

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM Faza Aviz de oportunitate

Domeniul si conditii de aplicare

Amplasamentul studiat se găsește în localitatea Sacele, intravilan, județul Brașov, în partea de est a acesteia. În momentul de față terenul aflat în studiu este intravilan (categoria arabil) și este liber de construcții, conform extras Cartă Funciara Nr. 122163.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 496 din 30.07.2025 se află în intravilanul Municipiului Sacele. Destinația terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013 - Zona pentru unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii

Suprafața terenului care face obiectul prezentei documentații și care va fi reglementată este de **1780 mp.**

Prin prezenta documentație se urmărește:

- Pastrarea funcțiunii de Zona prestări servicii – Zps
- Actualizarea utilizărilor funcționale admise astfel încât să permită construirea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune compatibilă cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament.

Zona studiată (nu reglementată) prin prezenta documentație este delimitată:

- Nord: proprietate privată, nr. cad. 108809.
- Sud: DJ103AD
- Est: proprietate privată, nr. cad. 122161.
- Vest: proprietate privată, nr. cad. 117089.

Zcp - Zona prestări servicii

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări admise:

Este permisă construirea de stații de distribuție carburanți, spații comerciale și prestări servicii.

Se admit construcții și amenajări de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului: SKID GPL, rezervor subteran de carburanți, anexa pentru depozitarea deșeurilor menajere, platforma pentru spalatorie auto, peroane pentru pompele de distribuție carburanți, copertina, totem, panouri publicitare de mici dimensiuni, elemente de semnalistică, parcare biciclete sau zona pentru încărcarea electrică a mașinilor.

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni complementare stațiilor de distribuție carburanți:

- activități de mic comerț și de deservire;
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale - drumuri și alei, trotuare - parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- împrejurimi
- spalatorie auto

Alte funcțiuni compatibile: zona comercială, depozitare, alimentare publică.

Sunt admise anexele independente, magazine și alte construcții corespunzătoare activităților de prestări servicii, depozite și mică industrie.

Art. 2. Utilizari permise cu conditii:

Se permite cu conditionari activităţi pentru depozitare de dimensiuni mari, peste 500mp.

Art. 3. Utilizari interzise:

Se interzic alte functiuni in afara celor comerciale, industriale, depozitare si asociate. Se interzic unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Zona functionala are o suprafata de **1780 mp** si are o forma neregulata.

Deschiderea la strada DJ 103A (S): ~50m.

Adancime tere: ~42 m.

Latime maxima teren: 50,4m.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare functionala** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Retragerea fata de aliniament va respecta:

- Retragere de minim 12,00m (in afara zonei de siguranta) de la axul strazii DJ 103A.

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se vor amplasa conform Aviz Drumuri Judetene.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limite laterale si posterioare ale parcelei

Amplasarea cladirilor fata de limita laterala a parcelei va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare functionala** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor – aferent zonei Zcp, se va respecta:

- Retragere de minim 12,00m (in afara zonei de siguranta) de la axul strazii strazii DJ 103A.
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 3,00m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii;
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 60cm.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela vor respecta prevederile continute in **plansa plansa U03 – Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare functionala** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Cladirile se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de min. 2m sau cuplate.

Art. 8. Circulatii si accese

Accesul in incinta va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare functionala** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Prin prezenta documentatie se propune realizarea a doua accesuri din strada principala DJ 103A. PUZ-ul va tine cont de avizul de circulatie. Accesul in statie se va face din ambele sensuri de circulatie. Iesirea din statie se va face din ambele sensuri de circulatie.

Accesurile vor avea o latime de 9m si respectiv 8m latime racordate cu o curba arc de cerc cu

raza de 15m. Structura rutiera a celor doua accesuri va fi asemanatoare cu cea a drumului judetean DJ 103A. Intre cele doua accesuri va exista o insula. Apele pluviale de pe carosabilul drumului judetean se vor scurge in continuare ca si in prezent, in santurile existente pe partile laterale. Pentru a impiedica scurgerea apelor pluviale din incinta statiei spre carosabilul drumului judetean, carosabilul proiectat se va realiza cu panta de scurgere a apelor pluviale spre gurile de scurgere proiectate in zona accesurilor rutiere.

