



MEMORIU P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. – SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI

- jud. BRASOV, mun. Sacele, str. CALEA BUCURESTI, fn -

INTRODUCERE

DAE DE RECUNOASERE A INVESIIIEI

BENEFICIARI	MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L.
ADRESA	JUDETUL BRASOV, MUN. SACELE, STR. CALEA BUCURESTI, FN
TITLU PROIECT	INTOCMIRE P.U.Z. –SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI
FUNCTIUNE	ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	SEPTEMBRIE 2021

OBIECTUL LUCRARIII

Terenul pe care se propune ZONA DE SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT, este situat in judetul Brasov, mun. Sacele, in intravilan, cu front la strada Calea Bucuresti. Suprafata terenului ce a initiat PUZ-ul, este de 1500.00mp si este proprietatea societatii ROSINVEST " DESIGN S.R.L., dobandit de la initiatorul PUZ - Mobility Holding srl, conform CF atasat, suprafata reglementata in prezenta documentatie fiind strict pe terenul initiatorului, in imediata vecinatate terenurile fiind reglementate urbanistic si de asemenea construite cu functiuni de servicii (benzinarii).

Zona pe care se studiaza si reglementeaza terenurile, are o suprafata de 1500.00mp si este identificat prin numar cadastral 100660 si se doreste edificarea unui spatiu comercial (initial se dorea realizarea unui showroom auto, noul proprietar urmand sa construiasca un spatiu comercial – food court).

Cerinta clientilor este:

- Sa reglementeze terenul, astfel incat, in viitor, sa se poata amenaja o functiune comerciala;

- Ca urmare a schimbării dreptului de proprietate asupra terenului, noul proprietar (s.c. ROSINVEST&DESIGN S.R.L.) a optat pentru adaptarea funcțiunii propuse în cadrul PUZ. În locul showroom-ului auto prevăzut inițial, acesta propune realizarea unui food court, funcțiune care se încadrează în categoria de servicii și dotări comerciale permise în zonă și nu modifică indicatorii urbanistici aprobați.

BAZA DE PROIECTARE

- solicitarea beneficiarilor;
- certificatul de urbanism nr 235/27.04.2021 corelat cu C.U. nr. 351/30.06.2023;
- ridicare topografica si studiu geo.

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor de urbanism pentru determinarea condițiilor de amenajare a terenului cu dotări comerciale, sunt :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noilor constructii;
- realizarea acceselor la incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

Consecinte economico sociale:

Proгноzele investitorilor se bazează pe faptul că proprietățile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea unei zone comerciale cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, într-o zona specifica industriei
- Reperd in punct de vedere comercial
- Proximitatea cu functiuni complementare (servicii, comert)
- Acces usor catre arterele majore de circulatie ale orasului si viitoarea autostrada
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal din interiorul incintei, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea zonelor verzi rezultate, a zonelor pietonale si carosabile de pe proprietate.

Necesitatea realizarii unui centru logistic (parc logistic):

Orașul Brasov este poziționat strategic în centrul țării la intersecția principalelor artere rutiere Est-Vest și Nord-Sud. Din acest punct de vedere orașul reprezintă un punct de atracție atât pentru locuitorii lui, cat si pentru cei din tara.

Localizarea proprietății reprezintă un atu important pentru atragerea viitorilor investitori, proprietatea beneficiază de o vizibilitate foarte bună fiind amplasată într-o poziție foarte bună din punct de vedere al localizării, cu acces facil catre orasul Brasov, catre centura ocolitoare si catre iesirile spre Bucuresti, Sibiu.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere si faptul ca Brașovul va beneficia de avantajele unui aeroport internațional.

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Terenurile studiate, sunt aflate in intravilanul municipiului Sacele, pe strada Calea Bucuresti, fn.

Tendinta actuala de dezvoltare a zonei este cea de **zona de sedii firma, servicii publice, dotari de comert** –in imediata vecinatate regasindu-se dotari comerciale (ex. Benzinaria Mol si OMV).

Conform PUG Mun. Sacele, terenul este incadrat in **UTR 0 - zona pentru constructii de locuinte si functiuni complementare, sedii de firma, servicii publice si dotari de comert.**

SITUATIA EXISTENTA

Terenul reglementat, este situat intr-o zona cu o puternica forta de dezvoltare, functiunea predominanta fiind cea comerciala.

Terenul este plat in mare parte, diferenta de nivel fiind de cativa centimetri.

