

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

MEMORIU GENERAL PUZ

PUZ - Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ - Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)
Amplasament	Jud. Brașov, Municipiul Săcele, Strada Rampei FN, extravilan CF 100266, CF 100222, CF 114405
Initiator Proprietar tabular	Kasima International Logistic SRL Top Container SRL
Proiectant general Proiect numărul Faza de proiectare	STONE ARCHITECTURE S.R.L. 352 18.09.2024 PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
Certificat de urbanism	575 18.09.2024
Suprafata teren	22900 m²

Capacități proiectate

- Terenurile din prezentul studiu:

CF/ TOP	PROPRIETAR	CATEGORIA DE FOLOSINTA/ INTRAVILAN	SUPRAFAȚA
100266	Top Container SRL	arabil / NU	4500 m²
100222	Top Container SRL	arabil / NU	10000 m²
114405	Top Container SRL	arabil / NU	8400 m²
Total suprafată			22900 m²

ZIcs - ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII

- Regimul de inaltime maxim propus max S(D)+P+2E;
S-subsol/D-demisol,P-parter, E-etaj
H max cornisa – 12.00 m, H max coama | atic - 14.00 m (de la CTA)
- Regimul de inaltime minim P
- POT max - 60%
- CUT max - 1.20

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	1 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

- Suprafata minima de zone verzi pe lot. 20 %

1.2. Obiectul documentatiei PUZ

Prezenta documentatie s-a intocmit in baza **Certificatului de Urbanism nr. 575 | 18.09.2024, emis de Primaria Municipiului Săcele**, ca răspuns a solicitarii beneficiarului de valorificare a terenurilor prin dezvoltarea unei zone cu destinatie industriala, depozitare și producție, servicii, care sa sustina activitatea zonei industriale din NV municipiului.

Prezenta documentie are ca obiect intocmirea unui plan urbanistic zonal pentru construirea de hale industriale (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative) și parcare.

Prin prezentul **PLAN URBANISTIC ZONAL** se propune:

- introducerea in intravilan a terenului propus pentru dezvoltarea zonei industriale (hale industriale - spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative și parcare).
- stabilirea de reglementari specifice zonei industriale referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistica, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum si de amplasare a constructiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a cailor de circulatii auto in incinta, a zonelor destinate parcarilor, amenajarilor si plantatiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului, regimul de inaltime si inaltimea maxima in conformitate cu vecinatatile, destinatia si activitatile admise.

Consecințe economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate cu profesionalism, pe parcursul funcționării zonelor propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea unei zone de producție, depozitare, comerț și servicii
- Crearea de locuri de muncă
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune.
- Crearea de legaturi de trafic

1.3. Surse documentare

Lista studiilor si documentatiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism 575 | 18.09.2024, emis de Primaria Municipiului Săcele
- Documentatie PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL 23/2001, prelungit cu HCL 293/2023

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografica si identificare cadastrala.
- Studiu geotehnic.
- Studiu pedologic.

Proiectele de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea zonei

Pentru zona studiata nu s-a intocmit pana in prezent niciun proiect de investitie.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	2 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare) ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Verificat	Faza proiect
	Urb.Ana Codau	PUZ

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile care fac obiectul prezentei documentatii au o suprafata totala de 22900 m² si sunt amplasate în extravilanul Municipiului Săcele.

Accesul principal se realizeaza din DJ103A (continuarea străzii Zizinului), prin Strada Rampei (De38) la V terenului studiat. Un al doilea drum de exploatare există la E terenului studiat - De40. Ambele drumuri de exploatare apartin domeniului public, avand o latime variabila, intre 4.00 si 5.00 m.

Fondul construit al zonei, în vecinătatea zonei studiate, este reprezentat de hale industriale de producție și depozitare, însă majoritatea terenului este neconstruit, fiind neutilizat în prezent.

Documentația de față propune pentru zona studiată dezvoltarea prin construirea de hale industriale destinate producției, depozitării, comerțului și serviciilor, alături de sedii administrative cu un regim de înălțime redus, adaptate specificului local și nevoilor funcționale, precum și service și spălătorie auto, parcare. Proiectul urmărește să îmbine eficiența economică cu menținerea unei integrări armonioase în peisajul predominant industrial al zonei, asigurând în același timp infrastructura necesară pentru dezvoltarea industrială moderată.

2.2. Incadrare in teritoriu

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii

Terenurile care au stat la baza inițierii documentației de urbanism PUZ (3 loturi în suprafață totală de 22900 m²), fac parte din extravilanul Municipiului Săcele.

Acestea se poziționează în nord-vestul localității, în afara limitei intravilanului stabilit prin documentațiile de urbanism de tip PUG aflate în vigoare (PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL 23/2001, prelungit cu HCL 293/2023).

