

S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
RO3216638; J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,
etaj 1, ap. 18, 500086 Brașov
tel./fax: 0368.002.231;
mobil: 0721.379.925; 0721379926
email: gsansebes@yahoo.com

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE
P.U.Z. - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
BENEFICIAR: S.C. PROIECT PERSONAL LEASING S.R.L.
prin MIHNEA IULIANA-MARGARETA

1. INTRODUCERE:

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei**
- 1.2. Obiectul lucrarii**
- 1.3. Surse documentare**

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei**
- 2.2. Incadrarea in localitate**
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. Circulatia**
- 2.5. Ocuparea terenurilor**
- 2.6. Echiparea edilitara**
- 2.7. Probleme de mediu**
- 2.8. Optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. Prevederi ale PUG**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. Modernizarea circulatiei**
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**
- 3.7. Protectia mediului**
- 3.8. Obiective de utilitate publica**

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV

RO3216638; J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,
etaj 1, ap. 18, 500086 Braşov
tel./fax: 0368.002.231;
mobil: 0721.379.925; 0721379926
email: gsansebes@yahoo.com

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: P.U.Z. -- SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Amplasament: STR. RAMPEI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE, JUD. BRASOV

Beneficiari: S.C. PROIECT PERSONAL LEASING S.R.L.
prin MIHNEA IULIANA-MARGARETA

Proiectant general: S.C. SANNIS S.R.L. BRAŞOV
Arh. Georgeta Sansebeş
Arh. Radu-Mihai Sansebeş

Nr. proiect: 6 / 2018

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicitări ale temei program:

Obiectul lucrării are ca scop introducerea în intravilan a unei suprafețe de teren de 5.100mp, situat în extravilanul municipiului Sacele pentru realizarea obiectivului “SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE” – cu dotări tehnico edilitare aferente.

Documentatia are ca obiect analiza situatiei existente, stabilirea reglementarilor urbanistice si edilitare in concordanta cu functiunile solicitate si cu conditiile concrete ale amplasamentului, propunerea unor variante de mobilare urbanistica ce vor sta la baza elaborarii proiectului tehnic, in baza caruia se va obtine autorizatia de construire.

Beneficiarii doresc sa construiasca un sediu administrativ si prestari servicii, depozitare, productie, creare accese carosabile si pietonale, precum si amenajarea unor locuri de parcare pe terenul proprietate particulara.

De asemenea beneficiarii doresc schimbarea categoriei de folosinta a terenului din teren arabil extravilan in teren de constructii si drumuri in intravilan. Pentru terenul studiat se doreste organizarea circulatiei auto prin modernizarea strazii Rampei, astfel incat sa se asigure accesul autovehicolelor in incinta.

In conformitate cu Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare, este necesar intocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) in baza unui aviz de oportunitate aprobat.

SITUATIA EXISTENTA:

Amplasamentul se afla pe teritoriul administrativ al municipiului Sacele, jud. Brasov, accesibil din strada Rampei. Terenul este proprietatea privata al d-nei Mihnea Iuliana-Margareta, conform extrasului C.F. nr. 111813, Sacele, cu nr. top. 111813 si are suprafata totala de 5.100 mp.

Terenul este situat in extravilanul localitatii Sacele, conform extrasului CF, este neconstruit si are folosinta actuala de teren arabil. Terenul nu dispune de drumuri amenajate si dotari edilitare.

SITUATIA PROPUSA:

Tema program care sta la baza elaborarii prezentei documentatii este stabilita de comun acord cu beneficiarii.

Prin P.U.Z. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- Stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie, prestari servicii, depozitare si productie;
- Determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si cadru ce va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire;
- Sistematizarea terenului;
- Dimensiunile, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- Rezolvarea accesului carosabil din strada Rampei;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a ansamblului de constructii rezultate;
- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea regimului de aliniere, de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei, a zonelor de interdictie de construire si de protectie a culoarelor tehnice;
- Stabilirea regimului de inaltime;
- Asigurarea in incinta a circulatiilor auto, pietonale si zonelor de parcare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza;
- Prevederea unui spatiu verde, reprezentand minim 20% din suprafata parcelei, crearea unei ambiane aerisite cu pondere mare a spatiilor verzi;

Indici de ocupare ai terenului propusi:

$$P.O.T. = S.C. / S.T. \times 100 = \text{maxim } 50\%$$

$$C.U.T. = S.D. / S.T. = \text{maxim } 1,2$$

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Baza proiectarii:

- Documentațiile pe baza carora s-a întocmit proiectul în faza P.U.Z:
- Comanda beneficiarului;
 - Certificatele de Urbanism nr. 86 din 24.02.2017 prelungit;
 - Certificatele de Urbanism nr. 88 din 27.02.2020 prelungit;
 - Certificatele de Urbanism nr. 293 din 23.06.2022;
 - Certificatele de Urbanism nr. 92 din 23.02.2024 prelungit;
 - Avizul de oportunitate;
 - Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele cu nr. 23/22.02.2001, respectiv HGL nr. 170 din 17.12.2015;
 - Extras CF nr. 111813;
 - Ridicare topografica;
 - Studiu geotehnic;
 - Documentare la fata locului;
 - Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism;
 - Legea 350/2001 actualizata;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;

Studii și documentații elaborate anterior PUZ-ului în studiu:

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele cu nr. 23/22.02.2001, respectiv HGL nr. 170 din 17.12.2015;

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:

- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Documentatie pentru obtinerea avizului SGA;
- Proiect de cercetare arheologica;
- Raport de cercetarea arheologica;
- Studiu de coexistenta si echipare cu energie electrica;
- Studiu pedologic.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Potentialul de dezvoltare al zonei

Situat în extravilanul localității, terenul studiat are perspective de dezvoltare prin modernizarea rețelei stradale și extinderea rețelelor edilitare din zona. Terenul studiat este liber de construcții și are front la strada Rampei, la cca. 200 m de intersecția cu DJ103A (Brasov – Tarlungeni). Parcelele din imediata vecinătate au folosința actuală de teren arabil.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Poziționarea zonei față de intravilanul localității:

Terenul studiat este situat în partea de nord-vest față de localitatea Sacele, zona DJ103A (tronsonul Brasov-Tarlungeni). Se învecinează la vest, sud și nord cu parcele de teren arabil

extravilan iar la vest cu strada Rampei.

Relationarea zonei cu localitatea:

Legatura intre zona studiata si municipiul Sacele si municipiul Brasov se realizeaza indirect prin DJ103A si Centura Brasov.

Terenul este delimitat de:

- la nord – teren arabil extravilan - proprietate particulara ;
- la vest strada Rampei – domeniul public;
- la sud teren agricol extravilan – proprietate particulara;
- la est teren agricol extravilan – proprietate particulara.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Terenul este relativ orizontal. Forma terenului este regulata ce se inscrie untr-un dreptunghi cu laturile de 28,13 m si 180,97m.

DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT:

Terenul studiat nu se afla intr-o arie naturala protejata sau zona construita protejata.

Date geomorfologice geologice

Zona amplasamentului in studiu face parte din Depresiunea Brasov. Se afla pe treapta superioara a raului Timisul Sec. Formele de relief sunt reprezentate din sesuri de acumulare fluvio lacustra. In succesiunea depozitelor quaternare ce alcatuiesc umplutura sedimentara a Depresiunii Brasov, se afla depozite detritice. In masa lor se gasesc intercalatii de lentile coezive.

Terenul natural este plat. S-au executat trei foraje geotehnice in care s-au identificat urmatoarele:

F1 spre str. Rampei

- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 3,00 m, nisip fin compact;
- 3,00 – 4,50 m, nisip mediu cu rar pietris marunt;
- 4,50 – 6,00 m pietris cu nisip;

F2 mijlocul parcelei

- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 3,00 m, nisip fin compact;
- 3,00 – 3,50 m, nisip mediu cu rar pietris marunt;

F3 spre ocolitoare

- 0,00 – 0,70 m, sol vegetal;
- 0,70 – 3,00 m, nisip fin compact;
- 3,00 – 3,50 m, nisip mediu cu rar pietris marunt;

Date hidrologice, hidrogeologice

In foraje nu s-a identificat apa subterana.

Adancimea de inghet

Conform STAS 6054-77 adancimea maxima de inghet este de -1,00 m, (C.T.N.).

Intensitatea seismica

Constructia este amplasata in zona seismica cu $a_g = 0,2g$ si $T_c = 0,7sec$.

CONDITII TEHNICE DE FUNDARE, CONCLUZII

Tinand cont de conditiile naturale la proiectarea si executia fundatiilor se vor respecta urmatoarele:

1. Cota de fundare se va lua de la cota de -1,10 m in jos.
2. Stratul de fundare este: - nisip fin compact.
3. Presiunea conventionala de calcul, conform NP 112 – 2014 Anexa A, pentru $B = 1,00\text{m}$ si $D_f = -2,00\text{m}$ C.T.N. este – $p_{\text{conv.}} = \text{kPa}$;

In cazul in care se va funda pe doua strate la presiune si compresibilitati diferite se va arma suplimentar fundatiile (cu centuri, grinzi de fundare).

Pentru alte latimi de talpi (B) si alte adancimi de fundare (Df) presiunea conventionala se corecteaza conform NP 112 – 2014 Anexa A1 punctele: 2.1, 2.2 iar la constructiile cu subsol, presiunea conventionala se corecteaza conform punctului 2.3 pentru Df corespunzator adancimii celei mai mici valori.

Astfel: - $D_f -1,10$ $B = 0,60$ m $P_{\text{corectata}} = 189$ kPa

4. La calculul terenului de fundare pe baza presiunilor conventionale trebuie sa respecte conditiile:

- la incarcari centrice: - in gruparea fundamentala – $P_{\text{ef.}} < p_{\text{conv.}}$
- in gruparea speciala – $P'_{\text{ef.}} < 1,2 p_{\text{conv.}}$
- la incarcari excentrice dupa o directie:
- in gruparea fundamentala – $P_{\text{ef. max.}} < 1,4 p_{\text{conv.}}$
- in gruparea speciala – $P'_{\text{ef. max.}} < 1,6 p_{\text{conv.}}$

5. Cota $\pm 0,00$ m a cladirii se va ridica corelandu-se cu C.T.A. zonei si a strazii.

6. Sapaturile pentru executarea fundatiilor au conform indicatorului Ts din 1974, pamantul care se va sapa, are categoria pentru sapat manual cat. I, usor cu $\gamma_a = 1650-1850$ kg/m³.

Sapaturile pentru realizarea fundatiilor se vor face cu respectarea masurilor indicate in Normativul C 169-89. Gropile sapate pentru realizarea fundatiilor nu vor fi lasate deschise o perioada mai indelungata de timp, iar daca betonul nu se toarna imediat, ultimii 20 cm se vor sapa manual cu putin inainte de turnarea betonului. Infiltratiile de apa ce pot aparea in sapatura in timpul excavatiilor vor fi dirijate catre basa executata la unul din capetele sapaturilor de unde vor fi evacuate manual sau prin pompare.

7. Fundatiile vor fi protejate cu trotuare de garda, iar la marginea acestora de rigole perete pentru captarea si indepartarea apelor provenite din precipitatii si de pe acoperis pentru a nu ajunge la fundatii.

2.4. CIRCULATIA

In zona circulatia majora este asigurata pe DJ103A si indirect de Ocolitoarea Brasov.

Pentru accesul autovehicolelor in incinta este necesara modernizarea strazii Rampei. S-a avut in vedere realizarea unui profil stradal conform legislatiei in domeniu.

Terenul in studiu nu are accese rezolvate conform normelor de circulatie, si nu are drumuri interioare.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Terenul in studiu are suprafata totala de 5.100 mp, teren liber de constructii, cu folosinta actuala de teren arabil, extravilan. Tipul de proprietate: proprietate privata a d-nei Mihnea Iuliana-Margareta, conform extrasului C.F. anexat.

Prin P.U.Z. se propune construire sediu administrativ si spatii pentru prestari servicii,

depozitare, productie, cu toate echipamentele specifice functiunii propuse, organizarea acceselor si stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie, prestari servicii si depozitare.

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Terenul studiat este lipsit de dotari tehnico-edilitare.

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

Aviz de principiu nr. 610/21.03.2024 emis de Compania Apa Brasov:

A. Alimentarea cu apa, aviz de principiu conditionat de extinderea retelei de apa.

Alimentarea cu apa a viitoarelor constructii se poate face prin extinderea retelei de distributie PEHD De 110 mm existenta pe str. Rampei (conf. plan de situatie anexat).

Avizul de principiu pentru alimentarea cu apa a fiecarui imobil se va elibera dupa prezentarea certificatului de urbanism obtinut la faza PAC.

B. Canalizare menajera, aviz de principiu conditionat de extinderea retelei de canalizare.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in cilectirul de canalizare „I” Dn 1000mm existent pe malul opus al paraului Timis, printr-o retea de canalizare noua (se va studia posibilitatea racordarii gravitationale).

C. Canalizarea pluviala, aviz de principiu nefavorabil.

Apele pluviale colectate din zona studiata NU vor fi deversate in colectorul de canalizare „I”.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Conform adresei nr.70101722367/28.03.2017, emisa de catre SDEE – Transilvania Sud, pe am plasamentul propus SDEE Brasov are in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune (LEA 20 kV).

In vederea obtinerii Avizului de amplasament favorabil - faza PUZ, au fost parcurse următoarele etape:

- intocmirea unei documentatii tehnice (conform Procedurii FDEE Transilvania Sud aprobata prin Referatul nr. 70016567111.06.2008) in vederea stabilirii:

- conditiilor de coexistenta /lucrarilor de reglementare impuse de legislatia in vigoare
- conditiilor/solutiilor de echipare edilitara a zonei

Documentatia a fost avizata in CTE a SDEE Brasov.

2.6.3. Alimentarea cu gaz metan

Aviz nr. 47279/319774661/26.03.2024 emis de catre DISTRIGAZ SUD – RETELE

Conform planului de situatie prezentat, in zona analizata societatea DISTRIGAZ SUD – RETELE detine retele de distributie si instalatii de gaze naturale.

2.6.4. Telefoane

Aviz conditionat nr. 338 BV din 27.05.2024, emis de catre S.C. Orange Romania Communications S.A.

În zona, S.C. Orange Romania Communications S.A. are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalate.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme legate de mediu, nu există surse de poluare pentru sol, ape sau aer, terenul nefiind construit și nici amenajat. Prin împrejurări și amenajările care urmează a se face se urmărește și înlăturarea efectelor eventualelor activități umane necontrolate asupra terenului.

Sub aspect ecologic, prin funcțiunile propuse nu se produce poluarea aerului, solului, subsolului și nici a apelor freatice, tehnologia adoptată fiind la nivelul celor mai noi realizări tehnice în domeniul producției și depozitării.

CARACTERIZAREA ZONEI DE AMPLASARE

Date hidrologice de baza necesare pentru amplasarea și dimensionarea lucrărilor, cu evidentierea unor situații caracteristice, extrase din studiul întocmit pentru obținerea avizului SGA

Amplasamentul studiat se află în bazinul hidrografic al paraului Timis pe malul drept al acestuia (la cca. 0,7 km est distanță de amplasament), și pe partea stângă a DJ 103 A, ce face legătura între municipiul Brașov și comuna Tarlungeni.

Hidrologie

Reteaua hidrografică în zona amplasamentului este reprezentată de:

- Paraul Timis - afluent de dreapta al paraului Ghimbasel, și traversează de la sud la nord, partea vestică a municipiului Sacele, la granița cu municipiul Brașov. Paraul Timis are malurile consolidate parțial pe sectorul pasaj DN1 Darste-pod DN 11 Brașov – Bacău.