REGIMUL JURIDIC

In plansa 04 este prezentata situatia proprietatii asupra terenurilor.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent – vecinatatile: din punct de vedere al destinatiei cladirilor, functiunea preponderenta este cea comerciala.

Terenul studiat nu este construit.

Tereni ce a generat PUZ, are o suprafata de 1500.00mp si este delimitat după cum urmează :

- La Nord Est—PROPRIETATE PRIVATA-benzinaria MOL
- La SUD Est – DOMENIU PUBLIC -strada Calea Bucuresti
- La SUD VEST – PROPRIETATE PRIVATA NECONSTRUITA SI BENZINARIA OMV
- La NORD VEST– PROPRIETATE PRIVATA NECONSTRUITA

CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia principala in zona, este formata din strada CALEA BUCURESTI-DN1, cu acces direct din aceasta.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona se regasesc retele de apa, canalizare, retele electrice, de telefonie si gaze naturale.

STUDIUL GEOTEHNIC

Studiul geotehnic precizează o stratificație simplă și uniformă a terenului si nu impune probleme de fundare, conform documentatiei Geotehnice atasate.

PROPUNERI

ELEMENTE DE TEMA

Pe terenul studiat prin prezentul PUZ, se propune edificarea unei construcții comerciale (food-court, birouri, spații de depozitare).

Ca urmare a schimbării dreptului de proprietate asupra terenului, noul proprietar (s.c. ROSINVEST&DESIGN S.R.L.) a optat pentru adaptarea funcțiunii propuse în cadrul PUZ. În locul showroom-ului auto prevăzut inițial, acesta propune realizarea unui food court, funcțiune care se încadrează în categoria de servicii și dotări comerciale permise în zonă și nu modifică indicatorii urbanistici aprobați.

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL	PROPUNERI				SPATIU VERDE SUPRAFATA MINIMA	REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
	mp	%	POT	CUT		
ZONE FUNCTIONALE					%	
ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT	1378.00	91.86	45 %	1.2 vol. 4.5	20 %	P+2 12m tip hala
ZONA CIRCULATII	122.00	8.14	-	-	-	-
SUPRAFAT TEREN REGLEMENTAT	1500.00	100.00				

DISTANTE FATA DE STATIILE DE CARBURANTI INVECINATE

| Element stație carburanți | Stație | Distanță față de cladiri propuse | Distanță minimă normativ | Conform|

Rezervor subteran	MOL	28,47 m	min. 15 m	DA
Pompe distribuție	MOL	41.79 m	min. 10 m	DA
Rezervor subteran	OMV	20.66 m	min. 15 m	DA
Pompe distribuție	OMV	43.37 m	min. 10 m	DA

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

POT maxim admis=45%

CUT maxim admis=1.2

CUT volumetric maxim admis=4.8

REGIM MAXIM DE INALTIME:

-P+2 pentru cladiri cu dotari comerciale (Hmax cornisa = 12.00m de la cota ±0.00)

-12.00m de la cota ±0.00, pentru cladiri de tip hala, depozitare etc

SUPRAFATA ZONE VERZI: min. 20%

LOCURI DE PARCARE: minim 1loc la 50.00mp conform anexa 5 din HG525/96

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

* un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

* un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

* un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

* un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

ZONIFICAREA TERENULUI

-ZONA STUDIATA VA FI DESTINATA FUNCTIUNILOR DE: **ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT**

REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarului, in afara de suprafetele de teren ce se vor ceda in vederea creerii arterei de accelerare .- decelerare pentru a nu afecta circulatia actuala de pe DN1-Calea Bucuresti.

RETRAGEREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR CONSTRUCTIILOR

Constructiile se vor retrage minim 22.00m fata de axul strazii Calea Bucuresti-DN1, respectiv minim 9.50m fata de aliniament.

Fata de limitele laterale si posterioare ale terenului, se va pastra o distanta minima de:

- 6.00m fata de limita de proprietate laterala N-E
- 4.00m fata de limita de proprietate laterala S-V
- 5.00m fata de limita posterioara N-V

AMPLASARE FATA DE DRUMURI NATIONALE

Accesul catre terenurile studiate se va face conform plansei de reglementari urbanistice U03, din str. Calea Bucuresti – DN1-km 160+380, acces avizat de către Comisia de Circulatii a Primariei Braşov (fiind administratorul drumului) și confirmat de CNAIR prin adresa cu nr. 4366/31.07.2025 .