In zona terenului, drumul judetean DJ 103A este prevazut cu linie continua propusa spre pastrare. Accesul va avea o latime de ~9m cu deschidere la drumul public de ~26,0m si raze de racord de 15,0m.

Structura rutiera a celor doua accesuri va fi asemanatoare cu cea a drumului judetean DJ 103A. Apele pluviale de pe carosabilul drumului judetean se vor scurge in continuare ca si in prezent, in santurile existente pe partile laterale. Pentru a impiedica scurgerea apelor pluviale din incinta spre carosabilul drumului judetean, carosabilul proiectat se va realiza cu panta de scurgere a apelor pluviale spre gurile de scurgere proiectate in zona accesurilor rutiere.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun la suprafata lotului. Stationarea autovehiculelor de aprovizionare va fi de scurta durata, exclusiv pentru incarcare/descarcare marfa, in zona de langa cabina.

Numarul minim de locuri de parcare vor fi in conformitate cu HG 525/1996, astfel:

- 1 loc de parcare pentru spatiul comercial.
- 3 locuri de parcare pentru zona de mese interioare si terasa.
- 1 loc de parcare pentru angajati
- 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va fi corespunzatoare unui regim de inaltime P+1 – 12m.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va fi subordonat cerintelor specifice.

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

Cladirea va fi racordata la toate retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare pluviala din incinta.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare. Modul de echipare edilitara este continut in planşa **U04 – Planşa Reglementari tehnico - edilitare**.

Art. 13. Spatii libere si plantate

Conformarea de ansamblu a structurii spatiilor plantate va respecta **planşa U05 – Planşa Mobilare Urbanistica** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Suprafata de spatii verzi la nivelul solului va fi de min. 10,0% din suprafata totala a zonei si va fi amenajata si intretinuta la punctul de lucru.

Art. 14. Imprejmuire

Imprejmuirea se va instala pe toate limitele proprietatii, mai putin catre strada. Imprejmuirea va fi de inaltime maxim 3.0m din gard de plasa sau opac si va fi dublata cu vegetatie (garduri vii).

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de Ocupare al Terenului (P.O.T.):

Procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. nu va depăși 60%.

Art. 16. Coeficient maxim de Utilizare al Terenului (C.U.T.):

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. nu va depăși 1.5.



Intocmit:

urb. Andrei Oproiu

MEMORIU GENERAL DE URBANISM Faza P.U.Z

1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrarii: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL, TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Amplasament (adresa): str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_25_224

Faza de proiectare: P.U.Z.

1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul studiat se găsește în localitatea Sacele, intravilan, județul Brasov, în partea de est a acesteia. În momentul de față terenul aflat în studiu este intravilan (categoria arabil) și este liber de construcții, conform extras Cartei Funciare Nr. 122163.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 496 din 30.07.2025 se află în intravilanul Municipiului Sacele. Destinația terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013 - Zona pentru unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii

Suprafața terenului care face obiectul prezentei documentații și care va fi reglementată este de **1780 mp.**

Prin prezenta documentație se urmărește:

- Pastrarea funcțiunii de Zona prestări servicii – Zps
- Actualizarea utilizărilor funcționale admise astfel încât să permită construirea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune compatibilă cu zona.
- Actualizarea rețragerilor laterale, posterioare și față de aliniament.

1.3. Surse documentare:

Planul urbanistic general al Municipiului Sacele aprobat prin HCL 23/22.02.2001, prelungit prin HCL 293/28.09.2023.

Plan urbanistic zonal aprobat prin HCL 42/08.04.2013.