- Paraul Durbav - afluent de dreapta al paraului Ghimbasel, ce traversează municipiul Sacele și partea estică amplasamentului studiat, este parțial cu maluri consolidate cu lucrări tip ziduri de sprijin, în afara localității Sacele, malurile sunt parțial erodate, ca urmare a viiturilor, existând posibilitatea de afectare a infrastructurii din zonă.

Date hidrologice și hidrochimice

Acviferul freatic din zona studiată este cantonat în depozitele aluviale, de vârstă holocenă, ce se dezvoltă în terasa cuprinsă între malul stâng al râului Olt (la est), dealul Tampa (la sud) și piemontul Feldioarei (la nord). Acviferul este în interdependență cu râul Olt, infiltrațiile din rețeaua hidrografică contribuind la alimentarea acestuia. Sratele acvifere cantonate în aceste depozite aluvionare sunt foarte bogate și calitativ corespunzătoare, constituind în majoritatea lor o resursă importantă pentru alimentarea cu apă.

Descărcarea acviferului se face către râul Olt; direcția de scurgere a curentului subteran de apă este de la sud-vest la nord-est, din zona înaltă de alimentare spre colector (râul Olt).

Nivelul hidrostatic, în zona studiată a fost întâlnit, la adâncimi de peste 10m.

În zona studiată apa freatică nu a fost analizată din punct de vedere chimic, bacteriologic.

Geomorfologie

Morfologia terenului, poziția amplasamentului și constituția litologică a zonei nu a condus în timp la apariția în zonă a riscurilor naturale, privind instabilitatea terenului sau riscul la inundații.

Temperatura aerului prezintă următoarea neuniformitate, pe luni:

- Luna cea mai rece a anului este februarie, când temperatura scade sub (- 11°C) la latitudini de peste 2.000m și ianuarie pentru restul teritoriului când ajunge la (- 4,5°C) - pe munții de altitudine mijlocie și (- 5,3 °C) în depresiuni. În luna cea mai rece a anului se instalează inversiunile termice, când temperatura aerului este tot atât de scăzută, sau chiar mai scăzută în depresiuni decât pe varfurile alpine. Inversiunile de temperatură pot apărea și vara dar de frecvență 1-2 ore și (0,5°C- 1°C) redusă.

- Luna cea mai calda a anului este august pe varfurile alpine (5,7 °C) si iulie jos in depresiuni, unde incalzirea aerului este intensa si temperatura creste peste 18°C.

- Temperatura minima absoluta este de (- 38,5°C), valoare inregistrata la Bod in data de 25.01.1984, iar temperatura maxima absoluta a fost de 37,5 °C.

Primul inghet in spatiul muntos se produce in medie, chiar in luna august, iar in depresiuni in ultima decada a lunii septembrie.

Ultimul inghet, in medie in depresiuni, poate avea loc in ultima decada a lunii aprilie sau la inceputul lunii mai, iar la munte in a doua parte a lunii iunie.

Cel mai timpuriu inghet de toamna, in depresiuni, se produce in prima decada a lunii septembrie; primavara cel mai tarziu inghet se poate produce pana in prima decada a lunii iunie; durata medie a intervalului fara inghet, propice dezvoltarii vegetatiei din cadrul arealelor protejate este de 140-160 zile anual.

Precipitatiile atmosferice

Precipitatiile atmosferice sunt supuse aceleiasi zonalitati verticale, numarul mediu al zilelor cu precipitatii este de 138 zile, ploile cele mai abundente se produc in general primavara - vara. Pe parcursul verii se inregistreaza ploi torentiale destul de frecvente, insotite de grindina si trasnete, depasind uneori 40 l/mp; precipitatiile specifice etajului alpin si subalpin, bogate in timpul anului, atingand valori de 800 - 1000 l/mp in partea superioara a bazinului si 600 - 700 l/mp in zona mijlocie.

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI ALE ZONEI:

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele disfuncționalități:

- terenul in studiu, fiind teren arabil, exploatarea lui este incompatibila cu zona de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si prestari servicii, functiuni propuse;
- nu exista retele tehnico-edilitare;
- nu s-a executat o sistematizare a terenului, si exista riscul exploatarei necontrolate;
- nu exista un acces pe parcela racordat la strada Rampei.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Beneficiarii fiind în același timp și proprietarii terenului în studiu, au solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă.

In scopul supunerii spre analiza a documentatiei au fost urmate procedurile de informarea si consultarea publicului, iar concluziile sunt prezentate intr-un raport in conformitate cu cerintele Certificatului de Urbanism si cu prevederile Ordinului MDRL nr. 2.701 / 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism.

Nu au fost înregistrate observații, propuneri.

Raportul de informare și consultare a publicului face parte integranta din prezenta documentatie.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. COCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Studiile de fundamentare sustin propunerea din prezenta documentatie P.U.Z. Se propune construirea unui sediu administrativ, prestari servicii, depozitare si productie.

Retragerile de la aliniament vor fi de minim 35 m. Retragera fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m, pana unde tine zona de siguranta si protectie culoar tehnic LEA . Se vor respecta distantele minime de H/2 din inaltimea la cornisa a constructiilor dar nu mai putin de 3,50m fata de limitele laterale.

Facilitati ale amplasamentului:

- nu există incompatibilități între cerințele temei, propuneri si functiunile zonei studiate si a zonelor învecinate;
- accesibilitate din punct de vedere al circulatiei carosabile si pietonale;
- prin sistematizarea funcțională și prin asigurarea dotărilor specifice pentru zona de mică industrie și funcțiuni complementare, comerț, depozitare și servicii se asigură un nivel ridicat al calității cadrului construit existent;
- există posibilitatea echipării cu utilități (apă, canalizare, gaze naturale, electricitate), conforma avizelor de principiu, ce asigură exploatarea zonei în condițiile legislatiei privind protecția mediului.

Prin documentatia P.U.Z. se propune organizarea terenului in vederea construirii unui sediu administrativ, prestari servicii si stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie, comerț, depozitare si servicii. De asemenea se propune amenajarea unei zone verzi pe minim 20% din teren.

Se propune crearea unor drumuri interioare ce vor asigura circulatia auto si pietonala in incinta.

Se propune modernizarea strazii Rampei pe tronsonul adiacent amplasamentului studiat.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 88 din 27.02.2020 terenul este situat in extravilanul localitatii Sacele, este neconstruit si are destinatia actuala de teren arabil. Prin urmare, fiind situat in extravilan, PUG Sacele nu prevede reglementari urbanistice pentru acest teren. In vecinatate se contureaza o zona de mica industrie, prestari servicii.

3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL:

Pentru valorificarea cat mai eficienta a terenului natural la executarea constructiilor si a cailor de acces se propun urmatoarele:

- proiectarea unor constructii cu un proces tehnologic compact care sa se astearna optim pe terenul natural;
- caile de acces sa fie cat mai lineare deoarece diferentele de nivel sunt nesemnificative;
- spatiile verzi vor avea o pondera insemnata de minim 20%;
- terenul din jurul constructiilor sa fie organizat pentru a putea fi folosit in proportie cat mai mare si pentru a exploata potentialul zonei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Drumuri si accese carosabile:

Accesul in incinta se racordeaza dinspre reseaua stradala existenta. Drumul va fi prevazut cu pante proiectate care sa asigure dirijarea colectarea si descarcarea apelor de suprafata in rigole stradale.

Strada Rampei, care margineste terenul pe latura de vest va fi drum de categoria a III-a cu

doua benzi de circulatie de cate 3,50m latime (cate o banda pe sens) cu rigole si trotuare bilaterale de cate 1,50m latime. Ampriza strazii va fi de 11m.

Poarta de acces in incinta va fi retrasa fata de marginea carosabilului strazii cu 12m pentru a permite stationarea in siguranta a autovehiculelor la intrarea si iesirea in si din incinta.

Accesul va fi racordat la strada cu o raze de 12m. Poarta va avea o deschidere de 7,00m.

Va fi asigurata continuitatea rigolei stradale prin inglobarea unui tub in carosabil la nivelul rigolei stradale.

Pentru modernizarea strazii Rampei este necesara cedarea unei suprafete de teren in suprafata de 84,40mp, catre domeniul public Sacele. Dupa emiterea HCL de aprobarea PUZ-lui, se va intocti si supune aprobarii de catre OCPI Brasov, documentatia de dezlipire si cedare domeniului public a suprafetei de teren necesara modernizarii strazii Rampei.

Dimensionarea circulatiilor carosabile interioare incintei se va face la faza de PT, corespunzator normativelor tehnice in vigoare.

Circulatia pietonala:

Circulatia pietonala va fi asigurat prin trotuarul de 1,50m racordat la trotuarul asfaltat al strazii, cu o latime de minim 1,50 m.

Piste de biciclete

Prin sistematizarea si modernizarea strazii Rampei si a accesului in incinta va rezulta o suprafata de teren intre aliniamentul propus si retragerea gardului. Pe aceasta suprafata de teren se va putea amenaja o piste de biciclete cand se vor crea conditiile tehnice favorabile racordarii acesteia cu banda de biciclete adiacenta drumului judetean DJ103A, pe baza unor sudii de trafic.

Spatii verzi adiacente cailor de circulatie:

Intreaga suprafata de teren ramasa libera din vecinatatea strazii, va fi considerata zona verde si va fi insemintata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori formand de preferinta o perdea vegetala.

Profile transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie:

Solutia de amenajare a drumului este prezentat in profilul stradal 1-1, care apare pe plansa de reglementari urbanistice.

Strada Rampei este drum de categoria a III-a, cu 2 benzi de circulatie de cate 3,5m, rigole stradale de 0,5m si trotuare bilaterale de 1,5m.

Aliniamentul va fi retras la 5,5m da axul strazii.

Imprejmuirea va fi retrasa la 10m fata de aliniament (la 15,5m fata de axul strazii).

Alinierea constructiilor va fi retrasa fata de aliniament la 35m pentru a permite circulatia fluenta a autovehiculelor in incinta.

Sistematizare verticala

Elaborarea fazei D.Th. (documentatii tehnice) va necesita analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin adaptarea corecta a constructiilor la teren. La elaborarea solutiilor de sistematizate verticala se va avea in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijarii, colectarii si evacuarii apelor de suprafata;
- reducera la maxim a volumului de terasamente necesare executarii obiectivelor.

Parcari:

Parcarea autoturismelor pentru clienti/angajati si camioanelor/tirurilor si spatiile de manevre necesare se vor face pe platforme de parcare in interiorul incintei.

Asigurarea locurilor de parcare se va face la faza de proiect tehnic conform prevederilor HG 525/1996 in functie de destinatia propusa si vor fi dimensionate conform normativelor tehnice in vigoare.

Structura rutiera:

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat in faza de proiect tehnic.

Razele minime de viraj ale benzilor carosabile nu vor fi mai mici de 9m.

Documentatia a fost elaborata in concordanta cu reglementarile din legislatia privitoare la incadrarea si proiectarea cailor de comunicatie rutiera si a angajarii vehiculelor pe drumurile publice si incinte economice, precum si cu respectarea Legii 261/2009 privind aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor cu destinatie de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii.

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

- Zona studiată poate fi folosită ca funcțiune dominantă de mică industrie, prestări servicii, depozitare și producție și funcțiuni complementare, circulații, platforme de parcare, platforme tehnologice;
- Zona se compune dintr-o parcelă pe care se va construi un sediu administrativ și spații prestări servicii, depozitare, producție;
- Toată suprafața ramasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde, astfel încât să se realizeze minim 20% din suprafața.
- Prin retragerea împrejmuirii de la stradă, s-a creat o suprafață de teren care va fi rezervată amenajării unei zone verzi adiacente drumului cu rol de plantare de aliniament și protecție împotriva poluării.
- Pentru zona studiată se vor realiza coeficienții $POT_{max} = 50\%$ și $CUT_{max} = 1,20$ și un regim maxim P+2E (H maxim la cornișă = 12m; H maxim la coama = 15 m).

Lucrările de execuție a drumurilor se vor efectua după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane. Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații și pe baza unui proiect tehnic.

Zonificare funcțională

ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII:

Regim de înălțime maxim P+2E, funcțiunea dominantă fiind de mică industrie, prestări servicii, depozitare și producție. Toată suprafața ramasă liberă după amplasarea construcțiilor și

circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.

Funcțiuni admise:

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industriala, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de distributie carburanti si comert, alimentatie publica si servicii personale aferente;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor;
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- terenuri de sport si agrement, accesibile angajatilor in timpul liber, amenajate in zona verde a parcelei;
- perdele plantate de protectie sau de aliniament;
- retele tehnico-edilitare

Funcțiuni interzise:

- se interzic activitati industriale poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora;
- se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor productive;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant la toate nivelele, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste cotele admise prin nornele sanitare;

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

$$\text{P.O.T. maxim} = S \text{ construita} / S \text{ teren} \times 100$$

$$\text{C.U.T. maxim} = S \text{ desfasurata} / S \text{ teren}$$

$$\text{POTmaxim} = 50\%$$

$$\text{CUT maxim} = 1,2$$

Regimul de înălțime propus:

Birouri: maxim P+2E;

pentru regimul de inaltime P+E: H maxim la cornisa/atic = 7m;

pentru regimul de inaltime P+2E: H maxim la cornisa/atic = 12m;

Hala: maxim P+E;

pentru regimul de inaltime P: H maxim la cornisa/atic = 7m;

pentru regimul de inaltime P+E: H maxim la cornisa/atic = 12m;

H maxim constructii la coama = 15m.

Aliniamentul propus este limita dintre domeniul privat si domeniul public. Aliniamentul este

evidentiat in planul de reglementari urbanistice si in profilul stradal propus.
Aliniamentul va fi la 5,5m fata de axul drumului.

Regimul de aliniere fata de aliniament si amplasarea constructiilor fata de vecinatati

Edificabilul reprezinta limitele in care se pot inscrie viitoarele constructii cu conditia respectarii POT admis. Edificabilul se constituie in interiorul suprafetei de teren delimitata de alinierea constructiilor fata de aliniament si retragerile fata de vecinatati impuse.

- Alinierea constructiilor fata de aliniament este de minim 35 m.
- Retragerile fata de limitele laterale ale parcelei vor fi de minim 3,50m, pentru a permite accesul autovehicolelor speciale de interventie, dar nu mai putin de H/2 din inaltimea la cornisa/atic a constructiilor;
- Retragerile fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m, dar nu mai putin de H/2 din inaltimea constructiilor;
- Retragerile fata de zona de protectie si siguranta LEA 20kV, este de minim 12m din axul LEA 20kV.
- Distantele de amplasare a constructiilor fata de limitele de proprietate vor tine cont de conditiile impuse de securitatea la incendiu, fara a crea pentru loturile vecine servituti prin distante de siguranta mai mari de H/2.

BILANȚ TERITORIAL pentru suprafata studiata S = 5.100 mp

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	TEREN ARABIL	5100	100	-	-
2	ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE P.O.T.maxim = 50% C.U.T. Maxim = 1,2 Regim inaltime: Birouri: maxim P+2E; pentru P, P+E: H maxim la cornisa/atic =7 m pentru P+2E:H maxim la cornisa/atic= 12 m Hala: maxim P+E pentru P: H maxim la cornisa/atic = 7 m pentru P+E: H maxim la cornisaatic = 12 m H maxim constructii la coama = 15 m Zona verde amenajata minim 20%	-	-	5015,6	98,35
	din care : 1a–Constructii: maxim 50%	-	-	2507,8	50% din 5015,6
	1b–Circulatii interioare: 30%	-	-	1504,68	30% DIN 5015,6
	1c–Zona verde amenajata: minim 20%	-	-	1003,12	20% DIN 5015,6
3	CIRCULATII (suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru modernizare drum)			84,4	1,65

TOTAL ZONA REGLEMENTATA	5100	100	5100	100
--------------------------------	-------------	------------	-------------	------------

ZONA VERDE

Zona verde amenajata cuprinde spații verzi amenajate pe terenul proprietate privata cu rol de spații plantate de aliniament fiind adiacenta drumului, perdele plantate de protectie perimetrare, amenajari locale ambientale, sații verzi pentru relaxare si agrement, cu rol estetic si de protectie, de ameliorare a climatului si a calitatii aerului.