Fata de axul DN1, constructiile vor fi retrase la o distanța minima de 22.00m, respectiv minim 9.50m fata de aliniament.

AMPLASARE FATA DE ALTE ZONE PROTEJATE SAU ZONE DE PROTECTIE

Amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unei arii naturale protejate, dar se afla in vecinatatea caili ferate Brasov -Predeal-Bucuresti. Conform Aviz CFR favorabil emis de Compania Nationala de Cai Ferate CFR SA- Sucursala Regionala de Cai Ferate Brasov, amplasamentul se afla in afara zonei de siguranta, a carei limita este de 20 m fata de axul liniei c.f.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

- P+2 pentru cladiri cu dotari comerciale – max. 12.00m la cornisa de la cota ± 0.00
- 12.00m de la cota ± 0.00 pentru cladiri de tip hala, depozitare etc

CIRCULATII

Organizarea circulației pentru această investiție se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată. In prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe strada Calea Bucuresti-DN1, cu profilul transversal conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Accesul catre terenurile studiate se va face conform plansei de reglementari urbanistice U03, din str. Calea Bucuresti – DN1-km 160+380, acces avizat de către Comisia de Circulatii a Primariei Braşov (fiind administratorul drumului) și confirmat de CNAIR prin adresa cu nr. 4366/31.07.2025 .

Fata de axul DN1, construcțiile vor fi retrase la o distanța minima de 22.00m.

SISTEMATIZARE VERTICALA

Se vor efectua lucrari de sistematizare verticala adecvate. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre incinta terenului dar si in hala.

Scurgerea apelor: În profil transversal, străzile proiectate vor avea pante de 2,5%, în acoperiș. Aceste pante transversale, cât și declivitățile longitudinale vor dirija apele meteorice la gurile de scurgere, pentru a fi colectate în canalizarea pluvială subterană.

PARCARI

Numarul de locuri de parcare se va amenaja , conform HG 525/96: 1 la 50.00mp. În urma posibilităților de mobilare, au rezultat 6 locuri de parcare, minimul fiind de 4 locuri.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Dotari hidroedilitare

Alimentarea cu apa potabila a constructiilor ce se vor edifica in zona studiata, se poate face prin extinderea rețelei de distributie existente.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in rețeaua de canalizare existente.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si evacuate intr-un bazin de retentie, apa din acesta urmand a se folosi pentru udarea zonelor verzi.

Apele pluviale de pe platformele betonate si parcare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere si descarcate intr-un bazinul de retentie ape pluviale. Apa din bazinul de retentie se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi.

DESEURI MENAJERE

In incinta proprietatii este propusa o zona pentru deseuri menajere, cu colectare selectiva. Acestea vor fi la suprafata si vor fi ingradite. Deseurile menajere vor fi preluate de catre o firma de salubritate cu care se va incheia contract.

Retele electrice

In zona studiata se regasesc rețele electrice la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

Gaze naturale

In zona studiata se regasesc rețele de gaze naturale la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

Retele de telefonie

In zona studiata se regasesc retele electrice la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

PROTECTIA MEDIULUI

DESCRIEREA IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a zonei de unitati comerciale, prestari servicii.

Sanatatea populatiei nu va fi afectata.

Asupra faunei si florei impactul va fi mic.

Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate.

Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare a investitiei.

Prevederi preliminare:

a) In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatorii parametrii:

o pubele degajabile;

o zgomot generat de utilajele de constructii;

o procesul de gestionare a deseurilor;

o evacuarea apelor uzate;

o evacuarea dejectiilor;

o curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;

o identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;

o protejarea traficului pietonal;

o aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.

b) Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvatiche nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat.

Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in apropierea halelor vor fi preluate in mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constituie factor poluant.

Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C” –conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

c) Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare de gazon, etc.

d) Amplasamentul propus cu destinatia de hala de depozitare, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii, etc., fiind minime, imobilul propus avand functiunea de zona de prestari servicii, depozitare si mica industrie.

-extinderea impactului –nu este cazul;

-magnitudinea si complexitatea impactului –mica;

-probabilitatea impactului –mica;

-durata, frecventa si reverseibilitatea impactului –continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;

-masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnificativ asupra mediului – evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe terasele imobilului vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;

-natura transfrontiera a impactului –nu este cazul;

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA IN MEDIU:

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se va face in reseaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si evacuate liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe platformele betonate si parcuri vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa din bazinul de retentie se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

In incinta proprietatilor este propusa amplasarea unor zone pentru preluarea de deseuri menajere, avand distante corespunzatoare fata de constructii (cu respectarea OMS 119/2014). Acestea vor fi amplasate suprateran, cu cate trei guri de colectare selectiva.