Studiu geotehnic

Ridicare topografică

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

În ultimul deceniu zona studiată nu a cunoscut un puternic proces de dezvoltare și modernizare. În zona studiată s-a constituit treptat un țesut urban nou, iar rezidenții din Municipiul Sacele au acces la o serie de servicii îmbunătățite datorită habitatului urban nou creat.

Proiectul are în vedere dezvoltarea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune ce este compatibilă cu zona de industrie, depozite, prestări servicii în care se dorește amplasată.

2.2 Incadrarea în oras:

Suprafața analizată și reglementată de **PUZ** se găsește în Municipiul Sacele, județul Brasov, în

partea de est a acesteia. Terenul studiat are deschidere la drumul DJ103A (ce face legatura intre Municipiul Brasov la vest si localitatea Tarlungeni la est).

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona. Zona studiata are avantajul ca se afla intr-o zona tranzitata, cu specific industrial cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat si din zona limitrofa.

2.3 Analiza amplasamentului:

In momentul de fata terenul aflat in studiu este intravilan (categoria arabil) si este liber de constructii, conform extras Carte Funciara Nr. 122163. Aceasta documentatie a luat nastere odata cu cererea ridicata a acestui tip de functiune servicii – comert cu carburanti in perimetrul localitatilor de mici dimensiuni si in zona limitrofa a marilor orase.

2.4 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic zona cercetata face parte din marele con de dejectii al Depresiunii Transilvaniei (Tara Barsei), alcătuit din pietrişuri cu bolovanis in care sunt incluse lentile de praf argilos – nisipos si nisip argilos prăfos.

Geologic zona este reprezentat prin formatiuni de varsta cretacica inferior – neocomian, reprezentate prin flis grezon calcaros, marne si marnocalcare.

Din punct de vedere seismic după noul Normativ P100/1/2013 (care înlocuieşte vechiul Normativ P100/1/2006), amplasamentul se afla situat intr-o zona ce se caracterizează prin următoarele valori:

- zonarea valorilor de vârf ale acceleraţiei terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani şi 20% probabilitate de depăşire în 50 de ani $a_g = 0,20$
- zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colţ), TC a spectrului de răspuns TC = 0,7

Adâncimea de îngheţ conform STAS 6054/77 este de 1,00 m de la suprafaţa terenului natural sau sistematizat.

În conformitate cu CR 1-1-3/2012 -" Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii zăpezii asupra construcţiilor" - valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, pentru un interval mediu de recurenţă IMR = 50 ani, $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

În conformitate cu CR 1-1-4/2012 -" Cod de proiectare. Evaluarea acţiunii vântului asupra construcţiilor" - valoarea de referinţă a presiunii dinamice a vântului, pentru un interval mediu de recurenţă IMR = 50 ani, $q_b = 0,5 \text{ KPa}$.

Clima este în general umedă şi rece, temperatura medie anuală fiind de 7.8 °C iar nivelul precipitaţiilor anuale este de 747 mm. Temperatura este mai scăzută în luna februarie (-27 °C), şi ridicată în luna august (+32.7 °C). Precipitaţiile minime în luna februarie - 29.6 mm, şi maxime în iunie - 124.8 mm. Grosimea stratului de zăpadă a variat între 3 şi 33 cm. Cel mai timpuriu îngheţ este la 21 septembrie şi cel mai târziu la 24 mai. Brumele cad destul de timpuriu toamna şi destul de târziu primăvara ca rezultat al curenţilor reci de pe valea Tărlungului. Vânturile bat mai mult primăvara, mai ales din direcţia vest.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona cercetata este tributara raului Tarlung ce colecteaza apele de pe Terasa medie si superioara si le conduce in aval spre raul Olt.

2.5 Circulatia:

Terenul studiat are deschidere la drumul DJ103A (ce face legatura intre Municipiul Brasov la vest si localitatea Tarlungeni la est).