Fara a fi clar definita ca zona functionala - zona verde, terenul amenajat ca zona verde va fi de minim 20% din suprafata terenului si are ca finalitate asigurarea calitatii factorilor de mediu si a starii de sanatate a populatiei. Cu exceptia perdelelor perimetrare de protectie, terenul amenajat ca zona verde va avea o configuratie compacta.

Administrarea zonei verzi prevazuta in prezenta documentatie, revine in intregime proprietarului sau administratorului terenului, cu respectarea prevederilor actelor normative in vigoare.

Pentru protectia si conservarea spatiilor verzi, persoanele fizice sau juridice au urmatoarele obligatii:

- sa nu depoziteze deseuri, pe zonele verzi;
- sa respecte regulile de protectie impotriva incendiilor pe spatiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate de arbori si arbusti;
- sa asigure protectia si conservarea spatiilor verzi pentru mentinerea si dezvoltarea functiilor de protectie a mediului si a calitatii vetii;

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Pentru exemplificare se recomanda plantarea urmatoarelor specii:

Arbori:

Pinul (*Pinus Sylvestris*), Molidul argintiu (*Picea pumges*), Platanul (*Platanus hbrida*), Salcamul (*Robinia pseudacacia*), Salcamul rosu (*Robinia viscosa*), Teiul (*Tilia cordata*), Salcia plangatoare (*Salix babylonica*), Mesteacan (*Betula pendula*), Castanul salbatic (*Aesculus hippocastanum*).

Arbusti cultivati izolat, in grupuri sau in garduri vii:

Lemnul cainesc (*Ligustrum vulgare*), Liliac (*Syringa vulgaris*), Calinul (*Viburnum opulus*), Forsitia (*Forsythia viridissima*), Dracila (*Berberis Vulgaris*), Catina (*Hippophae rhamnoides*), Cetina de negi (*Juniperus Sabina*), Glicina (*Glycine sinensis*), Trambita (*Campsis radicans*), Mana Maicii Domnului (*Lonicera japonica*).

Parter floral:

Echinaceea (*Echinaceea purpurea*), Craita (*Tegetes Patula*, *Tegetes erecta*), Carciumareasa (*Zinnia*)

Utilizari admise

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat constând în:

- spații inierbate, plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban pentru odihnă si recreere;

- construcții de dimensiuni mici: foisor, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite, sporturi practicate în circuit închis de către angajații firmei.

Utilizari interzise

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul zonei verzi;
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi plantate prein realizarea unor construcții neadecvate;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzice plantarea de pomi și vegetație înaltă în perimetrul zonei de protecție și siguranța a culoarului tehnic LEA 20kv.

Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime de maxim 1,80 m, cu un soclu de maxim 60 cm din piatră sau beton mozaicat;
- Împrejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00 m;
- În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;
- Sunt interzise împrejmuiri spre strada din tabla, prefabricate, azbociment, policarbonat;
- Împrejmuirile vor fi supuse autorizării în aceleași condiții cu clădirile.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Retelele edilitare se prevad a se executa in sapatura.

La amplasarea rețelilor edilitare trebuie avut în vedere distanțele minime de amplasare în conformitate cu SR 8591/1997 – Rețele edilitare subterane și de condițiile de amplasare și prevederile normative specifice fiecărui tip de rețele.

Amplasarea rețelilor edilitare subterane se face, de regula, în afara zonei carosabile a strazilor. Dacă acest lucru nu este posibil din punct de vedere tehnic, rețelele pot fi amplasate și în carosabil în următoarea ordine de prioritate:

- Canalizare menajera – în axul strazii;
- Rețele de apă
- Gaze naturale
- Telecomunicații

Pe părțile laterale ale strazilor sau pe trotuare și zone verzi.

Pentru echiparea noilor construcții cu utilități s-au obținut avize de amplasament de la furnizorii de utilități din zona.

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Aviz de principiu nr. 610/21.03.2024 emis de Compania Apa Brasov:

A. Alimentarea cu apă, aviz de principiu conditionat de extinderea rețelei de apă.

Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate face prin extinderea rețelei de distribuție PEHD De 110 mm existentă pe str. Rampei (conf. plan de situație anexat).

Avizul de principiu pentru alimentarea cu apa a fiecarui imobil se va elibera dupa prezentarea certificatului de urbanism obtinut la faza PAC.

B. Canalizare menajera, aviz de principiu conditionat de extinderea retelei de canalizare.

Conform avizului, in zona amplasamentului studiat, respectiv pe str. Rampei, Compania Apei Brasov nu are in exploatare retele centralizate de canalizare.

Cea mai apropiata retea de canalizare se afla la cea 700 m distanta de amplasamentul studiat, pe str. Centura Brasov, respectiv colectorul "I" Dn 1000mm existent pe malul opus al paraului Timis, care preia apele uzate din municipiul Sacele si le transporta catre statia de epurare a municipiului Brasov.

Racordarea investitiei la reseaua de canalizare centralizata se va face prin extinderea acesteia la colectorul "I",cu traversarea paraului Timis. Traseul canalizarii ce urmeaza sa fie extinsa va fi de pe str. Rampei, pe partea dreapta a DJ 103 A, pana la paraul Timis, pe care-l subtraverseaza si se racordeaza la colectorul "I".

Nu exista niciun risc de a se deversa ape uzate in receptorii naturali din zona.

C. Canalizarea pluviala, aviz de principiu nefavorabil.

Apele pluviale colectate din zona studiată NU vor fi deversate in colectorul de canalizare „I” Dn 1000mm existent pe malul opus al paraului Timis.

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișuri vor fi colectate prin jgheaburi si burlane și vor fi descarcate liber pe spatiul verde.

Apele pluviale potential impurificate colectate de pe caile de acces si parcare vor fi dirijate printr-o conducta din PVC KG la un separator de hidrocarburi petroliere prevazut cu filtru de coalescenta, dimensionat pentru un debit de $Q = 2,0$ l/s.

Apele pluviale convențional curate impreuna cu apele pluviale potential impurificate ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi petroliere, vor fi descarcate intr-un bazin de retentie, ce va fi realizat cu peretii din beton si radier nebetonat, cu $V = 2 \times 2 \times 2$ mc.

Receptorii naturali si apele uzate

Apele uzate din zona studiată nu se vor evacua în receptori naturali, ele vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă în zonă (colectorul "I"), prin extinderea rețelei si subtraversarea paraului Timis, pana la cel mai apropiat punct de racord din zona.

Apa pentru stingerea incendiilor:

Rezerva intangibila pentru incendiu va fi stocata intr-un rezervor subteran.

Apa va fi folosita in scop igienico-sanitar, pentru intretinerea spatiilor verzi, pentru igienizari platforme betonate si pentru rezerva PSI.

3.6.2. Alimentare cu energie electrica:

**Adresa nr.70101722367/28.03.2017, emisa de catre SDEE – Transilvania Sud
AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70101722367/08.01.2018
AVIZ CTE NR 753/20.12.2017**

Pe amplasamentul propus SDEE Brasov are in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune (LEA 20 kV).

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectându-se urmatoarele

normative si conditii :

• **Ord ANRE nr.4 si 49/2007 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice.**

- Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii de 20 kV este de 24m (12 m stg.-dr din axul liniei);
- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vecinatate;
- Amplasarea unor cladiri la o distanta mai mica decat distanta de siguranta reglementata fata de o capacitate energetica (conf.NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc intocmita de un proiectant (atestat de ANRE) si avizata in Comisia Tehnice- Economica;
- Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma in aer liber

• **NTE 003/04/00 -Normativ privind constructia liniilor electrice cu tensiuni peste 1000 V:**

- Trecerea LEA prin zone cu circulatie frecventă;
- Trecerea LEA peste culturi pe spalieri metalice și peste îngrădiri metalice;
- Traversări si apropieri față de clădiri;
- Măsurile de siguranță mărită a LEA.

In Comisia Tehnico-economica a SDEE BRASOV s-a avizat documentatia nr. E317/2017 "Echipare edilitara - faza PUZ" intocmita de SC APEX ELECTRIC VD SRL cu urmatoarele observatii:

- Se avizeaza in CTE SDEE BRASOV nr.753/2017 varianta prezentata, urmand ca la faza PAC sa se stabileasca sursele de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva;
- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. E317 /2017, planul E317 /201 7-02 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov;
- Se va delimita si se va trece in domeniul public terenul care va fi ocupat de PT si RED de mt/j.t sau se va incheia act notarial pentru utilizarea terenului si servitute, servitute ce se va trece in CF la faza DTAC (conform planului avizat in CTE);
- Racordarea la RED a retelei de j.t. (proiectata pentru zona studiata in PUZ) precum si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se va stabili in cadrul studiului de solutie care va avea la baza chestionarul energetic si documentatia ce se depune pentru obtinerea ATR-u/ui;
- Datele energetice prezentate si avizate in CTE nr 753/2017 la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se depune in vederea obtinerii Avizului tehnic de racordare;
- Orice modificare a datelor energetice avizate(marirea puterii cerute, redimensionarea instalatii/ar electrice, mutare amplasament post de transformare, etc), genereaza reavizarea documentatiei.

In conformitate cu L.123/2012 pentru protectia instalatii/ar se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;
- b) sa efectueze saptari de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;
- c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, tara acordul operatorului de distributie;
- d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice

alt mod asupra acestora;

e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;

j) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie;

Pentru alimentare cu energie electrica consumator cu $P_i=50,00\text{kW}$ si $P_{\max \text{ abs}}=30,00\text{kW}$, s-au prevazut urmatoarele lucrari:

A. Lucrari care se vor executa pe tarif de racordare (in aval de punctul de racord):

Realizare RED 0,40 kV la viitorul consumator (sediul firma / hala industrială), in LES 0,40 kV, retea buclata cu functionare radiala, racordata intre TDRI 0,40 kV aferent PT 32 Strabag Harman si cutia de distributie 0,40 kV CD "Ecor" existenta, cu executarea urmatoarelor lucrari:

Montare 1 cutie de distributie 0,40 kV proiectata, de tip E3+2a+2m, realizata din policarbonat armat cu fibra de sticla, prevazuta cu 3 circuite de sosire-plecare realizate cu separatoare verticale tip NH2 - 400 A (actionare pol cu pol) echipate cu sigurante fuzibile tip MPR, cu 2 circuite de plecare realizate cu separatoare verticale tip NH00- 60 A (actionare pol cu pol) echipate cu sigurante fuzibile tip MPR si cu compartiment separat pentru 2 grupuri de masura, amplasata pe terenul utilizatorului SC PROIECT PERSONAL LEASING SRL (initiator PUZ), la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public;

Montare 1 tronson nou LES 0,40 kV proiectata, cu o lungime de aproximativ 65 m, realizata cu cablu de tip ACYAbY 3x150+70 mmp, de la TDRI 0,40 kV (circuitul 4) aferent PT 32 Strabag Harman, pana la cutia de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata (circuitul 1);

Montare 1 tronson nou LES 0,40 kV proiectata, cu o lungime de aproximativ 15 m, realizata cu cablu de tip ACYAbY 3x150+70 mmp, de la cutia de distributie 0,40 kV CD "Ecor" existenta (circuitul 2 nou creat cu separator vertical tip NH2- 400 A, pana la cutia de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata (circuitul 2);

RED 0,40 kV proiectata la viitorul consumator (hala industrială) va consta din:

LES 0,40 kV de tip ACYAb Y 3x 150+ 70 mmp, cu lungime totala de cca. 80m;

Cutie de distributie 0,40 kV de tip E3+2a+2m: 1 buc

Realizare bransament individual la viitorul consumator (sediul firma / hala industrială) - nu face obiectul prezentei documentatii - se realizeaza ulterior in baza avizului tehnic de racordare obtinut de viitorul consumator si va consta in executarea urmatoarelor lucrari:

Montare in compartimentul de masura aferent cutiei de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata, protectii de bransament individuale, realizate cu intrerupator automat tripolar, cu protectie la scurtcircuit si la suprasarcina ($I_r = 50 \text{ A}$), cu protectie diferentiala de curent ($I_d = 300 \text{ mA}$) si cu dispozitiv de protectie la supratensiuni de frecventa industrială (DPST);

Montare in compartimentul de masura aferent cutiei de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata, grup de masura individual pentru decontarea energiei absorbite de viitorul consumator, realizat cu contor trifazat electronic (activ+reactiv, inductiv+capacitiv, $I_n = 5-100 \text{ A}$, clasa 0,5, cu viza metrologica, cu curba de sarcina si interfata de comunicatie RS485 compatibila cu telegestiunea S.D.E.E. Brasov) in montaj direct.

B. Lucrari care se vor executa pe fonduri beneficiar (in aval de punctul de racord):

Realizare racord individual la viitorul consumator (sediul firma / hala industrială), in LES 0,40 kV, din cutia de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata, cu executarea urmatoarelor lucrari:

Montare 1 tronson nou LES 0,40 kV proiectata, cu o lungime de aproximativ 35 m, realizata cu cablu de tip ACYAbY 3x25+16 mmp, de la cutia de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata (circuitul 4), pana la tabloul electric general de distributie aferent obiectivului studiat (sediul firma / hala industrială).

3.6.3. Alimentarea cu gaz metan

Aviz nr. 47279/319774661/26.03.2024 emis de catre DISTRIGAZ SUD – RETELE

Conform planului de situatie prezentat, in zona analizata societatea DISTRIGAZ SUD – RETELE detine retele de distributie si instalatii de gaze naturale.

AVIZ FAVORABIL PUZ cu mentiunile:

1. Avizul nu este valabil pentru obtinerea autorizatiei de construire si reprezinta o informare asupra retelei de distributie gaze naturale existente in zona studiata in vederea elaborarii documentatiei PUZ.

2. Racordarea la reseaua de distributie gaze naturale se va face in regim de medie presiune, in functie de solicitarile din zona respectiva in conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022. In acest sens, este necesara depunerea si inregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distributie, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Receptie Clienti ale DGSR sau online accesand site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz>.

3. Lucrarile de reamplasare a racordului de gaze naturale si a postului de reglare-masurare (daca situatia din teren o impune) se realizeaza de beneficiarul investitiei propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distributie a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Nationala de Reglementare in Domeniul Energiei (ANRE) selectat de acesta. In acest sens, este necesara depunerea si inregistrarea unei cereri de racordare la sistemul de distributie, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Receptie Clienti ale DGSR sau online accesand site-ul <https://www.distrigazsud-retele.ro/casa-ta/nu-am-gaz/reampasare-bransament>.

4. Adancimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m fata de generatoarea superioara a acestora sau a tubului de protectie, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o inaltime de aprox. 0,2 m si adancimea de pozare a bransamentelor scade pana la 0,5m la capatul acestora. Adancimea de pozare poate suferi modificari in timp din cauza lucrarilor derulate in zona respectiva (reabilitari trama stradala, spatiu verde transformat in trama stradala, trotuar, parcare, etc).

5. Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in zona de protectie a conductelor de distributie a gazelor naturale, a statiilor de reglare sau reglare-masurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a statiilor de protectie catodica (SPC) a racordurilor sau a instalatiilor de utilizare a gazelor naturale se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distante minime admise pentru regimul de medie presiune. conform Tabel nr. 1 si nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 precum si a Ordinului MEC nr. 47/2003.

6. Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, constructiile si/sau instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran si care intersecteaza traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanta de siguranta minima admisa pentru regimul de medie presiune, doar in cazul retelelor de distributie conform Tabel 1 "Distante de siguranta intre conductele (retelele de distributie/instalatiile de utilizare) subterane de gaze naturale si diferite constructii sau instalatii".

Distanta de siguranta, exprimata in metri, se masoara in proiectie orizontala intre limitele

exterioare ale generatoarelor conductelor si constructiile sau instalatiile subterane proiectate.

7. In cazul in care lucrarile se desfasoara in zona statiilor de reglare, reglare-masurare sau masurare (SRS/SRM), se vor respecta distantele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare - masurare, masurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

8. Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transporta fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

9. In zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

10. Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul DGSR.

11 . Pentru executia de bransamente/racorduri la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, etc.) veți solicita avizul DGSR de executie prin depunerea unei documentatii tehnice specifice, care să cuprindă documentele prevăzute de Ordinul MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, printre care, să se regăsească și planurile cu lucrările propuse conform soluțiilor tehnice de racordare emise de detinatorii de utilități, agreate de solicitant cu aceștia și întocmite de proiectanți de specialitate.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, Art. 190. - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și executia lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;

b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c. să depoziteze materiale pe caile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Zonele de protecție și de siguranță respecta prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse. se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere, de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), rasuflători, casete protecție GN și cămine vana precum și elemente

subterane/supraterane ce compun instalatiile de protectie catodica (SPC) aferente conductelor de otel ingropate: cabina cu subansamblele aferente (postament, legatura conducta si priza anodica, bransament electric, priza de pamant), in functie de situatia din teren.

3.6.4. Telefonie:

Aviz nr. 338 BV din 27.05.2024, emis de catre S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

AVIZ CONDITIONAT

In zona de interes, S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicatii/fibra optica instalate.

Avand in vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea Orange Romania, cit si faptul ca acestea vor fi afectate de lucrarile proiectate conform planului de situatie, Orange este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii urmatoarelor masuri de protejare a retelelor telefonice subterane si/sau aeriene:

- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a Orange. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic la numarul 0760245997 - VASILIU FLORIN; 0760246158 - MIHALCEA CAMIL-GABRIEL
- Predarea amplasamentului privind reseaua tc. existenta se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute/Conventii, semnate de ambele parti, beneficiar/constructor si Orange, la predarea amplasamentului.
- Avizul conditionat este valabil numai pentru faza de "INTOCMIRE P.U.Z."
- In cazul in care sunt produse avarii ale instalatiilor de telecomunicatii, ca urmare a nerespectarii prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrarilor de remediere a instalatiilor avariate, precum si daunele solicitate de clientii Orange datorita intreruperii furnizarii serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.
- Prezentul aviz este valabil pe toata perioada implemenrii investitiilor cu conditia inceperii executiei lucrarilor in termenul prevazut de lege, cu exceptia cazurilor in care pe parcursul executiei lucririlor sunt identificate elemente noi care se impune reluarea procedurilor de avizare prevazute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum si/sau modificari ale conditiilor care au stat la baza emiterii acestora, dupa caz.

3.7 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI SI PROTECTIE SANITARA. MASURI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

Analiza din punct de vedere al gospodăririi apelor, a influențelor lucrărilor proiectate asupra regimului apelor de suprafață sau subterane

Lucrările proiectate nu vor avea nici o influență asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și nici asupra altor obiective din zonă.

Apa necesară alimentării obiectivelor ce vor fi realizate pe amplasament va fi preluată din rețeaua de apă existentă în zona, prin extinderea acesteia pe str. Rampei.

Conform Avizului de principiu favorabil, emis de Compania Apa Brasov, în zona amplasamentului studiat există rețele centralizate de alimentare cu apă (pe str. Ecologistilor) și nu există rețele centralizate de canalizare. Cea mai apropiată rețea de canalizare de amplasamentul studiat este colectorul "I" aflat la cca 700 m distanță, pe malul stâng al paraului Timis, poziționat pe str. Centura Brasov.

Pentru descarcarea apelor uzate menajere din zona amplasamentului studiat în prezentul PUZ se propune extinderea rețelei de canalizare de la imobil până la colectorul "I", cca 700m.

Traseul canalizării ce urmează să fie extinsă va fi de pe str. Rampei, pe partea dreaptă a DJ 103 A, până la paraul Timis, pe care-l subtraversează și se racordează la colectorul "I". Nu există niciun risc de a se deversa ape uzate în receptorii naturali din zona.

Deoarece cel mai apropiat curs de apă este paraul Timis aflat la cea 700 m distanță nu există riscul de inundare al amplasamentului studiat.

Încadrarea în schema directoare de amenajare și management a bazinului hidrografic

Obiectivul de investiție se va încadra în schema directoare de amenajare și management a bazinului hidrografic Olt. Obiectivul nu va influența negativ regimul de scurgere al apelor subterane și de suprafață și nici alte obiective existente sau care urmează să se execute în zonă.

Încadrarea lucrărilor în clasa și categoria de importanță conform STAS 4273-83

Lucrările se încadrează în clasa a IV-a de importanță cu privire la asigurarea sursei de apă și la apărarea împotriva inundațiilor, deoarece vor fi construcții definitive, principale, cu importanță redusă, încadrate în categoria a 4-a a construcțiilor hidrotehnice.

Influența lucrărilor proiectate asupra obiectivelor existente în zonă, cu indicarea măsurilor sau lucrărilor prevăzute pentru evitarea unor pagube sau afectarea acestor obiective, inclusiv refacerea folosințelor sau a lucrărilor care au avut de suferit.

Lucrările de construire proiectate nu vor avea nicio influență asupra obiectivelor existente în zonă.

Elemente privind asigurarea apărării împotriva inundațiilor

Zona studiată în prezentul PUZ nu se află în zona inundabilă a cursurilor de apă, conform hartilor de hazard și risc la inundații; amplasamentul studiat este la cea 700 m vest față de paraul Timis și la cea 1,0 km vest față de paraul Durbav, cei doi afluenți de dreapta ai paraului Ghimbasel.

Depozite de deșuri menajere sau industriale existente sau propuse

În zona studiată nu există și nu se propune amenajarea depozitelor de deșuri menajere sau industriale.

Precizări privind:

1. Măsurile tehnico-constructive pentru prevenirea evacuării directe sau indirecte în sursele de apă a substanțelor din familiile și grupele de substanțe periculoase din Lista 1 și II și a substanțelor prioritare/prioritar periculoase, conform Hotărârii Guvernului nr. 351/2005

Nu este cazul.

2. Aparatura și instalațiile de măsurare a debitelor și volumelor de apă captate, prelevate și evacuate:

- Pentru măsurarea debitelor și volumelor de apă consumate: va fi montat câte un contor pe conducta de alimentare cu apă a fiecărui imobil (în cămine de branșament);
- Pentru măsurarea debitelor și volumelor evacuate: nu vor exista aparate și instalații

de măsură.

3. Aparatura și instalațiile de monitorizare a calității apelor la evacuare în emisar

Nu vor exista astfel de instalații deoarece apele menajere uzate nu vor fi evacuate în emisar. Apele menajere uzate vor fi evacuate în cel mai apropiat colector de canalizare menajeră existent în apropierea zonei studiate.

3.7.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu:

În prezent, zona studiată nu prezintă surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecției Mediului.

Investitorii au următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zona;
- să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare;
- toate construcțiile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de canalizare;
- depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;

Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi prin plantarea de copaci, arbuști, gard viu, înierbare și aliniamente plantate de protecție pe minim 20% din suprafața terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maximă a terenului existent.

Toată suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și a circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.:

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare și fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Categoria de importanță a clădirilor va fi „C” (importanță normală) și „D” (imp. redusă).

Clasa de importanță a clădirilor va fi „III” (importanță normală) și „IV” (imp. redusă).

Proiectarea și executia instalațiilor vor respecta prevederile și prescripțiile tehnice de specialitate, astfel încât să fie exclusă inițierea de incendiu datorită instalațiilor:

- instalațiile de apă – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;
- instalațiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulația și intervenția mașinilor speciale în caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie să se desfășoare fără obstacole, pe distanțe cât mai scurte.

Construcțiile vor fi astfel executate încât să corespundă nivelurilor criteriilor de performanță stabilite în proiect: riscului de incendiu, rezistența la foc, preîntâmpinarea propagării incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

3.7.3. Gospodărirea deșeurilor:

Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor

Lucrările de sistematizare ale incintei vor avea în vedere amenajarea unei platforme gospodărești pentru depozitarea selectivă a deșeurilor.

Gestionarea (colectarea, transportul și eliminarea sau valorificarea) deșeurilor, ambalajelor și a celorlalte resturi materiale rezultate în urma executiei lucrărilor și în timpul exploatarei se va face prin grija executantului/beneficiarului, conform legislației în vigoare. Aceștia vor transporta

resturile materiale (deseuri materiale, cabluri, resturi de beton, asfalt, pamant in exces, etc) in locuri special amenajate, conform aprobarilor date de catre Primarie.

Prin executarea lucrarilor nu se produc deseuri periculoase. Gestionarea deșeurilor are in vedere utilizarea proceselor si a metodelor care nu pun in pericol sanatatea populatiei si a mediului inconjurator

Producatorii de deseuri au urmatoarele obligatii:

- sa adopte solutiile si tehnologiile de eliminare sau de diminuare la minimum posibil a producerii deșeurilor;
- sa nu puna in circulatie produse, daca nu exista posibilitatea eliminarii acestora ca deseuri;
- sa ia masurile necesare de reducere la minimum a cantitatilor de deseuri rezultate din activitatile existente;
- deseurile menajere se colecteaza in containere metalice sau de plastic si vor fi ridicate si transportate de o firma de salubritate, pe baza de contract;
- limitarea emisiilor poluante în aer, prin prevederea dispozitivelor de recuperare a emisiilor (vapori, pulberi);
- reducerea concentrațiilor de poluanți de pe circuitul apei prin prevederea separatoarelor de hidrocarburi și nisip;
- recuperarea deșeurilor menajere și industriale și transportul acestora către depozitare ecologică sau distrugere prin incinerare în stații specializate.

Categoriile de deseuri:

- deșeuri menajere,
- deșeuri tehnologice.

Categoria deșeurilor menajere se referă la următoarele:

a) deseuri municipale amestecate, sunt cele provenite de la personalul angajat și cele provenite de la clienti, precum și cele de la persoanele în tranzit. Aceste deseuri vor fi colectate în pubele tipizate, cu capacitati agreeate de către societatea de salubritate, care se vor colecta și depozita de către serviciul local de salubritate, pe bază de contract prestari servicii.

b) cartonul, plasticul, metalul si sticla, provenite in general din ambalaje, se colecteaza in europubele separate inscriptionate si sunt preluate de o societate locala abilitata pentru aceasta activitate, in baza unui contract prestari servicii. Gestiunea acestor deseuri este evidentiata periodic pe fisele de gestiune deseuri.

c) uleiuri uzate (daca va fi cazul)- in incinta trebuie amenajat punct de colectare ulei uzat, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare. Societatea care preia uleiurile uzate este societate autorizata. Lunar se completeaza fise de evidenta pentru gestiunea uleiului uzat si fise evidenta intrare /iesire uleiuri in gestiune.

Categoria deșeurilor tehnologice se referă la următoarele:

a) șlamurile (daca va fi cazul) -constituite din deșeuri lichide, semilichide și solide, ce se pot depune pe fundul unor rezervoare sau recipienti.

b) produse petroliere - deversate accidental pe platformele betonate.

c) nisip

Deșeurile datorate scăpărilor accidentale de produse petroliere pe platforma betonată, vor fi colectate prin spălare sau antrenate de către apele meteorice, ajungând printr-o rețea de canalizare, la separatul de hidrocarburi, unde apele vor fi epurate de nisip și produse petroliere.

În caz de impurificare a solului, pardoselilor, utilajelor, ambalajului și altor obiecte cu produse petroliere este necesar de a întreprinde măsuri urgente pentru neutralizarea lor.

Lavetele, nisipul, rumegușul și alte materiale impurificate cu produse petroliere este necesar de păstrat în recipiente închise ermetic și de depozitat într-un loc separat.

Se interzice evacuarea prin sistemul de canalizare a apelor uzate și a nămolului. Acestea trebuie să fie colectate, transportate și prelucrate la bazele petroliere care dispun de stații specializate de epurare a apelor uzate poluate cu produse petroliere.

Se interzice deversarea apelor reziduale pe teritoriul adiacent și teritoriul altor întreprinderi.

În etapa de realizare a investiției se identifică următoarele deseuri generate în zona de lucru:

- deseuri menajere (de la personalul angajat);
- reziduuri industriale (beton, metalice - armături);
- reziduuri curente (hârtii, ambalaje, plastic, sticlă);

Deșeurile curente cât și cele specifice vor fi pre colectate, depozitate pe sorturi (tipuri) și predate periodic agenților economici atestați pentru acest gen de activitate (colectare și prelucrare).

Deșuri rezultate din faza de exploatare a investiției:

- Deșuri menajere: vor fi depozitate în europubele pe platforme special amenajate în incinta fiecărei proprietăți și apoi transportate la rampa de gunoi de către firme specializate.

Lucrări de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției

Pentru prevenirea, reducerea și minimizarea efectelor nocive semnificative asupra factorilor de mediu se vor efectua următoarele lucrări directe:

- lucrări de nivelare a terenului (unde este cazul);
- terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat;
- organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglarea parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.

În aceste condiții, luând în considerare încadrarea fiecărei categorii de poluant în limitele legale, se poate considera că efectele asupra florei și faunei terestre sau acvatice sunt reduse și deci impactul nu este de natură să îngrijoreze.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Suprafata studiata este proprietate privata a d-nei Mihnea Iuliana-Margareta in suprafata de 5100 mp.

Pentru modernizarea strazii Rampei este necesara cedarea unei suprafete de teren in suprafata de 84,40mp, catre domeniul public Sacele. Dupa emiterea HCL de aprobarea PUZ-lui, se va intocti si supune aprobarii de catre OCPI Brasov, documentatia de dezlipire si cedare domeniului public a suprafetei de teren necesara modernizarii strazii Rampei.

Tipul de proprietate a terenurilor in situatia propusa este următorul:

- teren proprietate particulară a persoanelor fizice sau juridice – 5015,60 mp, reprezentand 98,15% din suprafata totala.
- teren ce va trece in domeniu public minicipiul Sacele – 84,40, reprezentand 1,65% din suprafata totala.

3.8.1. Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul de urbanism

conform **art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobare PUZ:

- după aprobarea prezentului P.U.Z. se va solicita Judecătoria Brașov, sector Carte Funciara, schimbarea destinației din teren arabil în extravilan în teren de construcții și drumuri în intravilanul localității Sacele;
- lucrări cadastrale de dezlipire a suprafeței de teren necesare modernizării străzii Rampei;
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zona până la amplasamentul în studiu pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de racordare a circulațiilor interioare la circulațiile majore din zona pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de proiectare, avizare și execuție a obiectivelor de investiții propuse;

Categorii de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona analizată.	Fonduri private
A2. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții private.	Fonduri private
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese spre incintă; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; Drenarea terenului (dacă este necesar); Proiectul pentru autorizarea execuției pentru fiecare subtraversare drumuri, refacerea sistemului rutier; Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private.	Fonduri private
B2. Modernizarea străzii Rampei	Fonduri publice.
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private.	Fonduri private
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții realizate pe domeniul privat.	Fonduri private

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- reglementarea circulatiei;
- stabilirea zonelor de siguranta si protectie si a zonelor de interdictii de construire;
- echiparea cu utilitati;
- executarea de constructii si amenajari.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentatie Tehnica (D.T.) in vederea eliberarii avizelor, acordurilor si a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație in faza P.U.Z.