Vecinătățile terenului:

- V - drum public Strada Rampei - De38
- E- drum de exploatare - De40
- S si N – terenuri proprietate privată aflate în extravilan

2.3. Elemente ale cadrului natural

Date geomorfologice și litologice

- Relieful: zona studiată se află în nordul localității Săcele, într-o regiune de câmpie. Terenul este liber de construcții, caracterizat printr-o suprafață plană, fără forme majore de relief.
- Altitudine și pantă: terenul studiat are o altitudine cuprinsă între 579 m și 560 m față de nivelul mării, ceea ce indică o diferență foarte mică de nivel. Înclinația pantelor este nesemnificativă, terenul fiind aproape plan.
- Procese geomorfologice: nu se observă procese majore care modelează relieful, cum ar fi eroziunea, sedimentarea, alunecările de teren, eroziunea fluvială sau glacială.
- Hidrologie: obiectivul se încadrează în schema directoare de amenajare și de management a bazinului hidrografic Olt și nu influențează negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează a se executa în zonă

Terenul studiat are o formă rectangulară, cu o lățime de aproximativ 61.00-63.00 m și o lungime totală de aproximativ 367.00 m.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	3 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

Riscuri naturale

Zona nu prezintă riscuri naturale (alunecări de teren, inundații, cutremure).

Date din studiul geotehnic

Se vor completa la finalizarea acestuia.

2.4. Cai de comunicație și CIRCULAȚIA în zona

Artera principală din zona este reprezentată de drumul național - DJ103A (Brașov-Târlungeni), continuarea străzii Zizinului, la S terenului studiat, dar și VO1K - Centura Brașov, la E terenului studiat.

Din DJ103A (Brașov-Târlungeni) accesul se realizează prin strada Rampei, aflată la V terenului studiat.

La strada Rampei terenul studiat prezintă un front de aprox. 62.00 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Fondul construit al zonei, deși destul de redus, reflectă un caracter industrial predominant, cuprinzând în principal hale de producție și depozitare. Aceste structuri sunt caracterizate de o suprafață construită mare și foarte mare, dar cu un regim de înălțime mic. Clădirile industriale sunt adaptate pentru activități de producție, stocare și logistică, fiind eficiente din punct de vedere al utilizării spațiului orizontal, în special pentru nevoile de manipulare a materialelor și produselor de mari dimensiuni.

Un avantaj strategic al zonei este prezența unei suprafețe foarte mari de teren liber de construcții, ceea ce oferă oportunități semnificative pentru extinderea capacităților industriale. Acest teren neconstruit servește drept suport ideal pentru dezvoltarea suplimentară a zonei industriale aflate între Brașov și Săcele, o regiune care beneficiază deja de infrastructură și accesibilitate relativ bine dezvoltate. Posibilitatea de extindere în această zonă reprezintă un factor esențial pentru atragerea de noi investiții și pentru dezvoltarea unei baze industriale competitive, capabilă să susțină activități economice la scară largă.

Calitatea fondului construit existent în zonă este evaluată ca fiind medie spre bună

Gradul de ocupare al terenului în studiu cu fond construit

- Hale industriale = 0%
- TOTAL= 0%

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar. Vecinatati:

- V - De38 - Strada Rampei
- E - De40 drum de exploatare
- N - teren proprietate privată – nr.cad. 117175 - extravilan
- S – teren proprietate privată – nr.cad. 100777 - extravilan

2.6. Echiparea edilitară

Se vor delimita conform avize tehnice.

Zone de protecție față de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore

Se vor delimita conform avize tehnice.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	4 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

2.7. Probleme de mediu

In zona (în vecinatate) sunt prezente hale de productie si de depozitare. Pentru actiunile de productie care ar putea avea impact asupra mediului se vor obtine autorizatii de functionare in conditiile cerute de lege.

Pe amplasamentul studiat se propune construirea de hale industriale (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto), spații administrative, parcare, neintrand in conflict din punct de vedere al functionalitatii cu fondul construit existent.

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alunecari de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

Sursa de poluanti pentru apa subterana sau de suprafata, pentru sol si subsol o pot constitui apele menajere provenite de la cladirile propuse, in situatia in care nu sunt evacuate controlat.

Masurile pentru evitarea acestei situatii constau în:

- utilizarea conductelor din polipropilena ignifugata la interior si din PVC la exterior, imbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea conditiilor de montare) pentru canalizare, livrate in santier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde sa rezulte conformitatea cu utilizarea finala;
- evacuarea apelor uzate și a apelor pluviale cu respectarea condițiilor din avizul SGA.

2.8. Opțiuni ale populației

In conformitate cu Ordinul nr 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea PUZ si Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea documentatiei PUZ, investitia va fi facută public prin afisarea panoului de consultare a publicului la Avizierul Primariei Comunei Săcele si pe amplasament.

Pentru propunerile urbanistice din prezenta documentatie, proprietarii din zona studiată vor fi înștiințați, luând la cunoștință dezvoltarea viitoare.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Prevederi ale documentatiilor urbanistice elaborate anterior

Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul acestei zone a fost realizat printr-o analiză detaliată, precedată de o evaluare a fondului construit din ultimii ani, precum și de studiul documentațiilor elaborate anterior, dar care nu au fost implementate. Această cercetare a relevat faptul că zona studiată prezintă un potențial semnificativ pentru dezvoltarea industrială, iar o planificare riguroasă este esențială pentru valorificarea optimă a acestui potențial. Documentația de față vine astfel ca o necesitate de actualizare și implementare a unei strategii integrate, care să asigure coerența și funcționalitatea urbanistică.