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de aractivitate al acestei zone.

Intocmit,
urb. Chifu Gabriela

Gabriela
Chifu

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data: 2026.26.01
14:44:54 +03:00

PLANUL DE ACTIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTITIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z.

INTOCMIRE P.U.Z. – SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI

- jud. BRASOV, mun. Sacele, str. CALEA BUCURESTI, fn -

DAE DE RECUNOASERE A INVESIIEI

BENEFICIARI	MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L.
ADRESA	JUDETUL BRASOV, MUN. SACELE, STR. CALEA BUCURESTI, FN
TITLU PROIECT	INTOCMIRE P.U.Z. –SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI
FUNCTIUNE	ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	SEPTEMBRIE 2021

Dupa aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investitiei.

Se va solicita certificat de urbanism pentru construirea obiectivelor, se vor obtine avizele aferente certificatului de urbanism si vor fi elaborate proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC si detaliile de executie. Acestea vor fi elaborate in conformitate cu normele tehnice si cu respectarea fazei PUZ aprobate.

De asemenea, se vor solicita certificate de urbanism pentru bransarea la utilitati si autorizare cai rutiere.

ETAPELE, IN TEREN, DE REALIZARE A INVESTITIEI SUNT:

- operatiuni cadastrale: se vor dezmembra terenurile aferente zonei de circulatii publice si se va reglementa situatia juridica a acestora;
- obtinerea autorizatiilor de construire pentru cai rutiere, bransamente utilitati si constructii
- realizarea constructiilor;
- realizarea extinderilor si bransamentelor pentru retelele de apa potabila, canalizare menajera, realizare retea de canalizare pluviala si retele electrice;
- realizarea accesului, din drumul public, catre viitoarele obiective
- darea in folosinta

Lucrarile de constructii si instalatii, vor fi executate in baza autorizatiei de construire, de catre un antreprenor. La finalizarea lucrarilor, acestea vor fi receptionate, in conformitate cu reglementarile tehnice. In cadrul etapei de executie a lucrarilor, sub supravegherea dirigintelui de santier, se vor intocmi actele privind calitatea lucrarilor de constructii.

Accesele carosabile vor fi autorizate de catre investitorii.

Pentru punerea in functiune, vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

Toate costurile legate de realizarea extinderii utilitatilor, vor fi suportate de investitori.

Pentru a nu afecta calitatea vietii apersoanelor din cladirilor existente, se vor lua masuri eficiente de control a prafului si emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.



Intocmit,
Urb. Chifu Gabriela

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. - INTOCMIRE P.U.Z. – SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI - jud. BRASOV, mun. Sacele, str. CALEA BUCURESTI, fn -

Regulamentul General 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.Z.

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

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 50/ 1991, republicata, Ordinul M.T.C.T. nr. 1430/2005, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000, HG 525/ 96, republicata.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIARI MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L.

ADRESA JUDETUL BRASOV, MUN. SACELE, STR. CALEA BUCURESTI, FN

TITLU PROIECT INTOCMIRE P.U.Z. –**SHOWROOM AUTO, BIROURI SI**

DEPOZITARI

FUNCTIUNE ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT

PROIECTANT MGM URBAN PROIECT

DATA ELABORARII SEPTEMBRIE 2021

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

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

El explica si detaileaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

Dokumentatia de fata este intocmita pentru INTOCMIRE P.U.Z. – ZONA SEDII FIRME,

SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 235/27.04.2021 corelat cu C.U. nr. 351/30.06.2023, eliberate de Primaria municipiului Sacele.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

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

REGULI DE BAZA PRIVIND “MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR”

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

Art. 1 Terenuri agricole in intravilan/ extravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan/ extravilan aste permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

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

Art. 1 Expunerea la riscuri tehnologice

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, gaze naturale, apa, ale retelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, este interzisa.

Art. 2 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale .

Art. 3 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 investitorilor interesati care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Art. 4 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

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

FUNCTIUNI ADMISE pentru viitorii investitori:

Utilizarea funcțională a viitoarei investitii

- construcții cu funcțiune comerciala (alimentatie publica, food-court, showroom-uri), in cladiri de tip hala si in constructii cu maxim P+2 niveluri, nepoluanta, birouri și de depozitare (reprezentante firme, service auto, vulcanizari; industria telecomunicatiilor, automatizari, robotica);

- ☐ construcții cu funcțiune administrativă, servicii, sedii firme, târguri expoziționale, parcuri auto
- ☐ circulații carosabile, pietonale, parcuri
- ☐ construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- ☐ construcții pentru staționări auto;
- ☐ spații verzi, plantații de protecție;

FUNCȚIUNI INTERZISE

- ☐ funcțiunile poluante: unitati ce prezinta riscuri tehnologice, noxe, vibratii, fum, zgomot;
- ☐ curătorii chimice; depozitarea de cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ☐ ferme agro-zootehnice; anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- ☐ depozite de deseuri.

Art. 5 Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru zonele de sedii firme, servicii publice și dotări de comerț:

POT maxim admis=45%

CUT maxim admis=1.2

CUT volumetric maxim admis=4.8

Art. 6 Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru realizarea de lucrări publice, este interzisă.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCȚIILOR

1 . Reguli de amplasare și de retrageri minime obligatorii

Art. 1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale .

Art. 2 Amplasarea față de drumurile publice

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

- Parcaje, garaje, stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie conform celor prevăzute;
- Conducte de alimentare cu apă, canalizare, gaze, tehnice, electrice și de telecomunicații și infrastructuri.
- Construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;

Art. 3 retragerea clădirilor față de aliniament

Construcțiile se vor retrage minim 22.00m față de axul străzii Calea București-DN1, respectiv minim 9.50m față de aliniament..

Art. 4 retrageri minime în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă următoarele:
Față de limitele laterale și posterioare ale terenului, se va păstra o distanță minimă de:

- 6.00m fata de limita de proprietate laterala N-E
- 4.00m fata de limita de proprietate laterala S-V
- 5.00m fata de limita posterioara N-V

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje.

Organizarea circulatiei pentru această investiție se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată. In prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe strada Calea Bucuresti-DN1, cu profilul transversal conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Accesul catre terenurile studiate se va face conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Art. 2 Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale care 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

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

Art. 2 Realizarea de retele edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar. Cheltuielile sunt suportate in intregime de investitori sau beneficiar.

Art. 3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica.

Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietate publica.

Se vor respecta distantele de protectie fata de retele edilitare, conform conditiilor impuse de avizatori.

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

Art.1 Subparcelarea

Subparcelarea este operatiunea de divizare a unei parcele in doua sau mai multe loturi distincte, in vederea realizarii de noi constructii. Nu se admit parcele cu suprafata mai mica de 750.00mp.

Art.2 Inaltimea constructiilor

-P+2 pentru constructii comerciale– max. 12.00m la cornisa de la cota ± 0.00
-12.00m de la cota ± 0.00 pentru cladiri de tip hala, depozitare etc

Art.3 Aspectul exterior al constructiilor

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravene functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de constructie de ultima generatie atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si exterioare.

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

Art.1 Parcaje

Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii.

pentru dotari complementare se vor asigura locuri de parcare conform HG 525/1996 republicata.

5.3. Construcții comerciale

5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

** un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*

** un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*

** un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;*

** un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.3.3. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

Art.2 Spatii verzi

Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate ce vor fi de minim 20% din suprafata terenului.

Art.3 Imprejmuiri

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ZONIFICAREA TERENULUI

- ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT

PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Prevederile pentru unitatile functionale propuse sunt prezentate in memoriul de prezentare si in acest regulament de urbanism.

Intocmit,

Gabriela
Chifu



Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data: 2026.26.01
14:44:54 +03:00

Urb. Gabriela Chifu

INTOCMIRE P.U.Z.

SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI

PLAN TOPOGRAFIC
Scara 1 : 500

CAPACITATI PROIECTATE IN URMA PROPUNERILOR ORIENTATIVE PENTRU MOBILARE
 SUPRAFATA TOTALA TEREN= 1500.00mo (100.00%)
 SUPRAFATA CONSTRUITA= 448.00mp (29.87%)
 SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 896.00mp
 SUPRAFATA CIRCULATII, PLATFORME BETONATE, PARCARI=701.00mp (46.73)
 SUPRAFATA ZONE VERZI= 351.00mp (23.40%)
 NUMAR LOCURI DE PARCARE=6 de locuri
 REGIM DE INALTIME PROPUS: P+1
 POT rezultat=29.8% (POT max admis=45%)
 CUT rezultat=0.6 (CUT max admis=1.2)

