 si aviz SGA Brasov nr. 284 din 04.10.2021 , alimentarea cu apa potabila a investitiei este conditionata de extinderea retelei de distributie HDPE De 110mm, existenta pe strada Rampei la distanta de 1.800m.

Debite de apa necesare estimate :
Qs zi max = 1,39 mc/zi(0,016 l/s);

Qs zi med = 1,16 mc/zi (0,013 l/s);
Qs orar max = 0,28mc/h(0,078 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 Dn =32-36 mm , un camin ce va fi amplasat in incinta , care va contine si contorul principal de apa. Conducta de apa in incinta se monteaza ingropata in pamant la cca 1.20 m adancime, pe un strat de nisip de 10cm grosime– traseul se va stabil in proiectul tehnic in functie de tema de proiectare elaborat de firme specializate.
Conform aviz PSI nr.191/22/SU/BV/PSI din 12.05.2022 – odata cu extinderea /realizarea retelei de apa se va avea in vedere si extindrea / realizarea retelei de hidranti stradali.

3.6.2. Canalizarea

In zona studiata, pe strada Rampei nr. F.n.., Compania Apa Brasov, operatorul serviciilor publice de alimentare cu apa, canalizare, in conformitate cu avizul emis,cea mai apropiata retea de canalizare se afla pe malul opus al paraului Timisul Sec cca 2200m, astfel racordarea la canalizare stradala care se va realiza de la obiectivul propus la canalizarea majora stradala prin extindere pe str.Rampei-Ecologistilor si care se va racorda in colectorul major Timis de dimensiuni Dn 1000mm.

Apele pluviale provenite de pe constructii vor fi descarcate liber pe spatii verzi.

Apele provenite de pe platformele betonate[locuri de parcare si drumuri inerioare incinta]se vor colecta prin sistemul de canalizare prin geigere si conduse in separatorul de hidrocarburi si care dupa filtrare se vor deversa in intr-un bazin de retentie.

Zona studiata nu pune probleme de inundatii, alunecari de teren sau alte fenomene deosebite hidrologice .

2.6.3. Instalatii de gaze naturale

Conform Avizului favorabil nr.315625276 din 26.10.2020 Distrigaz Sud-Retele, mentioneaza ca in zona studiata nu exista retele de didistributie sau instalatii de gaze aflate in exploatarea societatii de profil.

Sistemul de distributie gaze naturale are rezerve de a extinde reteua de gaze pentru obiectivul propus. Extinderea retelei de gaze naturale in zona studiata se va face in functie de solicitarea investitorului pentru extinderea retelei care se va stabili dupa aprobarea prezentului PUZ.

3.6.4. Incalzirea constructiilor- spatii interioare in hala de productie[recomandare]

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 incalzire cu panouri radiante electrice ECOSUN, care permite reducerea cu până la 40% a consumului energetic.

-Încălzirea se produce local, nu pentru întregul volum al incintei; efectul de încălzire se produce prin propagarea liniară a căldurii emisă de panouri (sub forma undelor în spectrul infraroșu) spre obiecte și persoane, pe care le încalzeste;

- Încălzirea este necesară numai pe durata programului de lucru, întrucât în 5 minute de la pornirea instalației se atinge 95% din puterea nominală. Posibilitatea folosirii unor termostate precise, programabile.

-Se poate realiza încălzirea pe “zone” de lucru. Astfel, prin gruparea panourilor în cateva zone, se poate opri temporar încălzirea in ariile fără activitate umană, rezultând din nou importante economii.

Cerințe pentru aplicarea sistemului ECUSON :

- Necesită un branșament electric trifazic (monofazic doar dacă S<50-70m2) și o putere adecvată, corespunzător puterii instalate.
- Panourile trebuie să aibă o distanța de minim d>1m față de obiecte inconjurătoare inflamabile, pe direcția de radiație. Ele se montează la o înălțime cuprinsă între 3.5 și 8m.
-Nu necesită întreținere.
-Siguranța în exploatare, datorită inexistenței unei surse de foc în incinta halei (centrală, arzător, etc.), sistem specific de protecție electrică (siguranțe diferențiale), împământare a carcaselor.
- Inexistența noxelor comparativ cu sistemele cu ardere (gaz).
-Produs ecologic (nu degajă CO2).

3.6.5. Alimentare cu energie electrica

Conform Avizului favorabil,-conditionat, emis de DEER Brasov nr. 7010250800032/2025 se constata faptul ca in zona amplasamentului studiat se afla in gestiune si exploatare instalatii electrice LEA 20KV- Statia Zizin -PCT 53.37.07.

Operatorul SDEE Transilvania Sud este de acord cu amplasamentul propus coditionat de realizarea lucrarilor necesare de coexistenta conform conditiilor impuse de Ordin ANRE nr. 239 din 2019 - Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice – distanta din axul retelei este <stg si dr.>= 2x12ml cu supfata de latime de protectie l=24m adiacent drumului str.Rampei-Ecoilogistilor conform plansa de reglementari U03 .

Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului din zona studiata, avand insumata o putere instalata estimata de P i=45 kW, Pc=31,5 kW, se va construi un post de transformare de putere corespunzatoare, in centrul de consum energetic, ce va fi alimentat printr-o deviatie a retelelor de medie tensiune din zona.

Pe aleea principala se va realiza o retea de joasa tensiune formata din cabluri electrice subterane si cutie de distributie din policarbonat.

La cutia de distributie se va realiza o priza de pamant cu rezistenta de dispersie Rp<4Ω.

Cutia de distributie va fi din poliester armat cu fibra de sticla si va fi legata la o priza de pamant realizata cu priza verticala formata din 8 tarusi Ol-Zn de 1,5 m si priza orizontala realizata cu platbanda Ol-Zn 40x4 mm, de cca. 40 m.

Obiectivul se va racorda printr-un bransament din cutia de distributie. La capat de bransament, la limita incintei, se va monta un bloc de masura si protectie (B.M.P.) echipat cu disjunctor si contor de masurare a consumurilor de energie electrica.

3.6.6. Instalatii de telecomunicatii

Executia lucrarilor in zona instalatiilor de telecomunicatii se va face numai sub asistenta tehnica a Telekom.

Predarea amplasamentului privind retelele de telecomunicatii se va concretiza prin semnarea unui Proces-Verbal de predare/primire semnat de ambele parti.