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna in zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate in zona. Zona studiata are avantajul ca

se afla intr-o zona tranzitata, cu specific industrial cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat si din zona limitrofa.

Terenul studiat este accesibil din strada principala, strada ce se afla intr-o stare buna. Aceasta are un prospect corespunzător unei artere cu 1 fir pe sens și zona de trotuare neamenajate. In acest moment terenul nu este prevazut cu acces.

2.6 Ocuparea terenurilor:

In zona exista o singura functiune predominanta, cea de industrie, depozitare, ocupata cu locuinte individuale de maxim P+1 etaje. Aceasta functiune beneficiaza de mari suprafete de teren cu potential de dezvoltare. Fondul construit existent se gaseste intr-o stare buna. Principala disfunctionalitate este reprezentata de valorificarea improprie a suprafetelor de teren in functie de pozitionarea lor fata de zonele adiacente.

2.7 Echipare edilitara:

Terenul are posibilitate de racordare la retelele de apa, gaze, telefonie si electricitate.

2.8 Probleme de mediu:

Nu exista probleme de mediu, functiunile actuale nu produc deseuri iar terenul nu este contaminat.

2.9 Optiuni ale populatiei:

Investitia propusa este oportuna atat locuitorilor cat si administratiei publice. Vor fi realizate noi locuri de munca, locuitorii vor avea un acces mult mai facil la combustibili de buna calitate iar zona va cunoaste o dezvoltare odata cu aparitia acestei functiuni.

Solicitarile beneficiarului au constat in necesitatea unei noi investitii in localitate, investitie care sa contribuie la economia si imaginea orasului.

De-a lungul procesului de avizare a documentatiei vor fi respectate toate etapele de informare ale publicului conform Ordinului 2701/2010. Publicul nu a depus observatii cu privire la investitia propusa.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Relatia zonei cu restul localitatii si cu Municipiul Brasov este una buna datorita proximitatii.

Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând fluidizarea traficului in zona si construirea unui imobil cu caracter comercial, prin care nu se utilizeaza cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de generarea de ape uzate și deșeuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier).

3.2 Prevederi ale P.U.G. (P.U.Z.):

Conform plasnei P.U.G., terenul studiat se afla în extravilanul Municipiului Sacele. Ulterior, prin PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013, terenul a fost introdus in intravilan.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 496 din 30.07.2025 se află în intravilanul Municipiului Sacele. Destinatia terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013 - Zona pentru unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii

Conform Regulamentului de Urbanism actual, aferent PUZ, zona are indicatorii urbanistici stabiliti la P.O.T. max. 60% si C.U.T. max: 1,5.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **pastrarea terenului in zona pentru unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii „Zcp” la al carei regulament se aduc urmatoarele modificari:**

- Actualizarea utilizarilor functionale admise astfel incat sa permita construirea unei statii

- mixte de distributie carburanti, functiune compatibila cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare si fata de aliniament.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea a doua accesuri din strada principala DJ 103A. PUZ-ul va tine cont de avizul de circulatie. Accesul in statie se va face din ambele sensuri de circulatie. Iesirea din statie se va in ambele sensuri de circulatie.

Accesurile vor avea o latime de 9m si respectiv 8m latime racordate cu o curba arc de cerc cu raza de 15m. Structura rutiera a celor doua accesuri va fi asemanatoare cu cea a drumului judetean DJ 103A. Intre cele doua accesuri va exista o insula. Apele pluviale de pe carosabilul drumului judetean se vor scurge in continuare ca si in prezent, in santurile existente pe partile laterale. Pentru a impiedica scurgerea apelor pluviale din incinta statiei spre carosabilul drumului judetean, carosabilul proiectat se va realiza cu panta de scurgere a apelor pluviale spre gurile de scurgere proiectate in zona accesurilor rutiere.

In zona terenului, drumul judetean DJ 103A este prevazut cu linie continua propusa spre pastrare. Accesul va avea o latime de ~9m cu deschidere la drumul public de ~26,0m si raze de racord de 15,0m.