Dupa aprobarea prezentului P.U.Z. se va solicita Judecatoriei Brasov, sector Carte Funciara, schimbarea destinatiei din teren rabil in teren de constructii si drumuri in intravilanul localitatii Sacele.

Întocmit,
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

S.C. SANNIS S.R.L.
J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48A, sc.B, et.1, ap.18, Brasov
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE

Denumire proiect: P.U.Z. - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Amplasament: STR. RAMPEI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE, JUD. BRASOV

Beneficiari: S.C. PROIECT PERSONAL LEASING S.R.L.
prin MIHNEA IULIANA-MARGARETA

Proiectant general: S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
Arh. Georgeta Sansebeș
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Nr. proiect: 6 / 2018

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U
2. BAZA LEGALA A ELABORARII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 1. terenuri agricole din extravilan

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare

Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor; BILANT TERITORIAL

Art. 4. Indicii de ocuparea terenului

Art. 5. Lucrari de utilitate publica

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Art. 3. Amplasarea fata de aliniament

Art. 4. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Art. 2. Accese pietonale

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

Art. 2. Realizarea de retele edilitare

Art. 3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 1. Inaltimea constructiilor

Art. 2. Aspectul exterior al constructiilor

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Art. 1. Parcaje

Art. 2. Spatii verzi si plantate

Art. 3. Imprejmuiri

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

V. DISPOZITII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

Art. 2. Implementarea investitiilor propuse

Art.3. Litigii

S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
RO3216638; J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,
etaj 1, ap. 18, 500086 Brașov
mobil: 0721.379.925; 0721.379.926
mail: gsansebes@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE

AMPLASAMENT: STR. RAMPEI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE, JUD. BRASOV
TEREN INSCRIS IN CF NR. 111813

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. Stau:

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/12000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele nr. 23 din 22.02.2001, respectiv HCL 170 din 17,12,2015; nr. 273/2015;
- Avizul de oportunitate eliberat de Primaria municipiului Sacele;
- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

I. DISPOZITII GENERALE:

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Documentațiile pe baza carora s-a întocmit proiectul in faza P.U.Z:

- Comanda beneficiarului;
- Certificatele de Urbanism nr. 86 din 24.02.2017 prelungit;

- Certificatele de Urbanism nr. 88 din 27.02.2020 prelungit;
- Certificatele de Urbanism nr. 293 din 23.06.2022;
- Certificatele de Urbanism nr. 92 din 23.02.2024 prelungit;
- Avizul de oportunitate;
- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele cu nr. 23/22.02.2001, respectiv HGL nr. 170 din 17.12.2015;
- Extras CF nr. 111813;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Documentare la fata locului;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism;
- Legea 350/2001 actualizata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000;

3. DOMENIUL DE APLICARE:

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Art. 1. Terenuri agricole din extravilan:

- a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- b. Conform Legii 18/1991 (republicata) si Legii 50/1991 (republicata), pe terenurile agricole din extravilan pot fi autorizate numai constructii care servesc activitatilor agricole.
- c. Pentru constructii care prin natura si destinatie necesita includerea in intravilan, este necesara introducerea in intravilan a terenului si schimbarea categoriei de folosinta din teren arabil in teren curti-constructii.

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

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

- a. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- b. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

c. Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:

Zona de siguranta si protectie culoar tehnic LEA 20kV – (12 m din ax stanga-dreapta) - interdictie de construire, aceasta zona se afla pe partea sud-estica a parcelei;

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie este interzisa. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, masuri de protectie.

Este interzisa executarea de constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie

Precizări:

Urmare Adresa nr.70101722367/28.03.2017, emisa de catre SDEE – Transilvania Sud, s-a obtinut

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70101722367/08.01.2018 in baza AVIZ CTE NR 753/20.12.2017

Pe amplasamentul propus SDEE Brasov are in gestiune si exploatare instalatii electrice de medie tensiune (LEA 20 kV).

Utilizarea amplasamentului propus prin PUZ se va face respectându-se urmatoarele normative si conditii :

• Ord ANRE nr.4 si 49/2007 Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si siguranta aferente capacitatilor energetice.

- Dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii de 20 kV este de 24m (12 m stg.-dr din axul liniei);
- In zona de protectie si siguranta se instituie restrictii si interdictii, in scopul asigurarii functionarii normale a capacitatii energetice si pentru evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului din vecinatate;
- Amplasarea unor cladiri la o distanta mai mica decat distanta de siguranta reglementata fata de o capacitate energetica (conf.NTE 003/04/00) se poate face pe baza unei analize de risc intocmita de un proiectant (atestat de ANRE) si avizata in Comisia Tehnice- Economica;
- Sub LEA nu se vor construi parcaje auto pe platforma in aer liber

• NTE 003/04/00 -Normativ privind constructia liniilor electrice cu tensiuni peste 1000 V:

- Trecerea LEA prin zone cu circulatie frecventă;
- Trecerea LEA peste culturi pe spalieri metalice și peste îngrădiri metalice;
- Traversări si apropieri față de clădiri;
- Măsurile de siguranță mărită a LEA.

In Comisia Tehnico-economica a SDEE BRASOV s-a avizat documentatia nr. E317/2017 "Echipare edilitara - faza PUZ" intocmita de SC APEX ELECTRIC VD SRL cu urmatoarele observatii:

- Se avizeaza in CTE SDEE BRASOV nr.753/2017 varianta prezentata, urmand ca la faza PAC sa se stabileasca sursele de alimentare cu energie electrica si solutia definitiva;
- Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu documentatia nr. E317 /2017, planul E317 /201 7-02 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov;

- Se va delimita si se va trece in domeniul public terenul care va fi ocupat de PT si RED de mt/j.t sau se va incheia act notarial pentru utilizarea terenului si servitute, servitute ce se va trece in CF la faza DTAC (conform planului avizat in CTE);
- Racordarea la RED a retelei de j.t. (proiectata pentru zona studiata in PUZ) precum si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se va stabili in cadrul studiului de solutie care va avea la baza chestionarul energetic si documentatia ce se depune pentru obtinerea ATR-u/ui;
- Datele energetice prezentate si avizate in CTE nr 753/2017 la faza PUZ se vor mentine si vor fi identice cu cele din chestionarul energetic ce se depune in vederea obtinerii Avizului tehnic de racordare;
- Orice modificare a datelor energetice avizate(marirea puterii cerute, redimensionarea instalatii/ar electrice, mutare amplasament post de transformare, etc), genereaza reavizarea documentatiei.

In conformitate cu L.123/2012 pentru protectia instalatiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

- a) sa efectueze constructii de orice fel in zona de siguranta a instalatiilor, fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;
- b) sa efectueze sapaturi de orice fel sau sa infiinteze plantatii in zona de siguranta a retelelor electrice de distributie, fara acordul operatorului de distributie;
- c) sa depoziteze materiale pe culoarele de trecere si in zonele de protectie si de siguranta a instalatiilor, fara acordul operatorului de distributie;
- d) sa arunce obiecte de orice fel pe retelele electrice de distributie sau sa intervina in orice alt mod asupra acestora;
- e) sa deterioreze constructiile, ingradirile sau inscriptiile de identificare si de avertizare aferente instalatiilor de distributie;
- j) sa limiteze sau sa ingradeasca prin executia de imprejmuire, prin constructii ori prin orice alt mod accesul la instalatii al operatorului de distributie;

Pentru alimentare cu energie electrica consumator cu $P_i=50,00\text{kW}$ si $P_{\text{max abs}}=30,00\text{kW}$, s-au prevazut urmatoarele lucrari:

A. Lucrari care se vor executa pe tarif de racordare (in aval de punctul de racord):

Realizare RED 0,40 kV la viitorul consumator (sediul firma / hala industrială), in LES 0,40 kV, retea buclata cu functionare radiala, racordata intre TDRI 0,40 kV aferent PT 32 Strabag Harman si cutia de distributie 0,40 kV CD "Ecor" existenta, cu executarea urmatoarelor lucrari:

Montare 1 cutie de distributie 0,40 k.V proiectata, de tip E3+2a+2m, realizata din policarbonat armat cu fibra de sticla, prevazuta cu 3 circuite de sosire-plecare realizate cu separatoare verticale tip NH2 - 400 A (actionare pol cu pol) echipate cu sigurante fuzibile tip MPR, cu 2 circuite de plecare realizate cu separatoare verticale tip NH00- 60 A (actionare pol cu pol) echipate cu sigurante fuzibile tip MPR si cu compartiment separat pentru 2 grupuri de masura, amplasata pe terenul utilizatorului SC PROIECT PERSONAL LEASING SRL (initiator PUZ), la limita de proprietate cu acces direct din domeniul public;

Montare 1 tronson nou LES 0,40 kV proiectata, cu o lungime de aproximativ 65 m, realizata cu cablu de tip ACYAbY 3x150+70 mmp, de la TDRI 0,40 kV (circuitul 4) aferent PT 32 Strabag Harman, pana la cutia de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata (circuitul 1);

Montare 1 tronson nou LES 0,40 kV proiectata, cu o lungime de aproximativ 15 m,

realizata cu cablu de tip ACYAbY 3x150+70 mmp, de la cutia de distributie 0,40 kV CD "Ecor" existenta (circuitul 2 nou creat cu separator vertical tip NH2- 400 A, pana la cutia de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata (circuitul 2);

RED 0,40 kV proiectata la viitorul consumator (hala industrială) va consta din:

LES 0,40 kV de tip ACYAb Y 3x 150+ 70 mmp, cu lungime totala de cca. 80m;

Cutie de distributie 0,40 kV de tip E3+2a+2m: 1 buc

Realizare bransament individual la viitorul consumator (sediul firma / hala industrială) - nu face obiectul prezentei documentatii - se realizeaza ulterior in baza avizului tehnic de racordare obtinut de viitorul consumator si va consta in executarea urmatoarelor lucrari:

Montare in compartimentul de masura aferent cutiei de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata, protectii de bransament individuale, realizate cu intrerupator automat tripolar, cu protectie la scurtcircuit si la suprasarcina ($I_r = 50 \text{ A}$), cu protectie diferentiala de curent ($I_d = 300 \text{ mA}$) si cu dispozitiv de protectie la supratensiuni de frecventa industrială (DPST);

Montare in compartimentul de masura aferent cutiei de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata, grup de masura individual pentru decontarea energiei absorbita de viitorul consumator, realizat cu contor trifazat electronic (activ+reactiv, inductiv+capacitiv, $I_n = 5-100 \text{ A}$, clasa 0,5, cu viza metrologica, cu curba de sarcina si interfata de comunicatie RS485 compatibila cu telegestiunea S.D.E.E. Brasov) in montaj direct.

B. Lucrari care se vor executa pe fonduri beneficiar (in aval de punctul de racord):

Realizare racord individual la viitorul consumator (sediul firma / hala industrială), in LES 0,40 kV, din cutia de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata, cu executarea urmatoarelor lucrari:

Montare 1 tronson nou LES 0,40 kV proiectata, cu o lungime de aproximativ 35 m, realizata cu cablu de tip ACYAbY 3x25+16 mmp, de la cutia de distributie 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectata (circuitul 4), pana la tabloul electric general de distributie aferent obiectivului studiat (sediul firma / hala industrială).

Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare

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

b. Pentru stabilirea conditiilor de achizitie edilitara a ansamblului s-au obtinut avize de amplasament de la furnizorii de utilitati:

- **Aviz de principiu nr. 610/21.03.2024 emis de Compania Apa Brasov:** emis de catre Compania Apa Brasov – Serviciul tehnic, Productie, Investitii;
- **Aviz de amplasament favorabil nr 70101722367/08.01.2018, emisa de catre SDEE – Transilvania Sud**
- **Aviz nr. 47279/319774661/26.03.2024 emis de catre DISTRIGAZ SUD – RETELE**

- **Aviz conditionat nr. 338 BV din 27.05.2024,emis de catre S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**

c. Autorizarea executiei constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efecturarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

b. In vecinatate se contureaza o zona de mica industrie si servicii, sustinuta de posibilitatea extinderii retelelor de utilitati si drumuri, astfel ca nu exista incompatibilitati intre cerintele temei, propunerile si functiunile zonei studiate si functiunile zonelor invecinate.

Art. 4. Procentul de ocupare a terenului

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.

$$\text{P.O.T. maxim} = \text{S construita} / \text{S teren} \times 100$$

$$\text{P.O.T.} = \text{S.C.} / \text{S.T.} \times 100 = \text{maxim } 50\%$$

Art. 5. Lucrari de utilitate publica

a. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.

b. In sensul prezentului regulament sunt de utilitate publica: caile de comunicatii – strazile adiacente si culoarul tehnic de siguranta si protectie LEA 20 kV.

c. S-a luat in calcul modernizarea strazii Rampei. O suprafata de teren de 84,4mp din proprietate particulara va trece in domeniul public pentru modernizarea strazii Rampei.

d. Este interzisa executarea de constructii de orice fel in zona culoarului tehnic de siguranta si protectie LEA 20 kV fara avizul de amplasament al operatorului de distributie;

e. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism.

b. Pentru toate categoriile de constructii comerciale si servicii se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si birouri. Pentru spatiile de productie si de depozitare nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

a. In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;
- conducte de alimentare cu utilitati.

b. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege, ampriza, fasii de siguranta si fasii de protectie.

c. Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997 si a regimului de aliniere propus.

d. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare si exploatare (sisteme de transport utilitati si instalatii) se vor autoriza cu avizul Administratiei de Drumuri.

e. In scopul asigurarii calitatii spatiului public, a protectiei mediului si sigurantei si sanatatii utilizatorilor, precum si pentru cresterea gradului de securitate a retelelor edilitare, in zona drumurilor publice situate in intravilanul localitatilor, lucrarile de constructii pentru realizarea/extinderea retelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de catre acestea a drumurilor publice, se executa in varianta de amplasare subterana, cu respectarea reglementarilor tehnice.

Art. 3. Aplasarea fata de aliniament

a. Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public. Aliniamentul este evidentiat in planul de reglementari urbanistice si in profilul stradal propus 1-1. Propunerile de modernizarea a circulatiei tin cont de prevederile Ordonantei nr. 43 din 1997 privind regimul drumurilor.

b. Cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul propus la distantele prevazute in profilul stradal propus. Retragerea constructiilor fata de alinierea propusa se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.

- Regimul de aliniere al constructiilor este stabilit în profilul transversal propus la minim 35 m fata de aliniament.

c. Profil stradal tip 1-1

Strada Rampei, care margineste terenul pe latura de vest, este drum de categoria a III-a cu doua benzi de circulatie de cate 3,50m latime (cate o banda pe sens) cu rigole si trotuare bilaterale de cate 1,50m latime. Ampriza strazii va fi de 11m.

Alinierea constructiilor va fi retrasa fata de aliniament la 35m pentru a permite circulatia fluanta a autovehicolelor in incinta.

Aliniamentul va fi retras la 5,5m da axul strazii.

Imprejmuirea va fi retrasa la 10m fata de aliniament (la 15,5m fata de axul strazii).

Pentru modernizarea strazii Rampei este necesara cedarea unei suprafete de teren in suprafata de 84,40mp, catre domeniul public Sacele. Dupa emiterea HCL de aprobarea PUZ-lui, se va intocti si supune aprobarii de catre OCPI Brasov, documentatia de dezlipire si cedare domeniului public a suprafetei de teren necesara modernizarii strazii Rampei.

Dimensionarea circulatiilor carosabile interioare incintei se va face la faza de PT, corespunzator normativelor tehnice in vigoare.