In caz de avarii produse instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor avizului eliberat, contravaloarea lucrarilor de remediere precum si daunele solicitate de clientii afectati, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

Pentru racordarea la reteaua de telefonie se prevede extinderea acesteia pana la obiectivul proiectat.in conformitate cu solicitarea unui bransament.

Retelele edilitare proiectate se vor executa in spatiul public, pe strazile si trotuarele existente.Pe trotuare se va avea in vedere urmatoarea ordine de prioritate: cable electrice si telefonie, conducte de gaze, conducte de apa, conducte de canalizare. Se vor avea in vedere

distantele minime de protectie si siguranta intre conducte, in special pentru conductele de gaze naturale sau cele de apa potabila .

3.7. Protecţia mediului

Anexat „Decizia etapei de incadrare nr. 07.12.2021 – Agentia Mediului Brasov

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal de este determinata de intentia de a schimba destinatia unui teren cu functiune agricola, în acord cu cerintele investitorului si tendinta de dezvoltare zonala, care creeaza în mare masura cadrul pentru proiecte şi activitati viitoare de tip constructii pentru mica productie si depozitare.

Propunerile facute pentru realizarea obiectivelor–productie si depozitare au avut in vedere:

-amplasarea pentru hale productie si depozitare cu activitatea care sa nu fie sursa generatoare de poluare a mediului;

-amenajari de spaţii verzi si dotari peisagistice care sa ridice calitatea zonei studiate;

-masuri obligatorii pentru depozitarea controlata,selectiva a deseurilor,colectarea şi transportul sa se faca numai de servicile de salubritate;

-depozitarea deseurilor se va face controlat, în spaţii special amenajate în cadrul terenului studiat pe platforme betonate;

-apele de pe platformele de parcare auto se conduc in bazine avand inserate sisteme desnisipatoare si searatoare de grasimi.

-racordarea obligatorie a constructilor la retelele de apa-canalizare cand acestea vor fi finalizate in conformitate cu avizele obtinute;

-conform legea apelor L107/1996 aet.16.aliniatul 1 se va conditiona :

a) punerea în funcțiune de obiective economice noi sau dezvoltarea celor existente, darea în funcțiune de noi ansambluri de locuințe, introducerea la obiectivele economice existente de tehnologii de producție modificate, care măresc gradul de încărcare a apelor uzate, fără punerea concomitentă în funcțiune a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare ori fără realizarea altor lucrări și măsuri care să asigure, pentru apele uzate evacuate, respectarea prevederilor impuse prin autorizația de gospodărire a apelor;

b) realizarea de lucrări noi pentru alimentare cu apă potabilă sau industriala ori de extindere a celor existente, fără realizarea sau extinderea corespunzătoare și concomitentă a rețelelor de canalizare și a instalațiilor de epurare necesare;

- constructii avizate de ISU care nu prezinta risc major mediului si activitatii constructiilor;
- funcţiunile propuse de depozitare si anexele social administrative aferente nu sunt generatoare de poluare.

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 şi autorizaiti, atat în perioada de constructie cat si în perioada de funcţionare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Tipul de proprietate a terenului studiat, proprietate privata conform C.F.>cad.C.F.117019 in suprafata de 6200mp..

Circulatia terenurilor:

Terenul destinat-modernizarii profilului stradal,drumulului existent se va dezmembra și ceda din proprietatea privata la 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 terenuului și conformarea construcțiilor 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, documente de autoritate ale administrației publice locale, pe baza carora se pot elibera certificatul de urbanism pentru construirea de hale si realizarea extinderilor de retele si ulterior obtinerea autorizatiei de construire.

Intocmit
arh.Emil Ornstein

2025

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

1. DATE DE RECUNOAŞTERE A DOCUMENTAŢIEI

Obiectivul: Construire hale metalice pentru productie si depozitare.
Amplasamentul: Municipiul Sacele in extravilan-zona str.Rampei.
Proiectant: S.C. PlanProiect S.R.L BRASOV
Beneficiar: Parjol Nelu Razvan
Baza legala Certificatul de Urbanism Nr.206/ 13.04.2023
Proiect-faza Documentatie PUZ.

2 DISPOZITII GENERALE

2.1. Rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este documentaţia de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare si ocupare a terenurilor, de amplasare si conformare a constructiilor si amenjarilor aferente acestora, in acord cu prevederile legale.

Regulamentul Local de Urbanism aferent "Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ,,Construire hale metalice pentru productie si depozitare" detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z. Normele cuprinse în prezentul regulament dupa aprobarea PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcţiilor în limitele terenului studiat.

Regulamentul Local de Urbanism se aprobă prin hotărare a Consiliului Local, pe baza avizelor si acordurilor prevăzute de lege si devine act de autoritate al administratiei publice locale.

Daca prin prevederile unor documentatii de urbanism - se schimba conceptia generala 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 conditiile în care nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism şi urmează metodologia de avizare aprobată pe care a urmat-o si documentaţia de urbanism iniţială aprobata.

2.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

-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/206.13.04.2023;
- Avizul de oportunitate nr.3.din 20.04.2021;
- H.G.525/1996 privind Regulamentul general de urbanism;
- 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 şi conţinutul cadru al Planului Urbanistic Zonal"-GM–010–2000;

2.3. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism.

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea si realizarea tuturor construcţiilor ce vor fi amplasate pe suprafaţa de teren arabil situat în extravilanul studiat a municipiului Sacele jud.Brasov, str.Rampei avand o suprafata totală de 6200 mp, aflat în proprietatea privata d-lui Parjol Razvan Nelu

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

3.REGULI DE BAZA PRIVND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Prezentarea functiuni generale a obiectivului :

Construre hale metalice modulate pentru activitatea de productie si depozitare.

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 prin conversia in teren intravilan.

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

Art.1. Siguranţa în construcţii

Autorizarea construcţiilor de orice fel se va putea face numai în condiţiile respectării prevederilor legale privind siguranţa în construcţii 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 construcţii inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizaţiei de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare şi expertizare tehnică a proiectelor, a execuţiei lucrărilor şi construcţiilor, inclusiv instrucţiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

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

Art.2 Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executrii construcţiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepţia acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

-Nu este cazul terenului studiat.