Structura rutiera a celor doua accesuri va fi asemanatoare cu cea a drumului judetean DJ 103A. Apele pluviale de pe carosabilul drumului judetean se vor scurge in continuare ca si in prezent, in santurile existente pe partile laterale. Pentru a impiedica scurgerea apelor pluviale din incinta spre carosabilul drumului judetean, carosabilul proiectat se va realiza cu panta de scurgere a apelor pluviale spre gurile de scurgere proiectate in zona accesurilor rutiere.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

La nivel functional, In vederea realizarii investitiei, se doreste **pastrarea terenului in zona pentru unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii „Zcp” la al carei regulament se aduc urmatoarele modificari:**

- Actualizarea utilizarilor functionale admise astfel incat sa permita construirea unei statii mixte de distributie carburanti, functiune compatibila cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare si fata de aliniament.

Bilant teritorial existent/propus:

SUprefete/Folosinta conform PAD					Bilant teritorial - existent / mentinut		
Nr.	Tip teren	Categoria de folosinta	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)	Zonificare functionala	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
Parcela 4	intravilan	Arabil	1.780,0	100	Zona prestari servicii	1.780,0	100

Zona Zcp Zona prestari servicii:

Suprafata Zcp:	1780mp
Regim de inaltime: P, P+1, Hmax=	12m
P.O.T. max:	60%
C.U.T. max:	1,5
Procent spatii verzi la sol:	min. 10%

Alinieria cladirilor propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 12,00m (in afara zonei de siguranta) de la axul strazii DJ 103A.

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se vor amplasa conform Aviz Drumuri Judetene.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor – **afereant zonei Zcp**, se va respecta:

- Retragere de minim 12,00m (in afara zonei de siguranta) de la axul strazii strazii DJ 103A.
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 3,00m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii;
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 60cm.

Stația de distribuție carburanți se va construi menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare, și va cuprinde:

- platformă stație
- instalatia tehnologica (rezervor subteran, camin de descărcare, bloc aerisire, pompe duble de distribuție carburanți (dintre care una rapida), separatoare de hidrocarburi);
- copertina peste zona de pompe;
- pavilionul comercial – dotat cu sala de vanzare, grupuri sanitare pe sexe, incaperi marfa, birou si spatiu tehnic.
- Constructie anexa – pentru depozitare gunoi
- Constructie anexa – pentru depozitare produse
- Instalatii exterioare (bazin subteran vidanjabil ape menajere, bazin ape pluviale)
- drumuri de acces;
- spații de parcare.
- sisteme de utilități
- SKID GPL cu volum de 5000l
- Imprejmuire realizata cu panouri din plasa bordurata si stalpi metalici, fundatii izolate si inaltime de 2.00m.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

Modul de asigurare a utilitatilor

Asigurarea utilitatilor se face fie prin racordare la retelele existente in zona (energie electrica si apa) fie rezolvate pe teren (bazin vidanjabil ape menajere si bazin de ape pluviale). Terenul nu este racordat la retelele edilitare.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

De la firida de bransament se va alimenta in cablu armat, tabloul electric general TGD.

Alimentare cu apa se va face prin bransament la rețeaua locala de apa situata pe strada.

In caminul de racord, pe conducta de la alimentare cu apa rece, se va monta un filtru de impuritati si un contoar de apa rece, intre doua robinete de separare. Conducta de alimentare cu apa va patrunde in cladire in spatiul destinat grupului sanitar. Debitele de apa, necesare: maxim, mediu si minim al zilei, exprimate in mc/zi si l/s, au fost calculate conform STAS-uri 1343/1-95 si 1478-90. Atat conductele de distributie cat si coloanele, se executa cu conducte din material plastic (polipropilena random, polietilena de inalta densitate). Pentru evitarea aparitiei condensului conductele de apa rece vor fi izolate cu mansoane din cauciuc sintetic expandat (tip ARMAFLEX) cu o grosime de 9 mm, iar cele de apa calda se vor izola de asemenea cu mansoane din cauciuc expandat cu o grosime de 20 mm.