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z., PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. (CONFORM P.U.G. -UTRO-zona pentru constructii de locuinte si functiuni)
- LIMITA U.A.T. MUN. SACELE/ MUN. BRASOV
- PARTE CAROSABILA (DRUM PUBLIC EXISTENT - DN1)
- DOMENIU PUBLIC AFERENT DN1

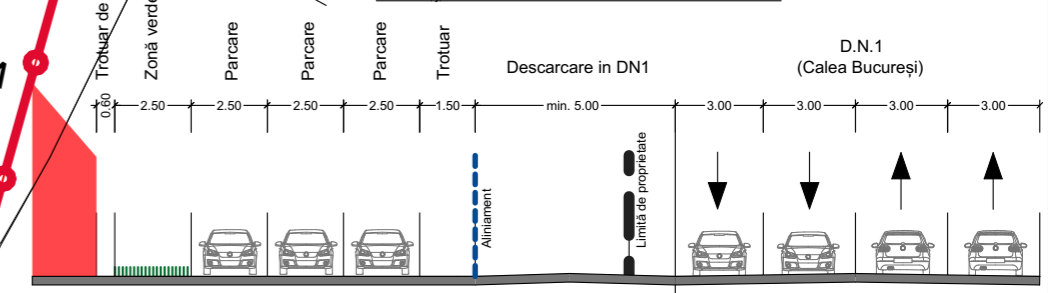
VECINATATI

- TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT, EXISTENT
- TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT, EXISTENT-U.A.T. SACELE
- RAUL TIMIS
- TEREN AFERENT RAULUI TIMIS
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
- ZONE VERZI AMENAJATE (GAZON), EXISTENTE
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 20.00m
- ZONA DE PROTECTIE CFR - 100.00m

PROPUNERI-REGLEMENTARI

- CONSTRUCTII PROPUSE (DOTARI COMERCIALE)
- ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR CAROSABILE PUBLICE (banda descarcare din DN, corelata cu circulatiile de incinta invecinate)
- CIRCULATII DE INCINTA, CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI
- CIRCULATIE RESTRICTIIONATA-CIRCULATIE OCAZIONALA
- ZONE VERZI AMENAJATE
- ALINIAMENT

Secțiunea transversală A - A



Element stație carburanți	Stație	Distanță față de cladiri propuse	Distanță minimă normativ	Conform
Rezervor subteran	MOL	28,47 m	min. 15 m	DA
Pompe distribuție	MOL	41,79 m	min. 10 m	DA
Rezervor subteran	OMV	20,66 m	min. 15 m	DA
Pompe distribuție	OMV	43,37 m	min. 10 m	DA

- ### LEGENDA
- Limita PUZ
 - Limita zona studiata
 - Gard din plasa
 - Gard din plasa pe fundatie de beton
 - Taluz superior
 - Taluz inferior
 - C1 - C4 Constructii
 - 648.06 Curbe de nivel
 - Stalp publicitar
 - Tarus din lemn
 - Aerisire gaz
 - Canalizare ape pluviale
 - Canalizare
 - Stalp
 - Rezervoare combustibil
 - Paraul Timis
 - Hidrant
 - Balustrada rutiera
 - Borna kilometrica CFR

INVENTAR DE COORDONATE PUZ
Sistem de proiectie STEREO '70
Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
1	456897.446	551405.704	13	456907.149	551439.001
2	456918.153	551419.273	49	456895.057	551460.830
3	456917.212	551420.833	30	456890.897	551468.340
5	456914.428	551425.858	34	456885.804	551461.302
50	456913.182	551428.113			

BENZINARIA OMV

Gabriela Chifu

Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 2026.26.01
14:44:54 +03'00'

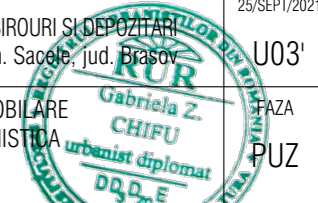
Intocmit: P.F.A. Ivan V. Marian
C.A. seria BV, nr. 257/2009
Semnat si stampila

MGM urban proiect
BRASOV, str. CARPATILOR, nr.44, corp C, ap. 23
CUI 19298570, j08/2894/2006, tel.: 0728860868,
mgmurbanproiect@yahoo.com

MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L.
25/SEPT/2021
CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI
str. Calea Bucuresti, nr. FN, Mun. Sacele, jud. Brasov

desenat	urb. Gabriela Chifu	semnat	scara:	1:500
proiectat	urb. Gabriela Chifu		data:	01.03.2022
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			