Art.3 Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executării constructiilor în zonele de servitute şi de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apă, canalizare, cailor de comunicatie şi a altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

Cladirile existente in vecinatatea amplasamentul PUZ propus sunt dispuse la distanta fata de obiectivul PUZ astfel :

- Rampa Ecologica la cca 280m spre est;
- CET Brasov la cca 270m spre vest;
- CFR linii Triaj cca 500m spre nord;

Art.4. Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice se stabileşte prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii şi alimentaţiei, ministrului apelor, pădurilor şi protecţiei mediului, ministrului sănătăţii, ministrului transporturilor, ministrului apărării naţionale şi ministrului de interne.
-Nu este cazul obiectivului propus pe terenului studiat;

Art.5. Asigurarea echiparii edilitare

1.Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor – interest sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

2.Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de obligatia efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorul prezentului proiect.

Art.6. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

Obiectivul propus - construire hala metalice modulate sunt destintate pentru productie si depozitare si care ,se incadreaza in zona studiata cu functiunea dominanta productie si depozitare conform avizului de oportunitate nr.3.din 20.04.2021– Zona pentru productie si depozitare.

Art.7. Indicatorii urbanistici

Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului să nu depăşească limita superioară stabilită conform funcţiei si destinaţia zonei în care urmează să fie amplasata construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului studiat.

Procentul de ocupare a terenului (POT) este raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata terenului xSc/St x100[%];

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata terenului Sd/St; terenul este liber de constructii.

Existent POT = 0.00 >>> propus maxim <<< **POT= 60 %**
Existent CUT = 0.00 >>> propus maxim <<< **CUT=1.0**

Art.8. Circulatia terenurilor

Modernizarea drumului str.Rampei conform profil din PUZ aprobat cu HCL nr.91/23.03.2023 (1.5 m trotua, 0,5 m zona verde , 7.00 m parte carosabila , 0.5 m zona verde , 1.5m trotuar) Se impune o fasie de teren in suprafata de 124.0 mp, care este in proprietate privata ce va trece in domeniul public dupa aprobarea PUZ–prezentat in plansa de reglementari juried U-04.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR
Sectiunea I.
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administraţiei publice in conformitate cu competentele legale :

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;
b) conducte de alimentare cu apa şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

Art.2 Aliniamentului propus fata de drumul public – fata de axul drumului str.Rampei plansa U-03

Aliniamentul terenului din axa drumului public str.Rampei – Ecologistilor [modernizat] conform profilului **TIP.1**.va fi la distanta **d= 5.5m;**

Art.3 Alinierea constructiei din axul drumului :
Amplasarea constructiei fata de axul din str, Rampei-Ecologistilor [modernizat] conform profilului **TIP.1** va fi la distanta d**=17.0m respectiv 11.50 m din aliniamentul propus.**

Art.4 Amplasarea constructiei in interiorul parcelei – retrageri minime
Amplasarea obiectivelor in interiorul parcelei fata de limitele de hotar >lateral stanga,dreapta si posterior conform **Sectiunea A-A** [hotar la zona edificabila] distanta de minim **D=6.0m ;**

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

Asigurarea accesului carosabil pe amplasamentul studiat se va realiza din drumul public strada Rampei cu profilul carosabil modernizat de latime **L=11,0m** cu un carosabil **l=7.0m** , de 3.50m/sens si bilateral banda verde de l=0.50m trotuare de latime **l=1.50m.**

Incinta se va racorda cu un drum carosabil de latime l=5,0m si poarta de latime L**=4.00m+1.00m** poarta pietonala.

Accesele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie pastrate libere in permanenta, respectarea avizelor ISU-PSI, se va stabili si aproba prin proiectul tehnic.

In cazul prezentului proiect se recomanda realizarea unui acces carosabil perimetral de tip inelar care se va detalia in proiectulul tehnic si avizat de ISU conform normelor in vigoare.

Art.2. Accese pietonale
(1)Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importantei şi destinaţiei construcţiei.
(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi 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 incat sa permita circulatia persoanelor cu disabilitati şi 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 construcţiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea racordarii consumatorului la reţelele existente sau care se realizeaza in extindere – retele apa, retea de canalizare şi de energie electrica.
Art.2. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare.
(1) Reţelele de apa, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, dacă legea nu dispune altfel.
(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica şi de telecomunicaţii sunt proprietate publica a statului, dacă legea nu dispune altfel.
(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) şi (2), indiferent de modul de finanţare, intra în proprietatea publica.
- 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 şi pentru consumul menajer.Alimentarea se va realiza conform unui proiect de specialitate,verificat si autorizat. Alimentarea cu apa a obiectivului se va realiza prin extinderea retelei de apa existenta pe strada Rampei, executata din conducta HPDE De 110 mm, aflata la o distanta de 1800 m fata de amplasamentul propus- conform Aviz Compania Apa brasov nr. 215 din 06.02.2023 și aviz SGA Brașov nr. 284 din 04.10.2021.

- Canalizare

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

Apele uzate menajere, colectate prin retele interne de canalizare, vor fi conduse în canalizare exterioara prin extindere cu o conducta noua din PVC-KG 250 mm cu lungimea de 2000 m pana la colectorul de canalizare din beton Dn 300 mm existent pe Centura Brasovului pe malul stang al paraului Timis.

- Alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face la reţeaua electrică prin amplasarea unui PT conform avizului de amplasament emis de DEER pentru faza PUZ. nr. 701025080035/2025

- Telecomunicatii

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

- Alimentare cu caldura

Obiectivele propuse a se realiza[hala metalica] vor avea posibilitatea de încălzire prin intermediul de panouri electrice radiante sau pe baza centralelor termice care vor funcționa electric sau pe gaze naturale. Incălzirea se va realiza în funcţie de destinaţia şi capacitate, cu respectarea legislaţiei în vigoare.

- Deşeurile menajere si altele ce vor rezulta din procesele de productie se vor colecta in containere si preluate de firme autorizate, pe bază de contract.
- Colectarea deșeurilor se va realiza selectiv.

Sectiunea IV

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENULUI

Art.1 Parcelarea

Amplasamentul studiat in conformitate cu extrasele CF se prezinta un teren in proprietate privata in suprafata **S=6200mp.**

Art.2 Înălţimea construcţiilor

Regimul maxim de inaltime va fi parter+etaj partial >>**P+ Ep**
Inaltimea maxima de la cota terenului amenajat >> **H maxim (coama /atic)=10m**
H maxim cornisa – 7 m

Art.3.Aspectul exterior al constructiior

-Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciaza aspectul general al zonei.

-Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intra în contradictie cu aspectul general al zonei şi depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Sectiunea V.

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA-PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Art.1. Parcaje

[HG.525-Anexa 5.12. Construcţii industriale]

Vor fi prevăzute parcaje în funcţie de specificul activităţii, după cum urmează:

- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 m^2, un loc de parcare la 25 m^2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 m^2, un loc de parcare la 150 m^2;
- activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000m^2, un loc de parcare la o suprafaţă de 100mp.

Necesarul de parcaje se va calcula conform normativului P132-93 la faza proiectului -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 puţin 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,pentru 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 h=0.50m.

Aspectul imprejmuirilor pe toate laturile se va supune aceloraşi exigente ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

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 ilumiat perimtral in incinta.

4. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zona unitati industrial depozite si prestari servicii.

Utilizarea functionala

Functiunea dominabta a zonei identificate–productie si depozitare,in care se incadreaza si obiectivul propus construirea unor hale metalice pentru de productie si depozitare.

Art 1. Utilizari admise

- Construire hale metalice pentru productie,prestari servicii si depozitare;
- Constructi obiective utilitare pentru retele subterane-supraterane[apa,canal,electrice PT];
- Drumuri si alei in incinta, platforme parcaje,imprejmuire teren,casa poarta.

Art.2 Utilizari admise cu condiţionări

- Nu este cazul

Art.3 Utilizari interzise

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

5. CONCLUZI

Solutia urbanistică adoptata reglementează 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 situatiei din zona.

Controlul respectarii prezentului regulament de urbanism se face de catre compartimentele de specialiate din C.J.Brasov, a Primariei Municipului Sacele si de I.S.C. Brasov in comformitate cu legea L350/2001-R si a legii L 50/1991.

Intocmit
arh.Emil Ornstein 2025

Parcela (2255/3/1/2/2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	462939.223	551496.856	0.002
2	462939.222	551496.854	46.038
3	462923.505	551453.582	134.878
4	463051.343	551410.577	46.031
5	463066.721	551453.963	134.520
S(2255/3/1/2/2)=6199.63mp P=361.468m			

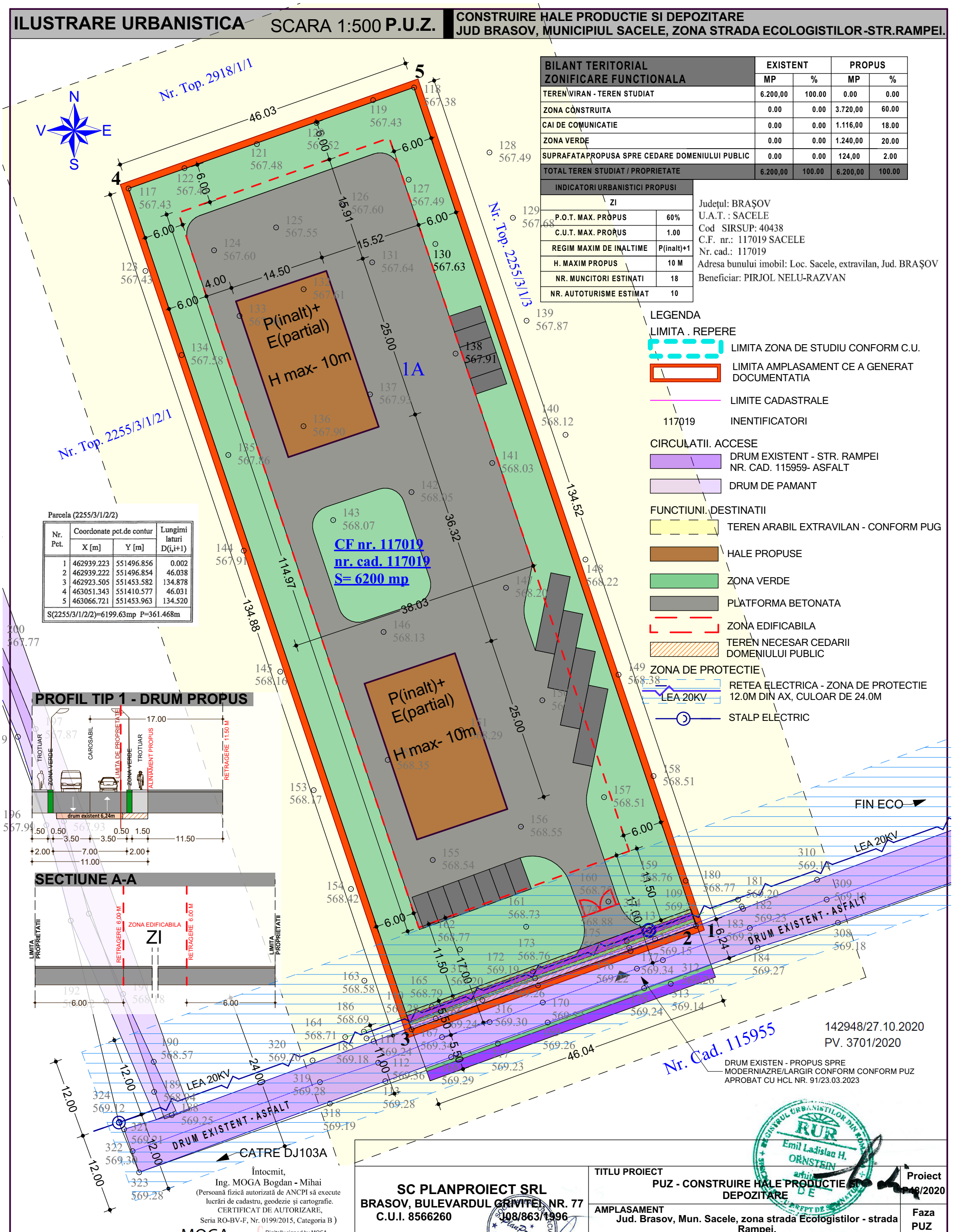
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Emil Ladislau H. ORNSTEIN
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

SC PLANPROIECT SRL **BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77** **C.U.I. 8566260 J08/863/1996**			TITLU PROIECT **PUZ - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**		**Proiect P48/2020**
			AMPLASAMENT **Jud. Brasov, Mun. Sacele, zona strada Ecologistilor - strada Rampei.**		**Faza PUZ**
SPECIFICATIE		semnatura	BENEFICIAR: **PIRJOL NELU RAZVAN**		**data 03/2020**
SEF PROIECT	Arh.Ornstein E.				
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.		TITLU PLANSA **PLAN DE INCADRARE IN ZONA**	**Scara 1:8000**	**U - 01b**
DESENAT	Ing. Ionut Nastase				

SOCIETATE COMERCIALA PlanProiect S.R.L. BRASOV ROMANIA

ILUSTRARE URBANISTICA SCARA 1:500 P.U.Z.

CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, ZONA STRADA ECOLOGISTILOR-STR.RAMPEI.



BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN VIRAN - TEREN STUDIAT	6.200,00	100.00	0.00	0.00
ZONA CONSTRUITA	0.00	0.00	3.720,00	60.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	1.116,00	18.00
ZONA VERDE	0.00	0.00	1.240,00	20.00
SUPRAFATAPROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC	0.00	0.00	124,00	2.00
TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE	6.200,00	100.00	6.200,00	100.00

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI	
ZI	
P.O.T. MAX. PROPUS	60%
C.U.T. MAX. PROPUS	1.00
REGIM MAXIM DE INALTIME	P(inalt)+1
H. MAXIM PROPUS	10 M
NR. MUNCITORI ESTINATI	18
NR. AUTOTURISME ESTIMAT	10

Judeţul: BRAŞOV
U.A.T. : SACELE
Cod SIRSUP: 40438
C.F. nr.: 117019 SACELE
Nr. cad.: 117019
Adresa bunului imobil: Loc. Sacele, extravilan, Jud. BRAŞOV
Beneficiar: PIRJOL NELU-RAZVAN

LEGENDA

LIMITA . REPERE
- LIMITA ZONA DE STUDIU CONFORM C.U.
- LIMITA AMPLASAMENT CE A GENERAT DOCUMENTATIA
- LIMITE CADASTRALE
- 117019 INENTIFICATORI

CIRCULATII. ACCESE
- DRUM EXISTENT - STR. RAMPEI NR. CAD. 115959- ASFALT
- DRUM DE PAMANT

FUNCTIUNI. DESTINATII
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN - CONFORM PUG
- HALE PROPUSE
- ZONA VERDE
- PLATFORMA BETONATA
- ZONA EDIFICABILA
- TEREN NECESAR CEDARII DOMENIULUI PUBLIC

ZONA DE PROTECTIE
- LEA 20KV — RETEA ELECTRICA - ZONA DE PROTECTIE 12.0M DIN AX, CULOAR DE 24.0M
- STALP ELECTRIC

Parcela (2255/3/1/2/2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	462939.223	551496.856	0.002
2	462939.222	551496.854	46.038
3	462923.505	551453.582	134.878
4	463051.343	551410.577	46.031
5	463066.721	551453.963	134.520
S(2255/3/1/2/2)=6199.63mp P=361.468m			

PROFIL TIP 1 - DRUM PROPUS

SECTIUNE A-A

142948/27.10.2020
PV. 3701/2020

DRUM EXISTEN - PROPUS SPRE MODERNIAZRE/LARGIR CONFORM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR. 91/23.03.2023

Întocmit,
Ing. MOGA Bogdan - Mihai
(Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE,
Seria RO-BV-F, Nr. 0199/2015, Categoria B)

Radu Bularca
Semnat digital de Radu Bularca
Data: 2020.10.27 13:06:46 +02'00'

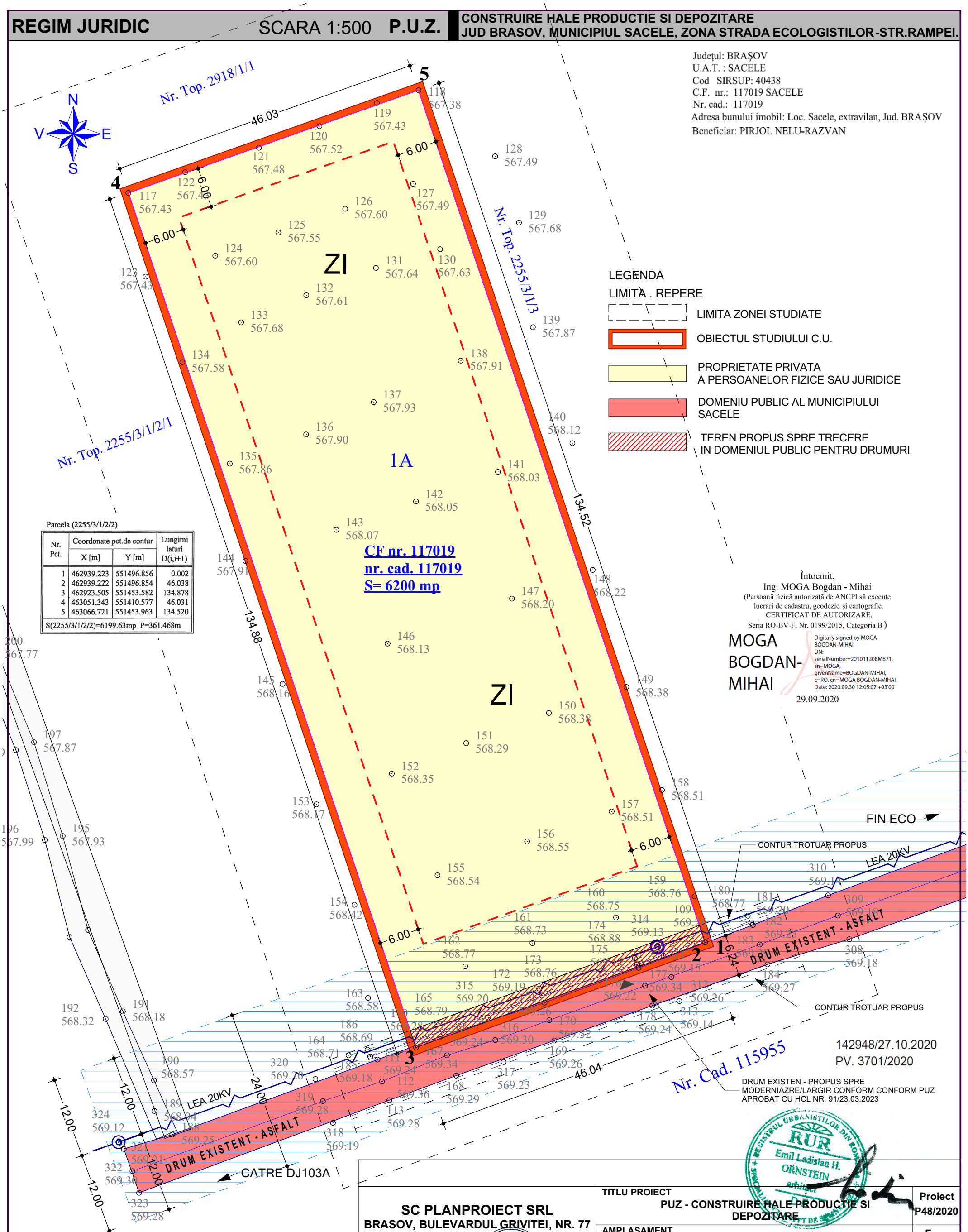
MOGA BOGDAN-MIHAI
Digitally signed by MOGA BOGDAN-MIHAI
DN: serialNumber=201011308MB71, sn=MOGA, givenName=BOGDAN-MIHAI, c=RO, cn=MOGA BOGDAN-MIHAI
Date: 2020.09.30 12:05:07 +03'00'