Apa calda de consum se va face local cu un boiler electric cu V=50 l, montat in tavan. Conducta de apa calda urmareste de regula un traseu paralel cu conducta de apa rece, pana in

dreptul obiectelor sanitare.

Pentru alimentarea cu apa a instalatiei de hidranti exteriori, imobilul se va racorda la reseaua de hidranti a strazii sau se va face rezerva proprie de incendiu, in functie de avizele obtinute.

Canalizarea se va rezolva prin evacuare la teren. Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperis si alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcare exteriora.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate gravitational prin curgere libera la **bazinul subteran vidanjabil de ape menajere**, prin intermediul unui camin de racord, amplasat la iesirea din cladire. Inainte de iesirea din cladire, se va monta o clapeta de retinere pe traseul orizontal.

Racordurile de la obiectele sanitare se prevad constructiv cu dimensiunile si pantele normale prevazute in STAS 1795-87. Camerele de baie sunt prevazute cu sifoane de pardoseala cu o intrare orizontala si o iesire orizontala racordate la coloanele verticale de ape uzate menajere, coloane la care se racordeaza si wc-urile, urmand ca lavoarele sa fie racordate la sifoanele de pardoseala.

Se prevad constructiv coloane verticale de scurgere din polipropilena PP, scurgere De 110 mm, coloane care sunt preluate de reseaua exteriora de canalizare ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea se vor prelungi peste nivelul acoperisului in asa fel incat sa se respecte prevederile tabelului 6 din Normativul I 9 – 1994.

Coloanele de canalizare menajera vor fi prevazute cu piese de curatire la fiecare nivel, deasupra ultimei ramificatii. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghebele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Apele meteorice de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor si evacuate la **bazinul de ape pluviale din incinta de unde sunt apoi utilizate pentru udarea spatiilor verzi**.

Apele pluviale conventional curate provenite de pe alei si platforme vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la reseaua de canalizare pluviala din incinta. Atat apele meteorice colectate de pe acoperisuri, cat si apele pluviale de pe alei, dupa ce au fost colectate in reseaua din incinta, se vor evacua la **bazinul de ape pluviale din incinta de unde sunt apoi utilizate pentru udarea spatiilor verzi**.

Apele pluviale potential impurificate cu hidrocarburi de pe zonele parcarilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi (cu debit de 6l/s) montat ingropat aproape de limita de proprietate. Toate apele din incinta vor fi apoi evacuate la **bazinul de ape pluviale din incinta de unde sunt apoi utilizate pentru udarea spatiilor verzi**.

Reteaua de canalizare pluviala interioara este separata de reseaua de canalizare a apelor uzate menajere interioare, deoarece in cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar daca sunt de scurta durata, in conductele de canalizare a apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune si orice legatura intre aceste conducte si reseaua de canalizare a apelor uzate menajere ar duce la inundarea cladirii, prin obiectele sanitare.

În exteriorul clădirii s-au prevăzut cămine de canalizare, prin intermediul cărora apele uzate menajere sunt colectate si directionate catre caminul de racord de canalizare amplasat in incinta, la limita de proprietate.

Alimentarea cu gaze – Constructia nu se racordeaza la reseaua de gaze.

3.7 Protectia mediului:

Protectia calitatii apelor:

Pentru preluarea canalizarii menajere s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la reseaua din incinta si apoi sunt evacuate gravitational

prin curgere libera la **rețeaua de canalizare a localității**.

Pentru preluarea canalizării apelor meteorice de pe platformele auto, s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la separatorul de hidrocarburi montat la limita de proprietate respectându-se cerințele de mediu. Apele epurate se vor deversa apoi la **rețeaua de canalizare a localității**.

Apele meteorice de pe acoperis sunt preluate în trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi deversa apoi la **teren**.

Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;

Noxele autovehiculelor din incinta și posibil praf pe durata șantierului.

- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.

Nu este cazul.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;

Utilaje și echipamente specifice pe durata șantierului, iar pe durata exploatării zgomotele provenite de la echipamentele de încălzire/răcire și de traficul vehiculelor ce se încadrează în limitele normale admise de norme.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.

Funcțiunea propusă nu este o mare generatoare de trafic sau zgomot/vibrații.

Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;

În zona obiectivului nu există surse de radiații.

- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.

Nu au fost necesare dotări speciale pentru protecția împotriva radiațiilor.

Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freatiche;

Posibilele surse de poluanți pentru sol sau subsol reprezintă apele menajere, apele potențial contaminate, deseuri menajere sau eventuale scurgeri de combustibil.

- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea și evacuarea apelor uzate menajere și a celor tehnologice se elimină posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraetajate vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și trecute printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate în rețeaua de canalizare a orașului.

Prin realizarea proiectului activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii: surse specifice perioadei de execuție și surse specifice perioadei de exploatare.

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor de ambalaje și depozitarea necontrolată a deșeurilor de tip menajer. În vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea unei platforme pentru zonele de parcare și circulații carosabile,
- c) Realizarea unei spații și unei platforme adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor,

- d) Lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi.
- e) Rezervorul de carburanti utilizat este amplasat in subteran, montat pe un radier si este prevazut cu pereti dubli.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
- Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.
- Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.
- Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, a monumentelor naturii si ariilor protejate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;
- Cladirile din vecinatate sunt la distante mai mari de 100m fata de constructia propusa; Sunt respectate distantele legale impuse de legislatia ISU in vigoare conform:
- **NP 004/2003** - Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule.
 - **NP 037/1999** - Normativul de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule.
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.
- In perioada de realizare a investitiei, lucrarile se vor executa mentinandu-se o stare de curatenie corespunzatoare, indepartand excesul de material, inainte ca acestea sa stanjeneasca buna desfasurare a lucrarilor. Suprafetele verzi existente vor fi protejate pe toata durata de executie a lucrarilor de constructii. Materialele se vor depozita in gramezi, stive sau lazi in locuri ferite si protejate. Ele se vor acoperi imediat dupa livrare la santier, pentru a se evita expunerea la intemperii si degradarea, in scopul reducerii cantitatii de deseuri si resturi.
- Toate utilajele, anexe, depozitele si birourile necesare lucrarilor de executie se vor amplasa in incinta proprie.

Gospodărirea deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile sunt reprezentate de:

- deseuri menajere;
- reziduuri industriale reprezentate de produse petroliere rezultate din operatia de curatire a rezervoarelor de depozitare.

Deseurile menajere se vor colecta in cosuri de gunoi amplasate intr-un loc special amenajat, pentru evitarea poluarii fondului peisagistic. In mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi. Reziduurile industriale sunt constituite din slamuri depuse pe fundul rezervoarelor de depozitare si sunt constituite din deseuri lichide, semisolide si solide.

Cantitatile de reziduuri industriale sunt estimate a fi:

- depuneri lichide si semisolide cca. 50 dmc./5 ani;
- depuneri solide imbibate cu combustibil cca. 50 dmc./5 ani.

Cantitatile reale urmeaza a fi determinate in timpul exploatarii obiectivului

Gospodărirea substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;

Nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Rezervorul pentru depozitarea combustibilului va fi cu pereti dubli iar spatiul dintre acestia umplut cu lichid (tip antigel) avertizor pentru cazurile de perforare a mantalei. Rezervorul este ancorat direct de radierul din beton realizat special in acest sens, rezervoarele si sistemul de ancorare vor fi tratate anticoroziv si protejate prin VASEPOX (vopsea + izolatie).

Depozitarea GPL-ului se face intr-un rezervor metalic prefabricat ce are o capacitate de stocare de 5.000litri (4850 litri apa).