Art. 4. Amplasarea in interiorul parcelei

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- normele de insorire si iluminat natural;
- conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale;
- asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban. Distanța minima între constructiile de pe aceeasi parcela este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

b. Regimul de amplasare al constructiilor

Edificabilul reprezinta limitele in care se pot inscrie viitoarele constructii cu conditia respectarii POT admis. Edificabilul se constituie in interiorul suprafetei de teren delimitata de alinierea propusa si retragerile fata de vecinatati.

- Alinierea constructiilor fata de aliniament este de minim 35 m.
- Retragerile fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,50m, pentru a permite accesul autovehicolelor speciale de interventie, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea la cornisa/atic a constructiilor;
- Retragerile fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6m, dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea constructiilor;
- Retragerile fata de zona de protectie si siguranta LEA 20kV, este de minim 12m din axul LEA.
- Distanțele de amplasare a constructiilor fata de limitele de proprietate vor tine cont de conditionarile impuse de securitatea la incendiu, fara a crea pentru loturile vecine servituti prin distante de siguranta mai mari de H/2.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

b. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesul va fi racordat la strada cu o raze de 12m. Poarta va avea o deschidere de 7,00m. Poarta de acces in incinta va fi retrasa fata de marginea carosabilului

strazii cu 12m pentru a permite stationarea in siguranta a autovehiculelor la intrarea si iesirea in si dinspre incinta.

c. Va fi asigurata continuitatea rigolei stradale prin inglobarea unui tub in carosabil la nivelul rigolei stradale.

d. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei eliberata de administratorul acestora.

e. Accesele si parcajele nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

Art. 2. Accese pietonale

a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

b. In sensul prezentului articol, prin acces pietonal se intelege caile de acces pentru pietoni – trotuare de minim 1,5m latime, din drumurile publice.

c. Accesurile pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, canalizare si de electricitate existente.

b. Beneficiarul este obligat sa racordeze constructiile, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la retelele centralizate publice de alimentare cu apa si canalizare si de alimentare cu energie electrica.

c. Beneficiarul se obliga sa extinda retelele existente, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

d. Racordurile la retelele centralizate se vor face in conformitate cu avizele de amplasament emise de catre detinatorii de retele si cu autorizatiilor de construire emise in baza documentatiilor intocmite de catre specialisti atestati conform legislatiei in vigoare.

e. Pentru stabilirea conditiilor de echipare edilitara a ansablului s-au obtinut avize de amplasament de la furnizorii de utilitati la faza PUZ:

Art. 2. Realizarea de retele edilitare

a. Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora, lucrarile de racordare si de bransare la retelele edilitare publice se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

- b. In sensul prezentului articol, realizarea de rețele edilitare consta în:
- Cheltuieli pentru realizarea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate și a autorizației de construire: fonduri private
 - Cheltuieli pentru realizarea rețelei de alimentare cu gaz în baza unui proiect de specialitate și a autorizației de construire, conform soluției stabilite de administratorul de rețele: fonduri private;
 - Cheltuieli pentru echiparea zonei cu energie electrică: fonduri private în conformitate cu: **AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr 70101722367/08.01.2018 emis în baza AVIZ CTE NR 753/20.12.2017**

În Comisia Tehnico-economică a SDEE BRASOV s-a avizat documentația nr. E317/2017 "Echipare edilitară - fază PUZ" întocmită de SC APEX ELECTRIC VD SRL cu următoarele observații:

Se avizează în CTE SDEE BRASOV nr.753/2017 varianta prezentată, urmând ca la faza PAC să se stabilească sursele de alimentare cu energie electrică și soluția definitivă;

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

Lucrări care se vor executa pe fonduri beneficiar (în aval de punctul de racord):
Realizare racord individual la viitorul consumator (sediul firmă / hală industrială), în LES 0,40 kV, din cutia de distribuție 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectată, cu executarea următoarelor lucrări: Montare 1 tronson nou LES 0,40 kV proiectată, cu o lungime de aproximativ 35 m, realizată cu cablu de tip ACYAbY 3x25+16 mmp, de la cutia de distribuție 0,40 kV tip E3+2a+2m proiectată (circuitul 4), până la tabloul electric general de distribuție aferent obiectivului studiat (sediul firmă / hală industrială).

Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a. Rețelele de alimentare cu utilități și drumurile publice aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

b. Dreptul de **proprietate publică** este dreptul real care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra unor bunuri mobile și imobile de interes național sau local care, potrivit legii sau prin natura lor, sunt de uz sau de interes public.

c. Rețelele edilitare și rețelele de drumuri și străzi, fac parte din categoria utilităților aflate în serviciul public și aparțin proprietății publice. Bunurile aparținând proprietății publice pot fi administrate de regiile autonome.

d. Rețelele de utilități, alături de drumuri aflate în serviciul public indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică a statului sau unităților administrativ-teritoriale.

4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Art. 1. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime propus:

Birouri: maxim P+2E;
pentru regimul de înălțime P+E: H maxim la cornisa/atic = 7m;
pentru regimul de înălțime P+2E: H maxim la cornisa/atic = 12m;

Hala: maxim P+E;
pentru regimul de înălțime P: H maxim la cornisa/atic = 7m;
pentru regimul de înălțime P+E: H maxim la cornisa/atic = 12m;

H maxim constructii la coama = 15 m

Art. 2. Aspectul exterior al constructiilor

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

b. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

c. Aspectul exterior al cladirilor

- o toate constructiile se vor adapta caracterului general al zonei;
- o pentru fatade se admit numai materiale durabile, cu conditia armonizarii si inscrierii in peisaj;
- o invelitorile vor fi executate din materiale durabilele.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejuriri

Art. 1. Parcaje

a. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatia lor, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

b. Parcarea se va face pe platforme de parcare in interiorul parcelei.

c. Numarul parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 si recomandarilor normativului P132/93.

d. In culoarul de trecere de 24 m al LEA 20 kV **NU** se vor amenaja parcare (conform Art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019).

e. Parcarea autoturismelor pentru clienti/angajati si camioanelor/tirurilor si spatiile de manevre necesare se vor face pe platforme de parcare in interiorul incintei. Asigurarea locurilor de parcare se va face la faza de proiect tehnic conform prevederilor HG 525/1996 in functie de destinatia propusa si vor fi dimensionate conform normativelor tehnice in vigoare.

Art. 2. Spatii verzi si plantate

a. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Pentru construcțiile propuse se vor prevedea spații verzi, având și rol decorativ și de protecție.

b. Autorizația de construire va conține obligația realizării acestor spații verzi plantate de minim 20% din suprafața parcelei.

c. Zona verde amenajată cuprinde spații verzi amenajate pe terenul proprietate privată cu rol de spații plantate de aliniament fiind adiacente drumului, perdele plantate de protecție perimetrare, amenajări locale ambientale, spații verzi pentru relaxare și agrement, cu rol estetic și de protecție, de ameliorare a climatului și a calității aerului.

d. Fără a fi clar definită ca zonă funcțională - zonă verde, terenul amenajat ca zonă verde va fi de minim 20% din suprafața terenului și are ca finalitate asigurarea calității factorilor de mediu și a stării de sănătate a populației. Cu excepția perdelelor perimetrare de protecție, terenul amenajat ca zonă verde va avea o configurație compactă.

e. Administrarea zonei verzi prevăzută în prezenta documentație, revine în întregime proprietarului sau administratorului terenului, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice sau juridice au următoarele obligații:

- să nu depoziteze deseuri, pe zonele verzi;
- să respecte regulile de protecție împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- să nu producă taieri neautorizate de arbori și arbuști;
- să asigure protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a mediului și a calității vieții;

f. Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Utilizări admise

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat constând în:

- spații înierbate, plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban pentru odihnă și recreere;
- construcții de dimensiuni mici: foisor, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite, sporturi practicate în circuit închis de către angajații firmei.

Utilizări interzise

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul zonei verzi;
- se interzice diminuarea suprafețelor verzi plantate prin realizarea unor construcții neadecvate;

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzice plantarea de pomi și vegetație înaltă în perimetrul zonei de protecție și siguranța a culoarului tehnic LEA 20kv.

Art. 3. Imprejmuiri

a. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor spre stradă.

b. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI ȘI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona de mică industrie și funcțiuni complementare, comerț, depozitare și servicii.

Descrierea soluției de organizare arhitectural – urbanistica:

- Zona studiată poate fi folosită ca funcțiune dominantă de mică industrie, prestări servicii, depozitare și producție și funcțiuni complementare, circulații, platforme de parcare, platforme tehnologice;
- Zona se compune dintr-o parcelă pe care se va construi un sediu administrativ și spații prestări servicii, depozitare, producție;
- Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde, astfel încât să se realizeze minim 20% din suprafața.
- Prin retragerea imprejmuirii de la stradă, s-a creat o suprafață de teren care va fi rezervată amenajării unei zone verzi adiacente drumului cu rol de plantare de aliniament și protecție împotriva poluării.
- Pentru zona studiată se vor realiza coeficienții $POT_{max} = 50\%$ și $CUT_{max} = 1,20$ și un regim maxim P+2E (H maxim la cornișă = 12m; H maxim la coama = 15 m). Lucrările de execuție a drumurilor se vor efectua după terminarea lucrărilor tehnico-edilitare subterane. Execuția strazilor și a lucrărilor de sistematizare verticală se va face pe baza unui program corelat cu programul de construcții și instalații și pe baza unui proiect tehnic.

ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, DEPOZITARE ȘI SERVICII:

Regim de înălțime maxim P+2E, funcțiunea dominantă fiind de mică industrie, prestări servicii, depozitare și producție. Toată suprafața rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde, astfel încât să se realizeze minim 20% din suprafața.

Funcțiuni admise:

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industriala, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de distributie carburanti si comert, alimentatie publica si servicii personale aferente;
- locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor;
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- terenuri de sport si agrement, accesibile angajatilor in timpul liber, amenajate in zona verde a parcelei;
- perdele plantate de protectie sau de aliniament;
- retele tehnico-edilitare

Funcțiuni interzise:

- se interzic activitati industriale poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora;
- se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor productive;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant la toate nivelele, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste cotele admise prin nornele sanitare;

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

$$\text{P.O.T. maxim} = S \text{ construita} / S \text{ teren} \times 100$$

$$\text{C.U.T. maxim} = S \text{ desfasurata} / S \text{ teren}$$

$$\text{POTmaxim} = 50\%$$

$$\text{CUT maxim} = 1,2$$

Regimul de înălțime propus:

Birouri: maxim P+2E;

pentru regimul de inaltime P+E: H maxim la cornisa/atic = 7m;

pentru regimul de inaltime P+2E: H maxim la cornisa/atic = 12m;

Hala: maxim P+E;

pentru regimul de inaltime P: H maxim la cornisa/atic = 7m;

pentru regimul de inaltime P+E: H maxim la cornisa/atic = 12m;

H maxim constructii la coama = 15m.

Aliniamentul propus este limita dintre domeniul privat si domeniul public. Aliniamentul este

V. DISPOZITII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

- a. Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza PT.
- b. Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decât cele prevăzute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora

Art. 2. Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Categoriile de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona analizată.	Fonduri private
A2. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții private.	Fonduri private
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese spre incintă; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; Drenarea terenului (dacă este necesar); Proiectul pentru autorizarea execuției pentru fiecare subtraversare drumuri, refacearea sistemului rutier; (În cazul în care prin construire, modernizare, reparare, exploatare a drumurilor publice sau prin lucrările privind siguranța circulației se impune demolarea, mutarea sau modificarea unor lucrări. Beneficiarul trebuie să execute aceste lucrări în condițiile prevăzute de lege pe cheltuiela proprie, fără nici o despăgubire și în termenul stabilit de organul care administrează drumul public. Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private.	Fonduri private
B2. Modernizarea străzii Rampei.	Fonduri publice.
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluției stabilite de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluției stabilite de administratorul de	Fonduri private

rețele pentru investiții private.	
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții realizate pe domeniul privat.	Fonduri private

Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobare PUZ:

- după aprobarea prezentului P.U.Z. se va solicita Judecatoriei Brașov, sector Carte Funciara, schimbarea destinației din teren arabil în extravilan în teren de construcții și drumuri în intravilanul localității Sacele;
- lucrări cadastrale de dezlipire a suprafeței de teren necesare modernizării străzii Rampei;
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zona până la amplasamentul în studiu pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de racordare a circulațiilor interioare la circulațiile majore din zona pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de proiectare, avizare și execuție a obiectivelor de investiții propuse.

Art. 3. Litigii

a. Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Întocmit,
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

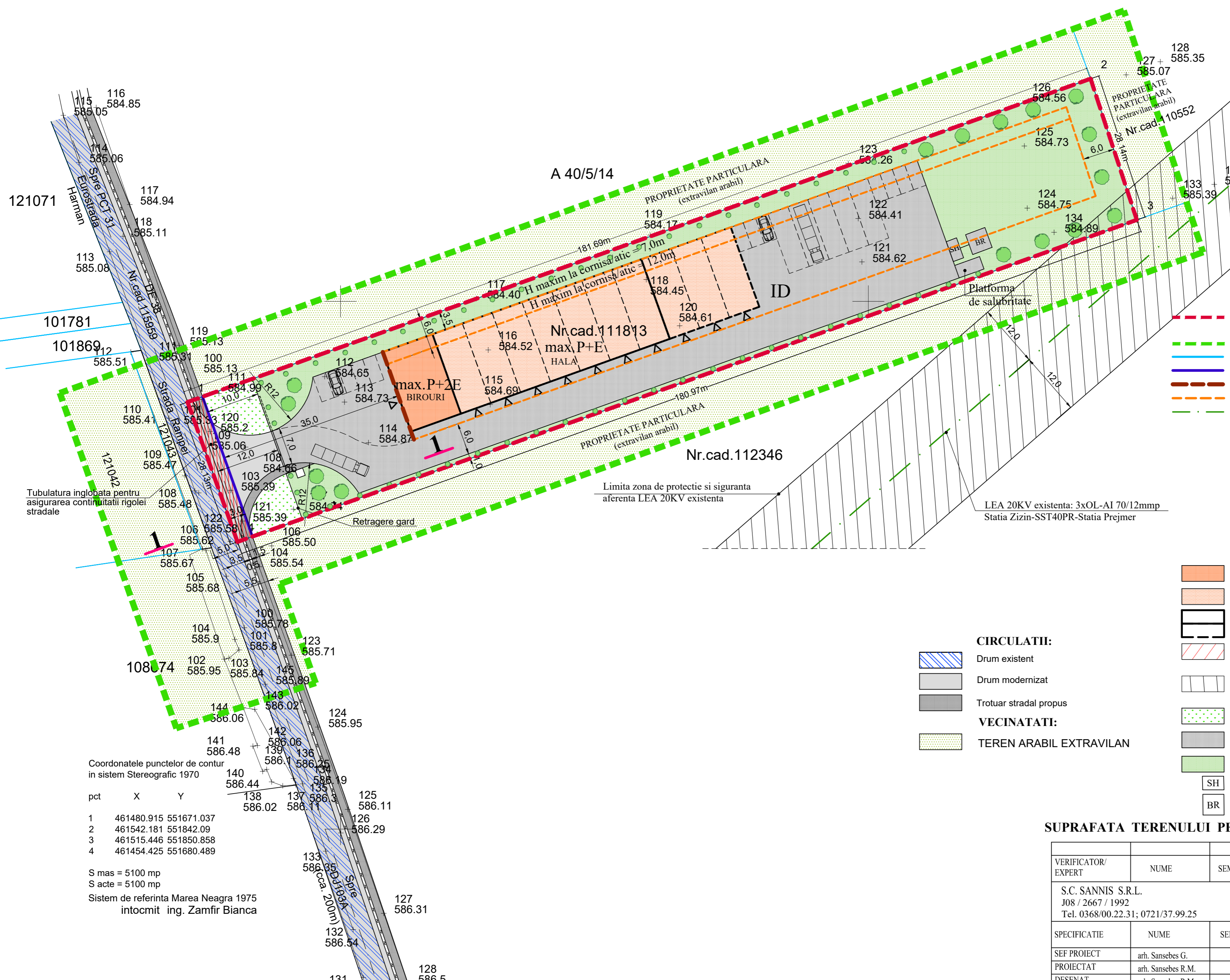
Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

mun.Sacele, jud Brasov
 CF 111813 Sacele, Nr.cad. 111813
 Proprietar: MIHNEA IULIANA MARGARETA