Unul dintre scopurile principale ale documentației este integrarea unor dotări complementare esențiale pentru funcționarea zonei. Acestea includ facilități de infrastructură, spații pentru servicii și comerț, precum și toate echipamentele care să susțină activitățile industriale și comerciale.

Un alt obiectiv important este asigurarea unei infrastructuri de acces optimizată. Documentația propune planificarea și realizarea unor suprafețe de teren dedicate acceselor carosabile și pietonale, cu scopul de a facilita un flux fluent al circulației.

Scopul general al documentației este dezvoltarea unei zone dedicate funcțiunilor

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	5 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

industriale, de comerț și servicii, parc fotovoltaic, printr-un proiect de urbanizare controlat. Acest proiect va respecta coeficienții urbanistici specifici zonei, asigurându-se astfel că dezvoltările ulterioare sunt conforme cu regulamentele și normativele de urbanism existente. De asemenea, se pune accent pe integrarea construcțiilor într-un cadru ambiental plăcut, asigurând astfel un echilibru între funcționalitate și estetică. Prin realizarea unor clădiri cu valoare ambientală, zona va oferi un aspect urban modern și atractiv.

În sensul dezvoltării zonei industriale (producție, depozitare, comerț și servicii), sedii administrative, terenul studiat este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință în curți construcții.

Proiectul propus prin această documentație urmărește o dezvoltare sustenabilă și bine planificată a unei zone industriale și de servicii în proximitatea Brașovului și municipiului Săcele. Este subliniată importanța unei planificări riguroase, în care să fie luate în considerare toate nevoile actuale și viitoare ale zonei. Prin asigurarea dotărilor necesare, infrastructurii adecvate și a unei planificări urbanistice corecte, zona va putea deveni un pol industrial important, contribuind astfel la dezvoltarea economică locală și regională.

3.2. Prevederi ale PUG Săcele

Conform Planului Urbanistic General (PUG) actual, terenul analizat se află într-o zonă destinată terenurilor agricole, situată în extravilan, în partea de nord a intravilanului localității.

Terenul în studiu nu a fost reglementat prin PUG Săcele, aprobat prin HCL 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungită prin HCL 293/28.09.2023.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Nu se pun probleme deosebite pentru valorificarea cadrului natural și nu există elemente deosebite care să fie puse în valoare. Totuși, noile construcții ce se vor realiza trebuie să se înscrie în sit, atât prin volum cât și prin realizare arhitecturală.

Suprafețele spațiilor plantate și a aliniamentelor cu rol de protecție se vor stabili în funcție de categoria construcțiilor dar mărimea lor trebuie să se conformeze regulilor din HG 525/1996.

3.3. Modernizarea circulației

Propunerile de modernizare a circulației au urmărit obținerea unor profile corespunzătoare din punct de vedere tehnic a noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

În general, trama strădala propusă urmărește:

- accesibilitatea zonei și legăturile acestora atât cu localitatea cât și cu alte zone funcționale existente sau propuse a se realiza în viitor
- realizarea unei rețele stradale care să asigure circulația facilă a autoutilitarelor de pompieri
- legături interne facile între diferitele puncte importante ale zonei
- posibilitatea tranzitării zonei pe trasee cât mai scurte și directe
- rezolvarea eficientă a tramei stradale, a problemelor de acces auto și pietonal reducând cât mai mult posibil suprafețele ocupate de strazi, trotuare și pietonale dar urmărind obținerea unor profile stradale corespunzătoare din punct de vedere tehnic noilor cerințe de dezvoltare a zonei.

Sistematizare verticală

Se vor asigura:

- declivități acceptabile pentru arterele de circulație propuse

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	6 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare) ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Verificat	Faza proiect
	Urb.Ana Codau	PUZ

- o buna scurgere a apelor de suprafata
- un ansamblu coerent de strazi carosabile, trotuare, zone verzi, rezolvate in plan si pe verticala, in conditii de eficienta si estetica

În acest sens lucrarea propune modernizarea drumurilor – Strada Rampei (De38) la V terenului studiat și drumul de exploatare din E terenului studiat in directia stabilita de documentatiile de urbanism elaborate si autorizate anterior.

Acestea vor avea 2 benzi de circulatie de 3.5 m, zone laterale cu plantatii de protecție cu latimea de 0.50 m si trotuare de 1.5 m pe fiecare parte, rezultand profilul 1-1 cu o lățime totală de 11.00 m, pentru ambele drumuri reglementate.

Retragerea constructiilor fata de axul drumurilor reglementat va fi de min. 15.00 m pentru ambele drumuri reglementate.

Parcaje

Conform Regulamentului Local de Urbanism, staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Spatiile de parcare se vor amenaja numai in interiorul parcelei si vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru functiunile industriale propuse. Necesarul de locuri de parcare se va calcula in functie de activitatea desfasurata in fiecare obiectiv construit, de normativele in vigoare la data solicitarii autorizatiei de construire. Conform HG525/1996 – anexa 5 cu modificarile si completarile ulterioare, se va asigura numarul minim de locuri de parcare in functie de categoria cladirilor si categoria de clasificare.