3.8 Obiective de utilitate publica:

Obiectivele de utilitate publica constau in realizarea unei investitii de interes local si judetean.

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil constau in doua categorii:

- Teren proprietate publica – de interes local si judetean
- Teren proprietate privata – apartinand persoanelor fizice si juridice implicate in proces.

Circulatia terenurilor - nu exista terenuri ce urmeaza sa isi schimbe statutul juridic.

3.9 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ in zona reglementata, **vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privati (beneficiarul/initiatorul PUZ).**

Grafic de etapizare a investitiilor:

- | | |
|------------------------------|--------|
| - Elaborare si avizare PUZ: | 8 luni |
| - Elaborare si avizare DTAC: | 6 luni |
| - Elaborare PT: | 2 luni |

CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL, TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC - impreuna cu amenajarile si constructiile autorizate: 6 luni

TOTAL: 22 luni

4

CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

4.1 Oportunitatea investitiei:

In zona studiata s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenti din zona au acces la o serie de servicii imbunatatite datorita habitatului urban nou creat.

Proiectul are in vedere dezvoltarea unei statii mixte de distributie carburanti, functiune ce este compatibila zonei de locuire in care se doreste amplasata.

Dezvoltarea zonei creeaza posibilitatea implicarii fondurilor private in rezolvarea unor probleme sociale rezultate din cresterea fondului de locuit si implicit a necesitatii populatiei din zona, de functiuni ce au caracter de servicii – comert – carburanti.

Industria si depozitarea, functiuni vecine sitului studiat, au un impact important in implementarea acestei investitii atat prin necesitatea ei cat si prin crearea de noi locuri de munca. O data cu realizarea acestei investitii se vor realiza aproximativ 5 noi locuri de munca.

Impactul vizual și confortul estetic se va armoniza cu vecinatatile, astfel nu va mai exista o disfuncționalitate majora in zona de locuire.

Investitia se poate realiza in cadrul sitului studiat si datorita accesului facil pe care acesta il

are din DJ 103A, o importanta artera de circulatie la nivelul localitatii.

4.2 Concluzii:

In momentul actual terenul se află în intravilanul Municipiului Sacele. Destinatia terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013 - Zona pentru unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii.

La nivel functional, In vederea realizarii investitiei, se doreste **pastrarea terenului in zona pentru unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii „Zcp” la al carei regulament se aduc urmatoarele modificari:**

- Actualizarea utilizarilor functionale admise astfel incat sa permita construirea unei statii mixte de distributie carburanti, functiune compatibila cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare si fata de aliniament.

Zona Zcp Zona prestari servicii:

Suprafata Zcp:	1780mp
Regim de inaltime: P, P+1, Hmax=	12m
P.O.T. max:	60%
C.U.T. max:	1,5
Procent spatii verzi la sol:	min. 10%

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retrageri de minim 12,00m (in afara zonei de siguranta) de la axul strazii DJ 103A.

Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje se vor amplasa conform Aviz Drumuri Judetene.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor – aferent zonei Zcp, se va respecta:

- Retrageri de minim 12,00m (in afara zonei de siguranta) de la axul strazii strazii DJ 103A.
- Retrageri H/2 dar nu mai putin de 3,00m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii;
- Constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 60cm.

Investitia urmăreşte dezvoltarea organizată a zonei. Dezvoltarea investiţiei va favoriza îmbunătăţirea coeziunii teritoriului, rezolvarea unor probleme actuale de lipsa a spatiilor comerciale, si statiilor de carburanti, crearea de noi locuri de munca.

Propunerea de circulatii va urmarii un bun acces din str. DJ 103A, dar si o manevrabilitate usoara in cadrul incintei studiate. Drumurile ce deservesc arealul studiat, precum si drumurile propuse in interiorul zonei, vor fi configurate conform functiunii propuse.



Intocmit de:  urb. Andrei Oproiu