PUZ



SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII,
 DEPOZITARE SI PRODUCTIE
 Mun. SACELE, Str. RAMPEI, fn
 AMENAJARE SI MOBILARE URBANA



LEGENDA LIMITE:

- - - - - Limita suprafata pentru care se intocmeste PUZ, conform extras C.F. nr. 111813, Sacele
- - - - - Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile
- — — — — Limite parcele existente
- — — — — Aliniament - Limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- — — — — Aliniere constructii
- - - - - Retrageri fata de vecinatati
- - - - - Linie aeriana de medie tensiune - LEA 20 kv

FUNCTIUNI:

ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
 P.O.T.maxim = 50%
 C.U.T.maxim = 1,2
 Regim inaltime:
 Birouri, servicii : max. = P+2E;
 - pentru P, P+E: H max. la cornisa/atic = 7,00m (retrageri = 3,5m)
 - pentru P+2E: H max. la cornisa/atic = 12,00m (retrageri = 6,0m)
 Hala: max. P+E
 - pentru P: H max. la cornisa/atic = 7,00m (retrageri = 3,5m)
 - pentru P+E: H max. la cornisa/atic = 12,00m (retrageri=6,0m)
 H max. la coama = 15,00m
 Zona verde amenajata minim 20%

- CONSTRUCTIE PROPUSA - BIROURI
- CONSTRUCTIE PROPUSA - HALA
- CONSTRUCTIE PROPUSA si EVENTUALE EXTINDERI
- SUPRAFATA DE TEREN CE VA TRECE DIN PROPRIETATEA PRIVATA IN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI SACELE - DOMENIU PUBLIC - pentru modernizare drum (84,40 mp)
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE LEA 20 kv - LINIE AERIANA DE MEDIE TENSUINE - 24 m (12 m+12 m din ax) - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- TEREN LIBER AMENAJAT - ZONA VERDE AMENAJATA PE TEREN PRIVAT
- CIRCULATIE INTERIOARA (CIRCULATII, PARCARI, PLATFORME TEHNOLOGICE)
- TEREN LIBER AMENAJAT - SPATIU VERDE (min. 20%)
- Separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de coalescenta cu debit Q=2l/s
- Bazin de retentie cu filtru invers cu V=2 mc

CIRCULATII:

- Drum existent
- Drum modernizat
- Trotuar stradal propus

VECINATATI:

- TEREN ARABIL EXTRAVILAN

Coordonatele punctelor de contur in sistem Stereografic 1970

pct	X	Y
1	461480.915	551671.037
2	461542.181	551842.09
3	461515.446	551850.858
4	461454.425	551680.489

S mas = 5100 mp
 S acte = 5100 mp
 Sistem de referinta Marea Neagra 1975
 intocmit ing. Zamfir Bianca

SUPRAFATA TERENULUI PENTRU CARE SE INTOCMESTE P.U.Z. = 5.100 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: SC PROIECT PERSONAL LEASING SRL prin Mihnea Iuliana - Margareta NR. PR. 6 / 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.		1 : 500	
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.		09.2018	Denumire plansa: AMENAJARE SI MOBILARE URBANA
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			U-04

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
- SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII,
DEPOZITARE SI PRODUCTIE

TEREN SITUAT PE CF nr. 111813 SACELE,
jud. Brasov

INCADRARE IN ZONA



AMPLASAMENTUL
STUDIAT

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: SC PROIECT PERSONAL LEASING SRL prin Mihnea Iuliana - Margareta NR. PR. 6 / 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE Teren situat pe CF 11183, str Rampei, fn, Sacele, jud. Brasov P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.		1 :10000	Denumire plansa: INCADRARE IN ZONA PG-01
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.		09.2018	
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			

LEGENDA

- LIMITE:**
- Limita suprafața pentru care se întocmește P.U.Z. conform extras C.F. nr. 111813, Sacele
 - Limita zona studiată pentru corelarea cu vecinătățile
 - Limite parcele existente
 - Aliniament - Limita dintre proprietatea privată și domeniul public
 - Aliniere construcții
 - Retrageri constr. fata de vecinătăți

FUNCTIUNI:

- ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICIIL, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
P.O.T. maxim = 50%
C.U.T. maxim = 1,2
Regim inaltime:
Birouri, servicii:
P, P+E, cu H = 7m la cornisa
max. P+2E, cu H maxim= 12 m la cornisa.
Hala: maxim P, cu H = 7m la cornisa (Hmaxim = 12m la cornisa)
Zona verde amenajata minim 20%
- CONSTRUCTIE PROPUSA SI EVENTUALE EXTINDERI
- ZONA DE PROTECTIE SI SIGURANTA AFERENTA LEA 20kv (-12m din ax stanga-dreapta) -INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

VECINATATI:

- TEREN ARABIL EXTRAVILAN

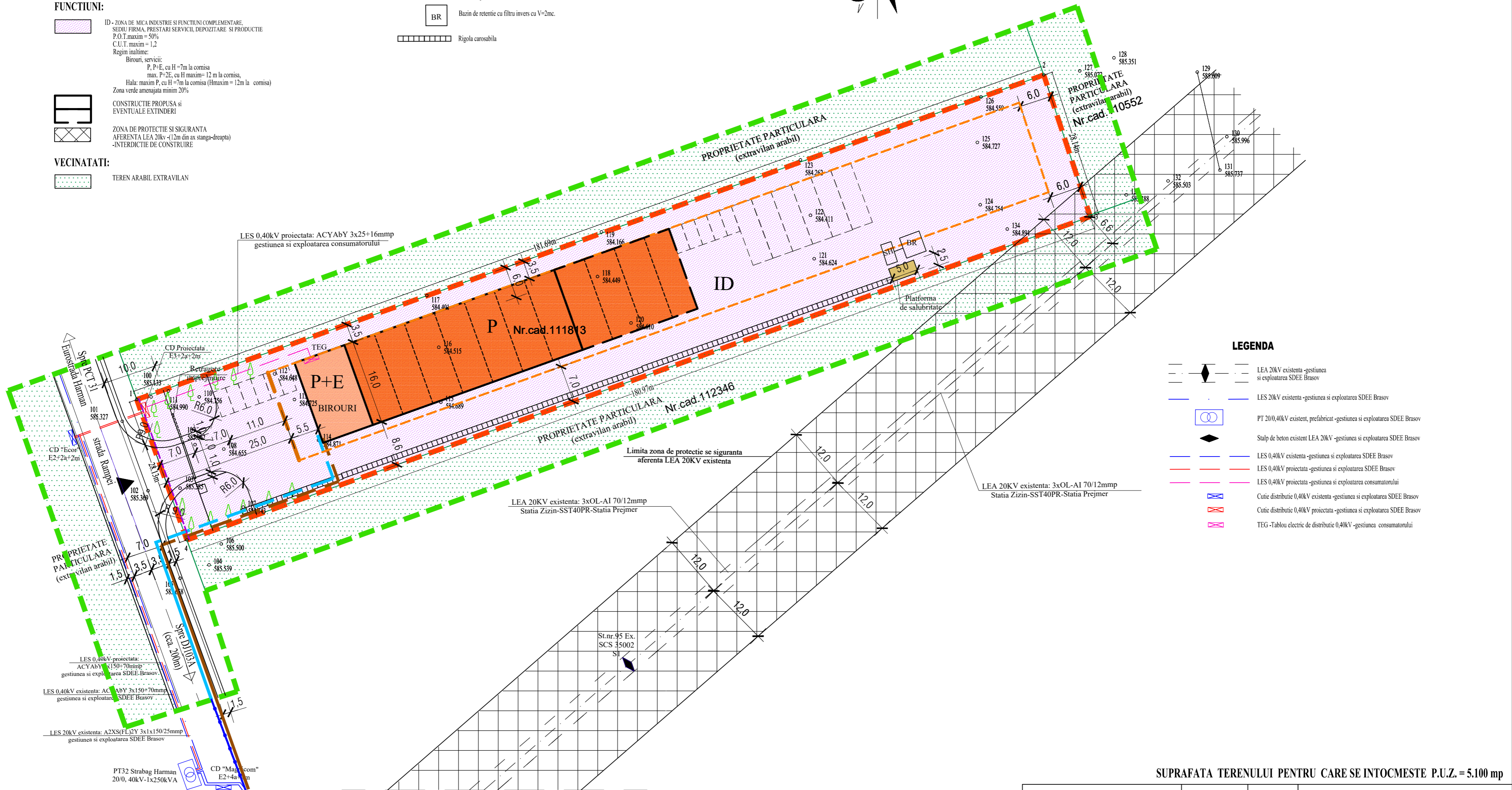
LEGENDA-UTILITATI

- Conducta de apa potabila existenta PE 110mm pe str. Rampei
- Extindere la conducta de apa potabila
- Bransament la conducta de apa potabila
- Extindere canalizare menajera din colectorul "I" aflat pe str. Centura Bv.
- Bransament canalizare menajera
- Separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de coalescenta cu debit Q=2l/s
- Bazin de retentie cu filtru invers cu V=2mc.
- Rigola carosabila

PUZ

SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICIIL, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
Mun. SACELE, Str. RAMPEI, fn

REGLEMENTARI URBANISTICE REțele EL EDILITARE



LEGENDA

- LEA 20kV existenta -gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- LES 20kV existenta -gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- PT 20/0,40kV existent, prefabricat -gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- Stalp de beton existent LEA 20kV -gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- LES 0,40kV existenta -gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- LES 0,40kV proiectata -gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- LES 0,40kV proiectata -gestiunea si exploatarea consumatorului
- Cutie distributie 0,40kV existenta -gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- Cutie distributie 0,40kV proiectata -gestiunea si exploatarea SDEE Brasov
- TEG -Tablou electric de distributie 0,40kV -gestiunea consumatorului

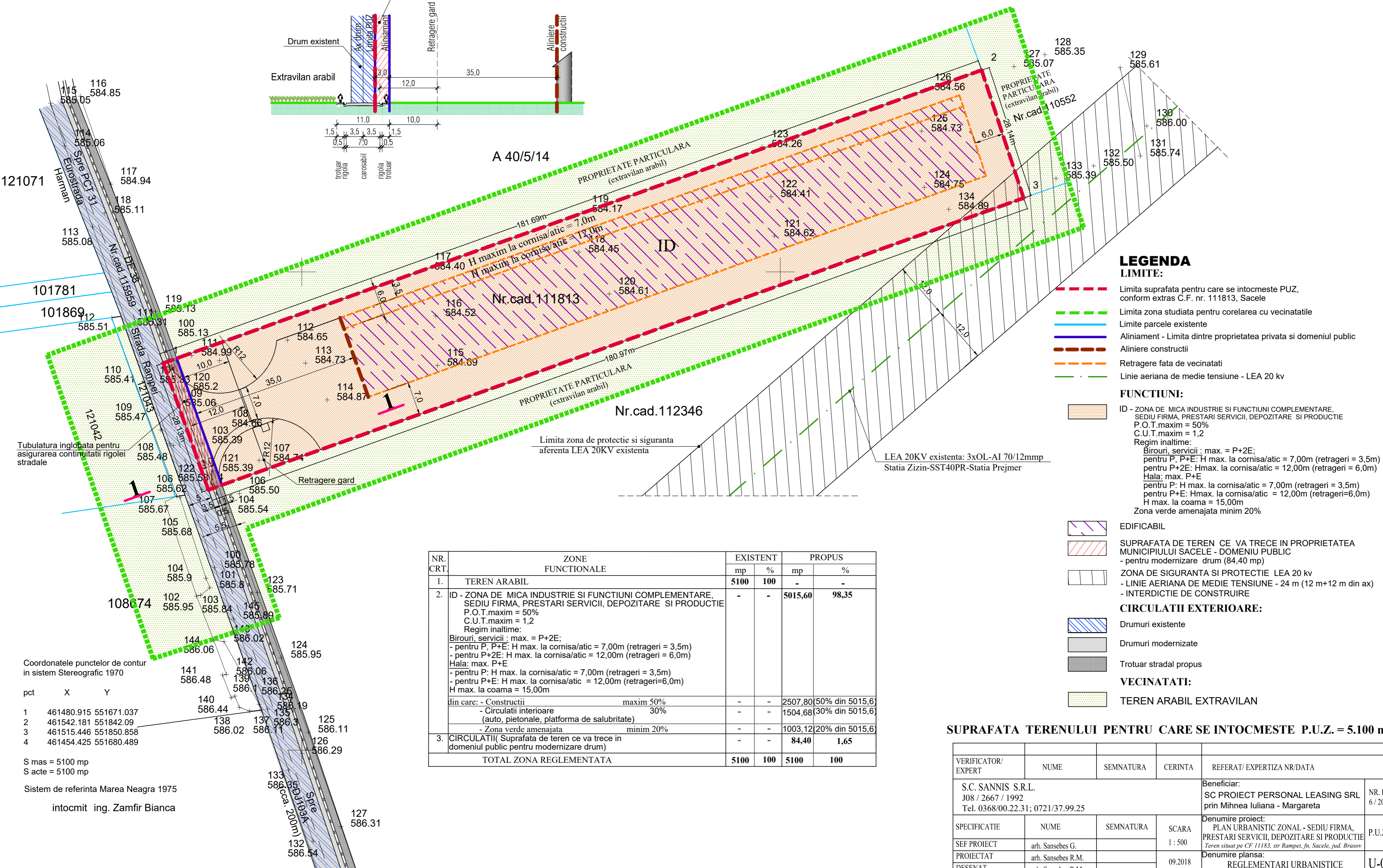
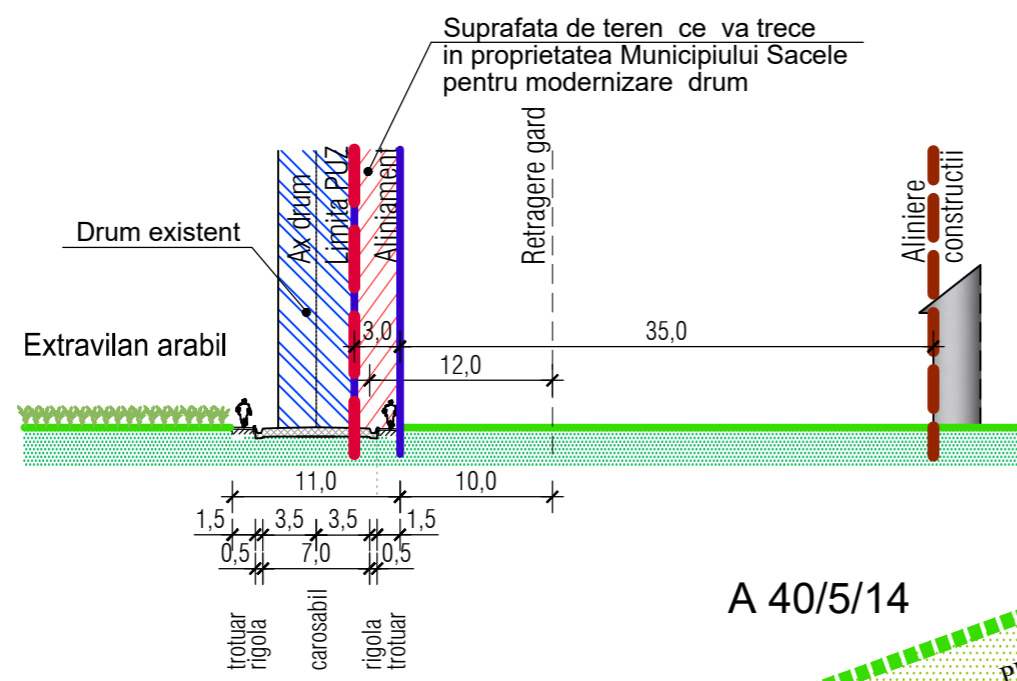
SUPRAFATA TERENULUI PENTRU CARE SE INTOCMESTE P.U.Z. = 5.100 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/ DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: MIHNEA IULIANA-MARGARETA pentru SC PROIECT PERSONAL LEASING SRL
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL -SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICIIL, DEPOZITARE SI PRODUCTIE Teren situat pe CF 111813, str Rampei, fn, Sacele, jud. Brasov
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.		1 : 500	P.U.Z.
PROIECTAT	ing. Dragomir G.		09.2018	Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE REțele EDILITARE
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			I-01



mun.Sacele, jud Brasov
CF 111813 Sacele, Nr.cad. 111813
Proprietar: MIHNEA IULIANA MARGARETA