In cazul functiunii dominante - industriale, organizarea interioara a parcelei va avea in vedere, mentinerea unei suprafete destinate parcarii autovehiculelor, dimensionata in raport cu suprafata utila a constructiilor, astfel:

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

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare fiecarei functiuni in parte.

Circulatii pietonale

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public.

Trotuarele publice vor avea latimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilitati.

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, REGLEMENTĂRI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea de amenajare a zonei studiate

Conformarea generală a construcțiilor. Programe, funcționalitate, volumetrie.

Prin studiul de fata se propune introducerea terenului studiat in intravilanul municipiului Sânpetru si reglementarea lui din punct de vedere urbanistic pentru functiunea industrial propusă.

La nivelul zonei studiate, se propune clasificarea acesteia într-o unitate teritoriale de referinta:

- **ZONA INDUSTRIALA, COMERT SI SERVICII [ZICS] – 22493.62 m²** care prezintă zona destinată construcțiilor (perimetru edificabil), delimitat prin retragerile laterale si posterioare propuse.
Alinierea construcțiilor se va realiza la minim 15 m fata de axul drumurilor de exploatare din E și V terenului reglementat.
- **teren propus in vederea modernizarii drumurilor de exploatare**, în suprafata de **406.38 m²**.

Zonficarea terenului studiat este prezentata in plansa U03 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Funcțiuni admise

- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- parcuri de activități/tehnologice - activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail;
- sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț en-gros;
- stații de întreținere și reparații auto;
- spălătorii auto;
- stații de benzină;
- parc fotovoltaic
- anexe tehnice.
- reclame, totem-uri
- circulații carosabile, parcaje, spații verzi amenajate; spații libere pietonale

Dotari complementare admise cu conditionari (cu respectarea HG 525/1996 si HGR 1739/2006)

- sedii administrative, comerț, birouri, showroom expunere.
- servicii profesionale.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	8 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

În cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț și servicii, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții:

- respectarea HG525/1996
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intră sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014

Utilizări interzise

- orice alte utilizări în afara de cele menționate la funcțiuni permise.
- sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență.

PRINCIPALII INDICATORI URBANISTICI AI PUZ

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ZIcs - ZONA INDUSTRIALĂ, COMERT SI SERVICII

- **Regimul de înălțime maxim propus** max $S(D)+P+2E$;
S-subsol/D-demisol,P-parter, E-etaj
H max cornișă – 12.00 m, H max coama latic – 14.00 m (de la CTN)
- **Regimul de înălțime minim** P
- **POT max** - 60%
- **CUT max** - 1.20
- **CUT volumetric** - 7.2
- Suprafața minimă de zone verzi pe lot. 20 %

Regimul de construire

- Se propune un regim de construire izolat.

Pentru teritoriul reglementat este propusă 1 parcelă pentru funcțiunea industrială (producție și depozitare, comerț și servicii), cu suprafața de 22493.42 m², pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat.

REGIMUL DE ALINIERE AL CONSTRUCȚIILOR

ZIcs - ZONA INDUSTRIALĂ, COMERT SI SERVICII

Retrageri minime față de căile de circulație

- Față de axul drumului propus pentru modernizare pe latura de V a terenului – Strada Rampei, De38 și drumul propus pentru modernizare pe latura de E a terenului – De40 - drum de exploatare se va păstra o distanță minimă de 15.00 m.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	9 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza cu respectarea următoarelor distante:

- o fata de limitele laterale ale parcelelei rezultate se vor pastra distantele de minim 5.00 m.

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fata zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioara a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se masoara tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar si până la aceasta linie.

Amplasarea clădirilor, unele fata de celelalte, pe aceeași parcela, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu, respectiv minim 6 m pentru construcții încadrate în gradul II de rezistență la foc.

BILANT TERITORIAL				
	existent (m ²)	procent	propus (m ²)	procent
Suprafata teren	22900	100.00%	22900	
S teren care se va ceda pentru realizarea profilului stradal			406.38	
Zona industrială			22493.62	100.00%
Suprafata edificabila			13496.17	60.00%
Suprafata circulatii auto si pietonale			4498.72	20.00%
Suprafata minima zone verzi			4498.72	20.00%
Teren arabil - extravilan	22900	100.00%	0	0.00%

3.5. Dezvoltarea echipării edilitare

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice existente în zona, eliberarea autorizațiilor de construire fiind conditionată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare regie avizatoare în parte.

Costurile de echipare tehnico-edilitară, extinderi rețele și bransamente rețele, vor fi suportate de către inițiatorii prezentei documentații.

Pe terenul studiat, este propusă o parcelă pentru funcțiunea industrială, comerț și servicii, pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat, pe o suprafață de max 60% din suprafața terenului studiat. Astfel, rețelele vor fi dimensionate pentru a deservi construcțiile proiectate.

Toate bransamentele se vor realiza conform avize tehnice de racordare.