29.09.2020

SC PLANPROIECT SRL **BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77** **C.U.I. 8566260 J08/863/1996**	TITLU PROIECT **PUZ - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**		Proiect 248/2020
	AMPLASAMENT **Jud. Brasov, Mun. Sacele, zona strada Ecologistilor - strada Rampei.**		Faza PUZ
SPECIFICATIE / semnatura	BENEFICIAR: **PIRJOL NELU RAZVAN**		data 03/2020
SEF PROIECT: Arh.Ornstein E.			
PROIECTAT: Arh.Ornstein E.	TITLU PLANSA: **ILUSTRARE URBANISTICA** **Posibilitati de mobilare urbana**	Scara 1:500	U - 03b
DESENAT: Ing. Ionut Nastase			

REGIM JURIDIC SCARA 1:500 **P.U.Z.** **CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**
JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, ZONA STRADA ECOLOGISTILOR-STR.RAMPEI.

Judeţul: BRAŞOV
U.A.T. : SACELE
Cod SIRSUP: 40438
C.F. nr.: 117019 SACELE
Nr. cad.: 117019
Adresa bunului imobil: Loc. Sacele, extravilan, Jud. BRAŞOV
Beneficiar: PIRJOL NELU-RAZVAN



Parcela (2255/3/1/2/2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	462939.223	551496.856	0.002
2	462939.222	551496.854	46.038
3	462923.505	551453.582	134.878
4	463051.343	551410.577	46.031
5	463066.721	551453.963	134.520
S(2255/3/1/2/2)=6199.63mp P=361.468m			

Întocmit,
Ing. MOGA Bogdan - Mihai
(Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE,
Seria RO-BV-F, Nr. 0199/2015, Categoria B)
MOGA BOGDAN-MIHAI
Digitally signed by MOGA BOGDAN-MIHAI
DN: serialNumber=201011308MB71, sn=MOGA, givenName=BOGDAN-MIHAI, c=RO, cn=MOGA BOGDAN-MIHAI
Date: 2020.09.30 12:05:07 +03'00'
29.09.2020

Radu Bularca
Semnat digital de Radu Bularca
Data: 2020.10.27 13:06:46 +02'00'

SC PLANPROIECT SRL **BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77** **C.U.I. 8566260 J08/863/1996**	TITLU PROIECT **PUZ - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**		**Proiect P48/2020**
	AMPLASAMENT **Jud. Brasov, Mun. Sacele, zona strada Ecologistilor - strada Rampei.**		**Faza PUZ**
SPECIFICATIE / semnatura	BENEFICIAR: **PIRJOL NELU RAZVAN**		**data 03/2020**
SEF PROIECT: Arh.Ornstein E.			
PROIECTAT: Arh.Ornstein E.	TITLU PLANSA: **REGIM JURIDIC**	**Scara 1:500**	**U - 04**
DESENAT: Ing. Ionut Nastase			

SCARA 1:500

P.U.Z.

CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, ZONA STRADA ECOLOGISTILOR-STR.RAMPEI.

BILANT TERITORIAL ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN VIRAN - TEREN STUDIAT	6.200,00	100.00	0.00	0.00
ZONA CONSTRUITA	0.00	0.00	3.720,00	60.00
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	1.116,00	18.00
ZONA VERDE	0.00	0.00	1.240,00	20.00
SUPRAFATAPROPUSA SPRE CEDARE DOMENIULUI PUBLIC	0.00	0.00	124,00	2.00
TOTAL TEREN STUDIAT / PROPRIETATE	6.200,00	100.00	6.200,00	100.00

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI	
ZI	
P.O.T. MAX. PROPUS	60%
C.U.T. MAX. PROPUS	1.00
REGIM MAXIM DE INALTIME	P(inalt)+1
H. MAXIM PROPUS	10 M
NR. MUNCITORI ESTINATI	18
NR. AUTOTURISME ESTIMAT	10

Judeţul: BRAŞOV
U.A.T. : SACELE
Cod SIRSUP: 40438
C.F. nr.: 117019 SACELE
Nr. cad.: 117019
Adresa bunului imobil: Loc. Sacele, extravilan, Jud. BRAŞOV
Beneficiar: PIRJOL NELU-RAZVAN

LEGENDA

LIMITA . REPERE
- LIMITA ZONA DE STUDIU CONFORM C.U.
- LIMITA AMPLASAMENT CE A GENERAT DOCUMENTATIA
- LIMITE CADASTRALE
- 117019 INENTIFICATORI

CIRCULATII. ACCESE
- DRUM EXISTENT - STR. RAMPEI NR. CAD. 115959- ASFALT
- DRUM DE PAMANT

FUNCTIUNI. DESTINATII
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN - CONFORM PUG
- ZI ZONA UNITATI INDUSTRIALE
- ZONA EDIFICABILA
- TEREN NECESAR CEDARII DOMENIULUI PUBLIC