PROFIL STRADAL TIP 1



LEGENDA
LIMITE:

- Limita suprafaata pentru care se intocmeste PUZ, conform extras C.F. nr. 111813, Sacele
- Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile
- Limite parcele existente
- Aliniament - Limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- Aliniere constructii
- Retragere fata de vecinatati
- Linie aeriana de medie tensiune - LEA 20 kv

FUNCTIUNI:

- ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE
P.O.T.maxim = 50%
C.U.T.maxim = 1,2
Regim inaltime:
Birouri, servicii : max. = P+2E;
pentru P, P+E: H max. la cornisa/atic = 7,00m (retrageri = 3,5m)
pentru P+2E: Hmax. la cornisa/atic = 12,00m (retrageri = 6,0m)
Hala: max. P+E
pentru P: H max. la cornisa/atic = 7,00m (retrageri = 3,5m)
pentru P+E: Hmax. la cornisa/atic = 12,00m (retrageri=6,0m)
H max. la coama = 15,00m
Zona verde amenajata minim 20%

- EDIFICABIL
- SUPRAFATA DE TEREN CE VA TRECE IN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI SACELE - DOMENIU PUBLIC - pentru modernizare drum (84,40 mp)
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE LEA 20 kv
- LINIE AERIANA DE MEDIE TENSUINE - 24 m (12 m+12 m din ax)
- INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- CIRCULATII EXTERIOARE:**
- Drumuri existente
- Drumuri modernizate
- Trotuar stradal propus
- VECINATATI:**
- TEREN ARABIL EXTRAVILAN

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	TEREN ARABIL	5100	100	-	-
2.	ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE P.O.T.maxim = 50% C.U.T.maxim = 1,2 Regim inaltime: Birouri, servicii : max. = P+2E; - pentru P, P+E: H max. la cornisa/atic = 7,00m (retrageri = 3,5m) - pentru P+2E: H max. la cornisa/atic = 12,00m (retrageri = 6,0m) Hala: max. P+E - pentru P: H max. la cornisa/atic = 7,00m (retrageri = 3,5m) - pentru P+E: H max. la cornisa/atic = 12,00m (retrageri=6,0m) H max. la coama = 15,00m din care: - Constructii maxim 50% - Circulatii interioare (auto, pietonale, platforma de salubritate) 30% - Zona verde amenajata minim 20%	-	-	5015,60	98,35
3.	CIRCULATII (Suprafata de teren ce va trece in domeniul public pentru modernizare drum)	-	-	84,40	1,65
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		5100	100	5100	100

SUPRAFATA TERENULUI PENTRU CARE SE INTOCMESTE P.U.Z. = 5.100 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: SC PROIECT PERSONAL LEASING SRL prin Mihnea Iuliana - Margareta NR. PR. 6 / 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	SCARA	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE Teren situat pe CF 11183, str Rampei, fn, Sacele, jud. Brasov P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.		1 : 500	
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.		09.2018	Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			U-02

Coordonatele punctelor de contur in sistem Stereografic 1970

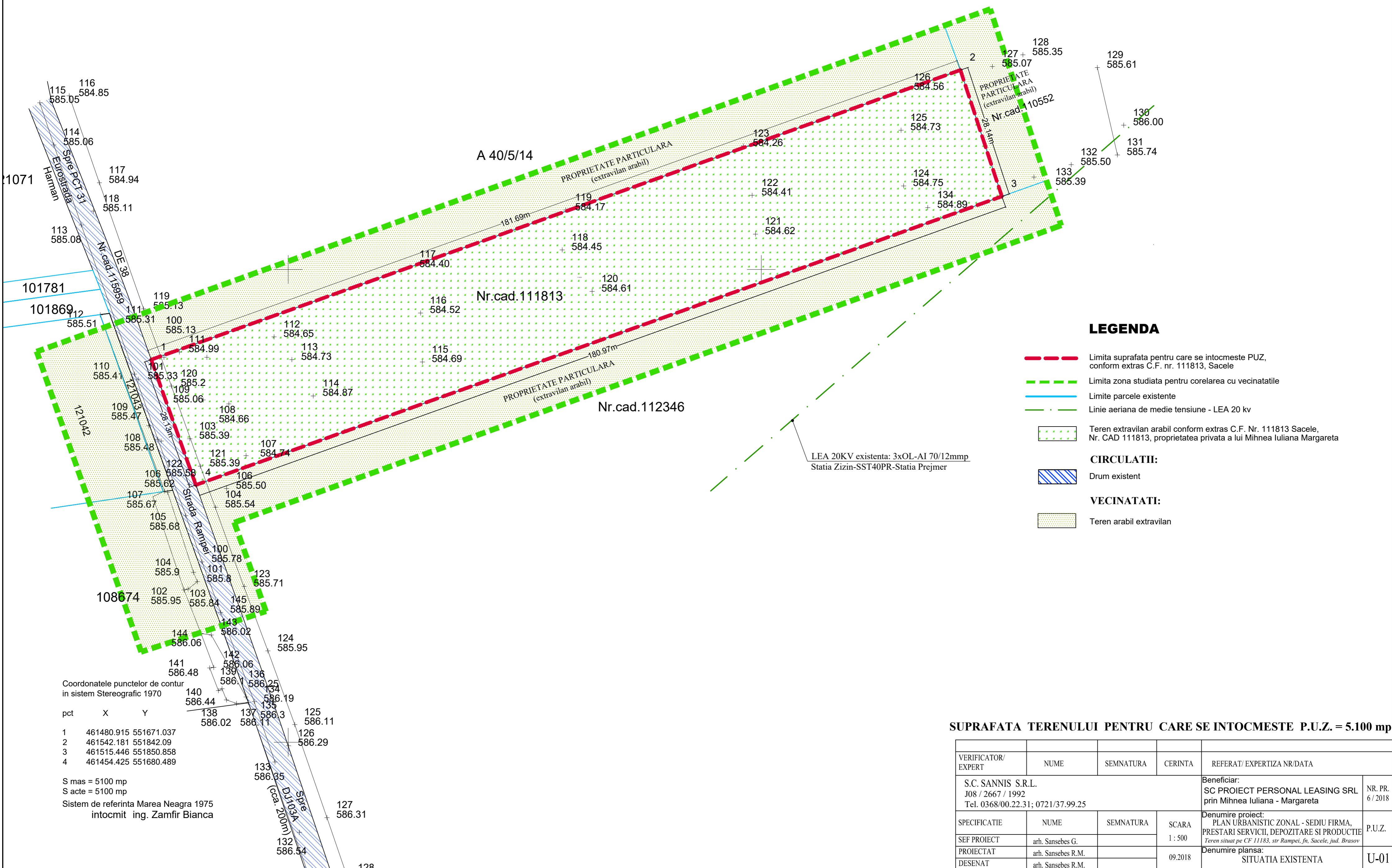
pct	X	Y
1	461480.915	551671.037
2	461542.181	551842.09
3	461515.446	551850.858
4	461454.425	551680.489

S mas = 5100 mp
S acte = 5100 mp

Sistem de referinta Marea Neagra 1975
intocmit ing. Zamfir Bianca



mun.Sacele, jud Brasov
CF 111813 Sacele, Nr.cad. 111813
Proprietar: MIHNEA IULIANA MARGARETA



LEGENDA

- Limita suprafata pentru care se intocmeste PUZ, conform extras C.F. nr. 111813, Sacele
- Limita zona studziata pentru corelarea cu vecinatatile
- Limite parcele existente
- Linie aeriana de medie tensiune - LEA 20 kv
- Teren extravilan arabil conform extras C.F. Nr. 111813 Sacele, Nr. CAD 111813, proprietatea privata a lui Mihnea Iuliana Margareta
- CIRCULATII:**
- Drum existent
- VECINATATI:**
- Teren arabil extravilan

Coordonatele punctelor de contur in sistem Stereografic 1970

pct	X	Y
1	461480.915	551671.037
2	461542.181	551842.09
3	461515.446	551850.858
4	461454.425	551680.489

S mas = 5100 mp
S acte = 5100 mp
Sistem de referinta Marea Neagra 1975
intocmit ing. Zamfir Bianca

SUPRAFATA TERENULUI PENTRU CARE SE INTOCMESTE P.U.Z. = 5.100 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNETURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR./DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: SC PROIECT PERSONAL LEASING SRL prin Mihnea Iuliana - Margareta
				NR. PR. 6 / 2018
SPECIFICATIE	NUME	SEMNETURA	SCARA	Denumire proiect:
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.		1 : 500	PLAN URBANISTIC ZONAL - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE Teren situat pe CF 11183, str Rampei, fn, Sacele, jud. Brasov
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.		09.2018	Denumire plansa:
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			SITUATIA EXISTENTA
				P.U.Z.
				U-01

mun.Sacele, jud Brasov
CF 111813 Sacele, Nr.cad. 111813

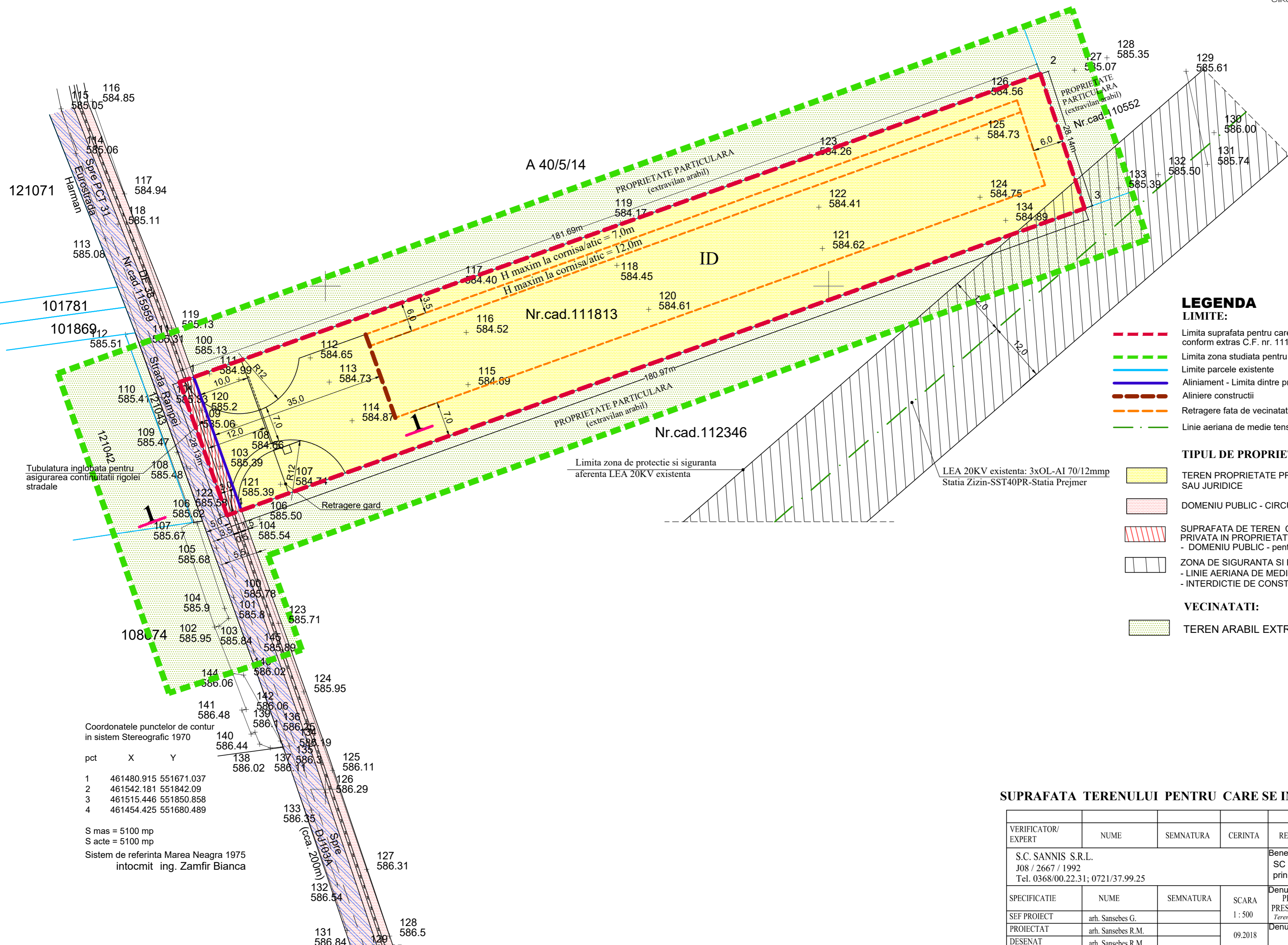
Proprietar: MIHNEA IULIANA MARGARETA

PUZ



SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII,
DEPOZITARE SI PRODUCTIE
Mun. SACELE, Str. RAMPEI, fn

TIPUL DE PROPRIETATE SI
CIRCULATIA TERENURILOR



**LEGENDA
LIMITE:**

- Limita suprafata pentru care se intocmeste PUZ, conform extras C.F. nr. 111813, Sacele
- Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile
- Limite parcele existente
- Aliniament - Limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- Aliniere constructii
- Retragere fata de vecinatati
- Linie aeriana de medie tensiune - LEA 20 kv

TIPUL DE PROPRIETATE:

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- DOMENIU PUBLIC - CIRCULATII
- SUPRAFATA DE TEREN CE VA TRECE DIN PROPRIETATEA PRIVATA IN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI SACELE - DOMENIU PUBLIC - pentru modernizare drum (84,40 mp)
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE LEA 20 kv - LINIE AERIANA DE MEDIE TENSUINE - 24 m (12 m+12 m din ax) - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

VECINATATI:

- TEREN ARABIL EXTRAVILAN

Coordonatele punctelor de contur in sistem Stereografic 1970

pct	X	Y
1	461480.915	551671.037
2	461542.181	551842.09
3	461515.446	551850.858
4	461454.425	551680.489

S mas = 5100 mp
S acte = 5100 mp

Sistem de referinta Marea Neagra 1975
intocmit ing. Zamfir Bianca

SUPRAFATA TERENULUI PENTRU CARE SE INTOCMESTE P.U.Z. = 5.100 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: SC PROIECT PERSONAL LEASING SRL prin Mihnea Iuliana - Margareta
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - SEDIU FIRMA, PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE SI PRODUCTIE Teren situat pe CF 111813, str. Rampei, fn, Sacele, jud. Brasov
SEF PROIECT	arh. Sarsebes G.		1 : 500	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Sarsebes R.M.		09.2018	Denumire plansa: TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR
DESENAT	arh. Sarsebes R.M.			U-03