3.5.1. Alimentare cu apă

Sursa de apă a zonei este rețeaua de apă HDPE De 110 mm, existentă pe Strada Rampei, conform aviz de principiu nr. 2824/22.11.2024, emis de Compania Apa Brașov SA.

Măsurarea consumurilor de apă, se va realiza prin intermediul contoarelor de apă, ce se vor monta în căminele de bransament, amplasate la limita de proprietate a aferente fiecărei construcții.

Alimentarea cu apă se va realiza prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110 mm, existentă în zona pe strada Rampei. Conducta nouă de distribuție se va executa din polietilenă de înaltă densitate (HDPE).

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	10 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare) ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Verificat	Faza proiect
	Urb.Ana Codau	PUZ

Branșamentele de apă aferente fiecărei construcții vor fi amplasate în cămine de apă prevăzute cu apometre, se vor dimensiona conform debitului de apă aprobat și se vor executa din conductă de polietilenă de înaltă densitate (HDPE).

Debite de apa pentru stingerea incendiului

Stingerea incendiului din exterior $Q_{ie} = 5$ l/s se va asigura de la hidrantii ce se vor monta pe conducta de distributie extinsa, in conditiile in care sistemul de distributie al localitatii va respecta prevederile NP 133-2013 (dimensiune minima Dn 100 mm ale conductelor, rezerva intangibila de incendiu pastrata in rezervoarele localitatii, cu refacere in 24 ore).

3.5.2. Evacuarea apelor uzate

În zona amplasamentului studiat există rețea de canalizare menajeră, conform avizului nr. 2824/22.11.2024 eliberat de Compania Apa Brașov SA. Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare I Dn1000 mm, existent pe malul opus al pârlului Timiș, printr-o conductă de canalizare nouă.

Volumele de apa de tip menajer evacuate in rețeaua centralizata a municipiului Brașov conform breviarului de calcul sunt: $Q_u = Q_s$ conform STAS 1846-1-2006.

Fiecare tip de ape evacuate are un sistem propriu de tratare si evacuare dupa cum urmeaza:

- Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza în colectorul de canalizare I Dn1000 mm, existent pe malul opus al pârlului Timiș, printr-o conductă de canalizare nouă.
- Apele pluviale rezultate de pe acoperisuri (conventional curate) vor fi descarcate liber la nivelul solului.
- Evacuarea apelor pluviale din zonele parcarilor, platformelor de depozitare si a cailor de acces vor fi descarcate in colectoarele de canalizare pluviala propuse pe amplasament, trecute prin separatoare de hidrocarburi si ulterior deversate in bazinul de retentie etans, din care, prin pompare, se vor utiliza pentru irigarea spațiilor verzi. Separatorul de hidrocarburi va fi amplasat la limita amplasamentului, in zona verde.

3.5.3. Energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a construcției se va realiza conform studiului de soluție.

3.5.4. Alimentarea cu gaze naturale

Pe terenul studiat operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), conform aviz favorabil 61628 / 320368811 / 28.11.2024, emis de Distrigaz Sud Rețele SRL.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ **nu afecteaza** rețeaua de distributie gaze naturale aflate in exploatarea Distrigaz Sud Retele.

3.5.5. Retele de telefonie

Conform aviz pozitiv nr AF0913744/17464/16044, in zona de interes ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS nu are amplasate cabluri / echipamente de telecomunicatii / fibra optica instalate.

Lucrarile viitoare propuse prin PUZ **nu afecteaza** traseul FO Orange România SA.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	11 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

3.5.6. Colectarea si depozitarea deseurilor

Deseurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deseuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor, respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deseurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deseurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

Fiecare proprietar / asociație de proprietari va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deseurilor menajere în pubele sau containere.

3.5.7. Zone de protecție fata de conducte magistrale sau alte rețele utilitare majore

Nu este cazul

3.6. Regim juridic, regim tehnic și circulația terenurilor

Terenul reglementat în PUZ este proprietate privată a inițiatorilor prezentei documentații, iar domeniul public este reprezentat de circulațiile carosabile existente.

Circulația terenurilor este reprezentată de propunerea de intrare în domeniul public a terenului afectat de modernizarea drumurilor existente în V parcelei (strada Rampei - De38) și în E parcelei (De40), în suprafața totală de **406.38 m²**.

În ceea ce privește regimul tehnic, reglementările sunt următoarele: se va introduce în intravilan terenul aferent zonei industriale, în total **22493.62 m²**.

IV. PROTECȚIA MEDIULUI

Zona studiată nu prezintă surse de poluare pentru mediu fiind în marea ei majoritate neconstruită, folosită ca teren agricol / fâneată.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unei zone industriale (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare), iar în general nu există riscul ca prin activitatea desfășurată să apară surse de poluare a mediului.

Totuși, ca să nu apară asemenea cazuri, investitorii au următoarele obligații:

- Să nu desfășoare activități poluante în zona
- Să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare în zona
- Depozitarea deseurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare
- Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi și plantatii de aliniament de protecție, conform HG 525/ 1996, în cadrul fiecărei parcele.