ZONA DE PROTECTIE
- LEA 20KV RETEA ELECTRICA - ZONA DE PROTECTIE 12.0M DIN AX, CULOAR DE 24.0M
- STALP ELECTRIC

Parcela (2255/3/1/2/2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	462939.223	551496.856	0.002
2	462939.222	551496.854	46.038
3	462923.505	551453.582	134.878
4	463051.343	551410.577	46.031
5	463066.721	551453.963	134.520
S(2255/3/1/2/2)=6199.63mp P=361.468m			

CF nr. 117019
nr. cad. 117019
S= 6200 mp

Nr. Top. 2918/1/1
Nr. Top. 2255/3/1/3
Nr. Top. 2255/3/1/2/1
Nr. Cad. 115955

ZI
1A

PROFIL TIP 1 - DRUM PROPUS

SECTIUNE A-A

DRUM EXISTENT - ASFALT
LEA 20KV
FIN ECO
CATRE DJ103A

142948/27.10.2020
PV. 3701/2020

DRUM EXISTEN - PROPUS SPRE MODERNIAZRE/LARGIR CONFORM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR. 91/23.03.2023

Întocmit,
Ing. MOGA Bogdan - Mihai
(Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie. CERTIFICAT DE AUTORIZARE, Seria RO-BV-F, Nr. 0199/2015, Categoria B)

Radu Bularca
Semnat digital de Radu Bularca
Data: 2020.10.27 13:06:46 +02'00'

MOGA BOGDAN-MIHAI
Digitally signed by MOGA BOGDAN-MIHAI
DN: serialNumber=201011308MB71, sn=MOGA, givenName=BOGDAN-MIHAI, c=RO, cn=MOGA BOGDAN-MIHAI
Date: 2020.09.30 12:05:07 +03'00'
29.09.2020

SC PLANPROIECT SRL
BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77
C.U.I. 8566260 J08/863/1996

SPECIFICATIE		semnatura
SEF PROIECT	Arh.Ornstein E.	
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.	
DESENAT	Ing. Ionut Nastase	

TITLU PROIECT: **PUZ - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE DEPOZITARE**

AMPLASAMENT: **Jud. Brasov, Mun. Sacele, zona strada Ecologistilor - strada Rampei.**

BENEFICIAR: **PIRJOL NELU RAZVAN**

TITLU PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Scara 1:500

Proiect P48/2020

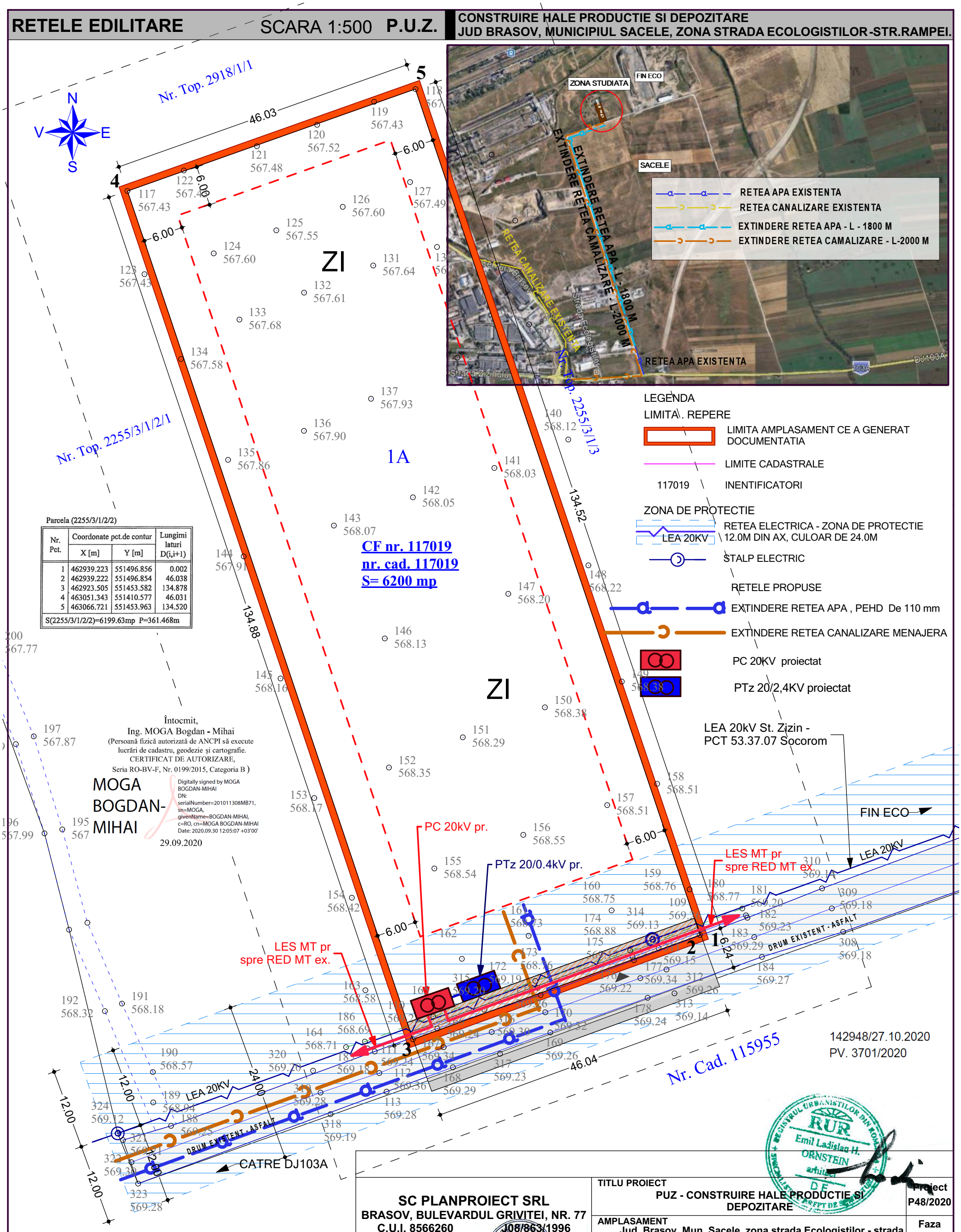
Faza PUZ

data 03/2020

U - 03a

RETELE EDILITARE — SCARA 1:500 — P.U.Z.

CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, ZONA STRADA ECOLOGISTILOR-STR.RAMPEI.



Parcela (2255/3/1/2/2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	462939.223	551496.856	0.002
2	462939.222	551496.854	46.038
3	462923.505	551453.582	134.878
4	463051.343	551410.577	46.031
5	463066.721	551453.963	134.520
S(2255/3/1/2/2)=6199.63mp P=361.468m			

Întocmit,
Ing. MOGA Bogdan - Mihai
(Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie. CERTIFICAT DE AUTORIZARE, Seria RO-BV-F, Nr. 0199/2015, Categoria B)

MOGA BOGDAN-MIHAI

Digitally signed by MOGA BOGDAN-MIHAI
DN: serialNumber=201011308MB71, sn=MOGA, givenName=BOGDAN-MIHAI, c=RO, cn=MOGA BOGDAN-MIHAI
Date: 2020.09.30 12:05:07 +03'00'

29.09.2020

Radu Bularca

Semnat digital de Radu Bularca
Data: 2020.10.27 13:06:46 +02'00'

SC PLANPROIECT SRL **BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77** **C.U.I. 8566260** **J08/863/1996**	TITLU PROIECT **PUZ - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE**		Project **P48/2020**
	AMPLASAMENT **Jud. Brasov, Mun. Sacele, zona strada Ecologistilor - strada Rampei.**		**Faza PUZ**
SPECIFICATIE / semnatura	BENEFICIAR: **PIRJOL NELU RAZVAN**		**data 03/2020**
SEF PROIECT: Arh.Ornstein E.			
PROIECTAT: Arh.Ornstein E.	TITLU PLANSA: **RETELE EDILITARE**	**Scara 1:500**	**U - 05**
DESENAT: Ing. Ionut Nastase			

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA — RUR — Emil Ladislau H. ORNSTEIN — arhitect — DE DREPT DE SEMNĂTURĂ

SCARA 1:1500

P.U.Z.

CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE
JUD BRASOV, MUNICIPIUL SACELE, ZONA STRADA ECOLOGISTILOR-STR.RAMPEI.

LEGENDĂ:

- Punct radiat
- Limită P.U.Z.(=Limită imobil Nr. Cad. 117019)
- Limită ZONA_STUDIATA
- Limită imobile eterra3+plan parcelar analogic
- Conducta supraterana dezafectata
- Gard din beton
- Taluz
- Sant
- Stalp sustinere fire electrice
- linie CFR

Judeţul: BRAŞOV
U.A.T. : SACELE
Cod SIRSUP: 40438
C.F. nr.: 117019 SACELE
Nr. cad.: 117019
Adresa bunului imobil: Loc. Sacele, extravilan, Jud. BRAŞOV
Beneficiar: PIRJOL NELU-RAZVAN

N
V E
S

LEGENDA

LIMITA . REPERE

- LIMITA ZONA DE STUDIU CONFORM C.U.
- LIMITA AMPLASAMENT CE A GENERAT DOCUMENTATIA
- LIMITE CADASTRALE
- 117019 INENTIFICATORI

CIRCULATII. ACCESE

- DRUM EXISTENT - STR. RAMPEI NR. CAD. 115959- ASFALT
- DRUM DE PAMANT/ DE10, D11

FUNCTIUNI. DESTINATII

- TEREN ARABIL EXTRAVILAN - CONFORM PUG
- ZONA REZERVATA CONSTRUCTII SI PLATFORME AFERENTE RAMPEI - CONFORM PUZ RAMPA ECOLOGICA ZONALA

ZONA DE PROTECTIE

- RETEA ELECTRICA - ZONA DE PROTECTIE 12.0M DIN AX, CULOAR DE 24.0M
- STALP ELECTRIC

Parcela (2255/3/1/2/2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	462939.223	551496.856	0.002
2	462939.222	551496.854	46.038
3	462923.505	551453.582	134.878
4	463051.343	551410.577	46.031
5	463066.721	551453.963	134.520
S(2255/3/1/2/2)=6199.63mp P=361.468m			

Radu Bularca
Semnat digital de Radu Bularca
Data: 2020.10.27 13:06:46 +02'00'

Întocmit,
Ing. MOGA Bogdan - Mihai
(Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru, geodezie şi cartografie.
CERTIFICAT DE AUTORIZARE,
Seria RO-BV-F, Nr. 0199/2015, Categoria B)

MOGA BOGDAN-MIHAI
Digitally signed by MOGA BOGDAN-MIHAI
DN: serialNumber=201011308MB71, sn=MOGA, givenName=BOGDAN-MIHAI, c=RO, cn=MOGA BOGDAN-MIHAI
Date: 2020.09.30 12:05:07 +03'00'

29.09.2020

142948/27.10.2020
PV. 3701/2020

ZONA_STUDIATA

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
6	463403.760	551481.197
7	463407.445	551513.475
8	463408.032	551526.527
9	463175.213	551605.790
10	463000.362	551671.571
11	463001.092	551673.878
12	462993.608	551675.996
13	462970.239	551605.101
14	462901.775	551412.181
15	462909.346	551409.109
16	462954.558	551398.074
17	462998.681	551381.939
18	463020.022	551376.628
19	463136.647	551352.681
20	463144.970	551354.186
21	463254.100	551318.785
22	463248.454	551305.971
23	463275.176	551316.797
24	463283.617	551327.201
25	463292.319	551339.142
26	463316.384	551373.758
27	463335.974	551400.994
28	463360.977	551431.903
Suprafata masurata = 108566 mp		

SC PLANPROIECT SRL BRASOV, BULEVARDUL GRIVITEI, NR. 77 C.U.I. 8566260 J08/863/1996		TITLU PROIECT PUZ - CONSTRUIRE HALE PRODUCTIE SI DEPOZITARE	Proiect P48/2020
		AMPLASAMENT Jud. Brasov, Mun. Sacele, zona strada Ecologistilor - strada Rampei.	Faza PUZ
SPECIFICATIE	semnatura	BENEFICIAR: PIRJOL NELU RAZVAN	data 03/2020
SEF PROIECT	Arh.Ornstein E.		
PROIECTAT	Arh.Ornstein E.	TITLU PLANSA SITUATIA EXISTENTA	Scara 1:1500
DESENAT	Ing. Ionut Nastase		U - 02