Zona nu este afectată de riscuri naturale sau de alunecări de teren.

Nu este cazul unor valori de patrimoniu care să necesite protecție.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	12 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

Vor fi prevăzute spații verzi amenajate, de aliniament și zone verzi de protecție, astfel încât propunerile de dezvoltare a zonei susținute de prezentul P.U.Z. nu vor avea consecințe negative asupra mediului. Se propune și amenajarea zonei cu arbori – minim 1 arbore la 200 mp de teren reconstruit.

Suprafata minima de zone verzi va fi de 20%.

- Protecția calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale aferente zonei studiate se poate face în rețeaua de canalizare existentă în zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza în sistem controlat.

- Protecția calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate în atmosfera de centrale termice ale construcțiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanți rezultați din gazele de esapament de la automobile se vor încadra în limitele maxime admisibile. Concentrațiile maxime de poluanți în aer, înregistrate la nivelul solului se vor încadra în prevederile STAS 12574/87.

- Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot și vibrații.

- Protecția solului și a subsolului

Toate instalațiile vor fi etanșe, nu se vor permite scurgeri sau infiltrații în sol. Pentru colectarea deșeurilor menajere se vor utiliza pubele și containere etanșe.

- Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Prin natura funcțiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre și acvatice.

- Deșeuri menajere

În incinta proprietăților este propusă amplasarea unor zone pentru preluarea de deșeuri menajere, în pubele ecologice, ce vor fi golite, săptămânal, în baza contractelor încheiate cu forma de salubritate.

Gestionarea deșeurilor trebuie să se facă în condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător. Fiecare proprietar/asociație de proprietari, va încheia un contract cu o firmă specializată pentru colectarea deșeurilor menajere în pubele sau containere, sistem îngropat sau suprateran.

Norme de igienă

La stabilirea amplasamentelor construcțiilor se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților industriale propuse, care vor fi amenajate în spații special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Tip document	Data editare	Pagina
Memoriu PLAN URBANISTIC ZONAL	25.10.2024	13 14

S.C. STONE ARCHITECTURE S.R.L.	Intocmit	Proiect nr data
INITIATOR: Kasima International Logistic SRL	Arh.Urb. Daniel Ioana	352 18.09.2024
OBIECTIV: Elaborare PUZ – Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)	Verificat	Faza proiect
ADRESA: Jud. Brașov, Mun. Săcele, extravilan	Urb.Ana Codau	PUZ

b) spatii amenajate pentru gararea si parcare a autovehiculelor.

V. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Consecințe economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta

Prin elaborarea documentației **PUZ** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional, se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului analizat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea analizata.

Propunerile de amenajare si dezvoltare urbanistica, prezentate in documentatie pentru zona studiata se inscriu in prevederile HG 525/1996.

Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurata infrastructura necesara, cu o dotare corespunzatoare din punct de vedere al echiparilor si serviciilor necesare functionarii. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zona comert si servicii se va aduce un plus de valoare in patrimoniul local si zonal de centre de interes pentru comert si servicii.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de investitori privati. Categorii de costuri ce implică proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către inițiatorii prezentei documentații.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu seturile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intră în sarcina inițiatorilor PUZ.

Sef proiect

Urb. Ana CODĂU

Intocmit

Arh. Ioana DANIEL

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL pentru

**Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto,
spălătorie auto, spații administrative, parcare)** Jud. Brașov, Comuna

Săcele - CF 100266, CF 100222, CF 114405

CU nr. 575 | 18.09.2024

CUPRINS

1. DISPOZIȚII GENERALE _____ 4

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism _____ 4

1.2. Baza legală a elaborării _____ 4

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism _____ 5

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism _____ 5

ZIcs- ZONA INDUSTRIALĂ, COMERȚ ȘI SERVICII _____ 7

GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI _____ 7

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ _____ 7

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR _____ 8

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI _____ 13

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării	Elaborare PUZ - Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)
Amplasament	Jud. Brașov, Municipiul Săcele, Strada Rampei FN, extravilan CF 100266, CF 100222, CF 114405
Initiator	Kasima International Logistic SRL
Proprietar tabular	Top Container SRL
Proiectant general	STONE ARCHITECTURE S.R.L.
Proiect numărul	352 18.09.2024
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ
Certificat de urbanism	575 18.09.2024
Suprafata teren	22900 m ²

1. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local Săcele în temeiul art. 36 alin. (5) lit. c din Legea 215/2001, în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525 / 1996.

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul zonei studiate, cu scopul de a reglementa aplicarea principiilor de dezvoltare ale zonei în raport cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (2) Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare referitoare la: modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor pe zona studiată.
- (3) RLU explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic Zonal în vederea urmăririi și aplicării acestuia pentru întreaga zona studiată.
- (4) Prescripțiile cuprinse în RLU sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ.

1.2. Baza legală a elaborării

- (1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ stau următoarele acte legislative în vigoare la data întocmirii documentației:
 - Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR525/1996 și Ghidul de aplicare al RGU, aprobat prin ordinul MLPAT21/N/2000
 - LEGE nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
 - ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
 - GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
 - GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
 - Codul civil
 - Legea 50/91 republicată în 2020
 - Legea 10/ 95 republicată în 2020
 - Legea locuinței 114/96 republicată în 2021
 - Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ
- (2) În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau acele prevederi cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului întocmit anterior ale căror efecte se regăsesc în configurația spațială a zonei sau care sunt în acord cu direcțiile majore de dezvoltare.

1.3. Domeniul de aplicare a regulamentului local de urbanism

- (1) Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafețele de teren aflate în UAT Săcele, având o suprafață totală de 22900 m², situat la NV localității, în proximitatea centurii ocolitoare a Municipiului Brașov (fără acces direct la aceasta).
- (2) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul ce face obiectul P.U.Z.
- (3) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03.1 - Reglementări urbanistice - Zonificare. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferente acestora, cât și a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.
- (5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor PUZ și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, cu excepția cazurilor în care este precizată obligativitatea elaborării unor Planuri Urbanistice Zonale sau de Detaliu, pentru determinarea tuturor condiționărilor de reglementare.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

- (1) Prevederile PUZ și prescripțiile Regulamentului au fost corelate cu prevederile Regulamentului General de Urbanism aprobat cu ordinul Hotărârea nr. 525/27.06.1996 și Legea nr. 50/1991.
- (2) Prezentul RLU păstrează prescripțiile stabilite prin Documentație PUG Municipiul Săcele, aprobat cu HCL 23/2001, prelungit cu HCL 293/2023 și alte documentații de urbanism aprobate anterior în zonă.
- (3) Prevederile acestor Planuri Urbanistice Zonale, inclusiv indicatorii urbanistici aprobați prin acestea (POT, CUT, regim de înălțime) rămân valabile. Pentru teritoriile studiate prin aceste planuri urbanistice zonale, regulamentul local aferent acestora se aplică prioritar.

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor, zone funcționale propuse, indicatori urbanistici

Aspecte compoziționale și funcționale privind organizarea arhitectural – urbanistica a zonei:

- (1) Se va respecta cu strictețe zonificarea teritoriului, ținând seama de funcțiunile stabilite.
- (2) Se interzice realizarea construcțiilor sau amenajărilor având funcțiuni incompatibile cu zonificarea propusa în cadrul PUZ – ului.
- (3) Masurile de promovare a lucrărilor și operațiunilor urbanistice necesare pentru organizarea funcțională și spațială a zonei vor urmări stabilirea unor reglementari specifice al căror efect să contribuie la dezvoltarea armonioasă și controlată a zonei.

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

ZIcs Zonă industrială, comerț și servicii

ZIcs - ZONĂ INDUSTRIALĂ, COMERȚ ȘI SERVICII**GENERALITĂȚI - CARACTERUL ZONEI**

ARTICOLUL 1. Subzonă industrială, comerț și servicii.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE**

(1) Se admit următoarele funcțiuni:

- a) activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor;
- b) activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- c) parcuri de activități/tehnologice - activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- e) depozite și complexe vânzări en-detail;
- f) sedii ale unor firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- g) servicii sociale, colective și personale;
- h) comerț en-gros;
- i) stații de întreținere și reparații auto;
- j) spălătorii auto;
- k) stații de benzină;
- l) parc fotovoltaic
- m) anexe tehnice.
- n) reclame, totem-uri
- o) circulații carosabile, parcaje, spații verzi amenajate; spații libere pietonale

ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996 și HGR 1739/2006.

(2) sedii administrative, comerț, birouri, showroom expunere.

(3) servicii profesionale

In cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț și servicii, realizarea obiectivelor se va face cu respectarea HG525/1996.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectele) care intra sub incidenta HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014 și HGR 571/2016.

Activitățile se vor desfășura numai în interiorul clădirilor propuse, fără a se utiliza terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

ARTICOLUL 4. UTILIZĂRI INTERZISE

- (4) Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate la art. 1 și 2.
- (5) Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială.
- (6) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 5. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- (1) Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) suprafața minimă a parcelei: 2000 mp;
- b) lungimea frontului la strada mai mare sau egală cu 12 m;
- c) are acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Pe terenul studiat este propusă o parcelă pentru funcțiunea industrială, cu front stradal de aproximativ 62.00 m și suprafață de aproximativ 22493 m², pe care se vor amplasa construcții în regim de construire izolat.

ARTICOLUL 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Construcțiile vor fi amplasate retras față de aliniament, pentru a permite realizarea și amenajarea de accesuri auto și pietonale în incintă și în imobilele propuse.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- (2) Construcțiile de locuit vor fi retrase de la axul drumurilor din est și vest cu minim 15.00 m din axul drumului reglementat.

ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Față de limitele laterale ale parcelei se va păstra distanța de minim 5.00 m.

ARTICOLUL 8. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii și în funcție de GRF al construcțiilor proiectate, conform P118/99), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013).

- (2) În continuarea celor menționate mai sus, organizarea construcțiilor pe aceeași parcelă va avea în vedere: valorificarea optimă a zonei edificabile aferentă fiecărui lot în parte; realizarea unui ansamblu unitar - compoziție, scară, finisaje, etc;
- (3) Amplasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă, se va realiza cu respectarea normelor impuse pentru realizarea condiției de securitate la incendiu.
- (4) Construcțiile de tip garaj, foisor, anexe tehnice se pot amplasa alipit de construcția principală.

ARTICOLUL 9. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (1) Parcelele pot fi construibile numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal de minim 5,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.
- (2) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (3) Accesurile și aleile în incintele construite vor fi astfel proiectate încât să asigure circulația normală și accesul ușor pentru mijloacele de transport specifice, precum și pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii, avarii la rețelele edilitare și a ambulanței.
- (4) Toate străzile și parcurile publice se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare.
- (5) În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poziționa rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.
- (6) Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.
- (7) În amenajarea incintei, respectiv a zonelor destinate circulațiilor carosabile și pietonale, se impune ca finisajul circulației să fie astfel rezolvat încât să asigure siguranța utilizatorilor (prevenirea posibilelor accidente -ex. alunecare) și se recomandă utilizarea unor materiale care să asigure aspectul exterior al viitoarelor construcții (texturi, cromatică).

ARTICOLUL 10. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- (2) Spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelelor, în apropierea accesurilor (în cadrul proprietății, în demisoluri, subsoluri sau la nivelul solului) și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.
- (3) Pentru funcțiunea industrială, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcarii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a construcțiilor, astfel:
 - activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;
 - activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o

suprafața de 100 mp.

- (4) Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare (comerț și servicii) se va respecta maximul prevăzut în HG 525/96 actualizată, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.
- (5) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.
- (6) La fiecare loc de parcare se va planta câte un arbore.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- (7) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la cornișă, în planul fațadei, nu va depăși 12.00 m, calculat de la cota terenului amenajat.
- (8) Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor la coamă, calculat de la cota terenului amenajat, nu va depăși 14.00 m.
- (9) Regim de înălțime maxim propus S(D)+P+2E
S - subsol, D-demisol, P-parter, E-etaj
- (10) Regim de înălțime minim P
P-parter

ARTICOLUL 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Condiții generale:

- (1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de imaginea urbană, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- (2) Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și a zonei și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.
- (3) Orice construcție nouă, sau modificare a uneia existente trebuie să se înscrie armonios în zonă, fiind posibilă și armonia prin contrast.

Acoperiș și învelitori:

- (4) Se admit învelitori de tip șarpantă cu pantă mică sau terasă.
- (5) Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea pentru învelitori;
- (6) Jgheburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic. Sunt interzise vopsitoriile stridente.
- (7) Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor

Materiale pentru fațadă:

- (8) Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuieli, placaje HPL, panouri termoizolante. fațade ventilate sau materiale similare calitativ.
- (9) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej sau nuanțe apropiate de acestea.
- (10) Ornamentele clădirilor noi vor trebui să respecte regulile contemporane de orna mentică, tehnologie și meșteșug. Imitații istoricizante nu sunt acceptate.
- (11) Este interzisă folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

Tâmplării:

- (12) Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea.
- (13) Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace la tâmplării.

ARTICOLUL 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.
- (2) Alimentarea cu energie electrică pentru toate construcțiile va fie asigurată, fie prin racordarea la rețelele existente, fie prin metode alternative de generare a energiei electrice (ex: panouri fotovoltaice, turbine eoliene etc.) utilizarea metodelor alternative de generare a energiei electrice fiind recomandată.
- (3) Utilitățile pot fi rezolvate la nivel individual (panouri fotovoltaice/eoliene, panouri solare pentru apa caldă, ministații de epurare sau bazine vidanjabile, fântâni în primul strat acviver.
- (4) Pentru clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.
- (5) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (6) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.
- (7) Firidele de bransament vor fi realizate îngropat sau vor fi integrate în împrejmuire; se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă
- (8) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel.
- (9) Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate pentru fiecare imobil și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare.

- (10) Se interzice montarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale către străzi sau alte circulații cu caracter public.

ARTICOLUL 14. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se va menține un procent de zone verzi, însumând minim 20% din suprafața parcelei, dispus cât mai compact în cadrul incintei.
- (2) Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentalii sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort. În fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spațiilor minerale - spații plantate etc.).
- (3) Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi și plantate va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.
- (4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (5) În acest caz, se recomandă replantarea, în locul vegetației eliminate, a unor specii locale de arbori sau arbuști, adaptate condițiilor climatice și solului din zonă, pentru a menține echilibrul ecologic și a contribui la păstrarea biodiversității.
- (6) Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.

ARTICOLUL 15. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3 m și înălțimea maximă de 0.8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis sau gri antracit, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii;
- (2) Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- (3) Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.
- (4) Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

PUZ

Zona industrială (spații depozitare și producție, service auto, spălătorie auto, spații administrative, parcare)

Kasima International Logistic SRL _____ 352 | 18.09.2024

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 16. MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%.

ARTICOLUL 17. COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1.20 ACD/mp teren.



Șef proiect

Urb. Ana CODĂU

Întocmit

Arh. Urb. Ioana DANIEL