POSSIBILITATI DE MOBILARE	ILUSTRARE URBANISTICA	FAZA	PUZ



©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



Image © 2022 Maxar Technologies

Google Earth

Imagery Date: 4/6/2021 45°36'34.75" N 25°39'30.75" E elev 648 m eye alt 939 m

Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2026.26.01
 14:44:54 +03'00'

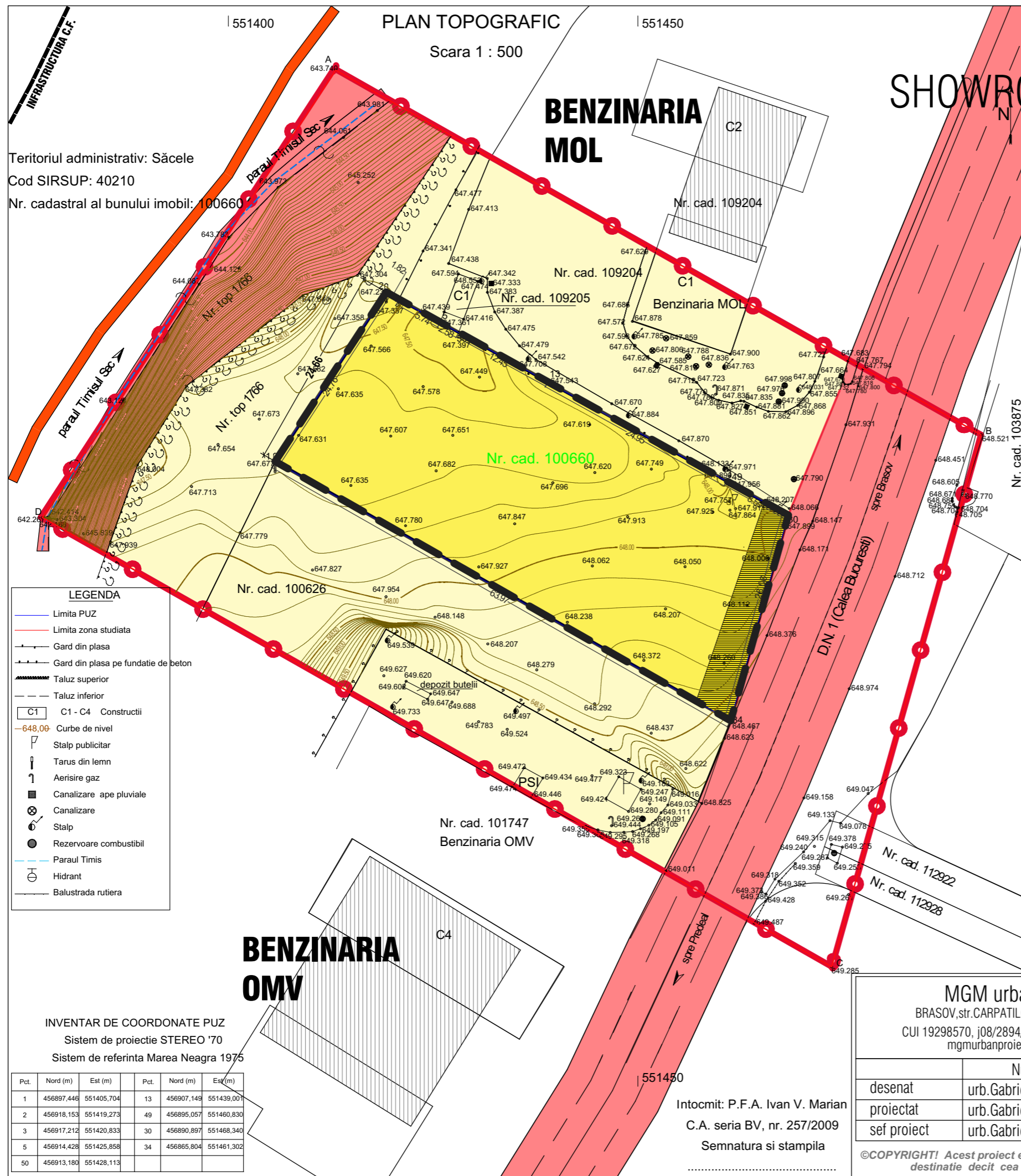
MGM urban proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 19298570, j08/2894/2006, tel.: 0728860868, mgmurbanproiect@yahoo.com		MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L. CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI str. Calea Bucuresti, nr. FN, Mun. Sacele, jud. Brasov		U01
desenat	urb. Gabriela Chifu	scara:	INCADRARE IN ZONA	PUZ
proiectat	urb. Gabriela Chifu	1:2000		
sef proiect	urb. Gabriela Chifu	data: 01.03.2022		



©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

INTOCMIRE P.U.Z.

SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI



Teritoriul administrativ: Săcele
 Cod SIRSUP: 40210
 Nr. cadastral al bunului imobil: 100660

LEGENDA

- Limita PUZ
- Limita zona studiată
- Gard din plasa
- Gard din plasa pe fundatie de beton
- Taluz superior
- Taluz inferior
- C1 - C4 Constructii
- 648,00 Curbe de nivel
- Stalp publicitar
- Tarus din lemn
- Aerisire gaz
- Canalizare ape pluviale
- Canalizare
- Stalp
- Rezervoare combustibil
- Paraul Timis
- Hidrant
- Balustrada rutiera

INVENTAR DE COORDONATE PUZ
 Sistem de proiectie STEREO '70
 Sistem de referinta Marea Neagra 1975

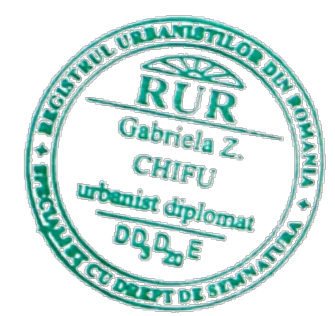
Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
1	456897,446	551405,704	13	456907,149	551439,007
2	456918,153	551419,273	49	456895,057	551460,830
3	456917,212	551420,833	30	456890,897	551468,340
5	456914,428	551425,858	34	456885,804	551461,302
50	456913,180	551428,113			

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z., PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. (CONFORM P.U.G. -UTRO-zona pentru constructii de locuinte si functiuni)
- LIMITA U.A.T. MUN. SACELE/ MUN. BRASOV
- DOMENIU PUBLIC
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- PROPRIETATE PRIVATA INITIATOR PUZ
- PROPRIETATI PRIVATE CE SE VOR CEDA DOMENIULUI PUBLIC -CONTINUITATE BANDA ACCELERARE/ DECELERARE PENTRU ACCES - DN1

Gabriela Chifu

Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2026.26.01
 14:44:54 +03'00'



MGM urban proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 19298570, j08/2894/2006, tel.: 0728860868, mgmurbanproiect@yahoo.com		MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L. CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI str. Calea Bucuresti, nr. FN, Mun. Sacele, jud. Brasov		25/SEPT/2021
desenat	urb. Gabriela Chifu	scara:	1:500	REGIMUL JURIDIC
proiectat	urb. Gabriela Chifu	data:	01.03.2022	
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			
				U04
				FAZA
				PUZ

Intocmit: P.F.A. Ivan V. Marian
 C.A. seria BV, nr. 257/2009
 Semnatura si stampila

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

INTOCMIRE P.U.Z.

SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI

PLAN TOPOGRAFIC



INDICATORI URBANISTICI PROPUZI

POT maxim admis=45%

CUT maxim admis=1.2

CUT volumetric maxim admis=4.8

REGIM MAXIM DE INALTIME:

-P+2 pentru cladiri de birouri, showroom etc (Hmax comisa = 12.00m de la cota ± 0.00)

-12.00m de la cota ±0.00, pentru cladiri de tip hala, depozitare etc

SUPRAFATA ZONE VERZI: min. 20%

LOCURI DE PARCARE: minim 1loc la 150.00mp conform anexa 5 din HG525/96

BILANT TERITORIAL	PROPUNERI				SPATIU VERDE SUPRAFATA MINIMA	REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
	mp	%	POT	CUT		
ZONA FUNCTIONALE						
ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT	1378.00	91.86	45 %	1.2 vol. 4.5	20 %	P+2 12m tip hala
ZONA CIRCULATII	122.00	8.14	-	-	-	-
SUPRAFAT TEREN REGLEMENTAT	1500.00	100.00				

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z., PENTRU RELATIA CU VEICINATILE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. (CONFORM P.U.G. -UTRO-zona pentru constructii de locuinte si functiuni)
- LIMITA U.A.T. MUN. SACELE/ MUN. BRASOV
- PARTE CAROSABILA (DRUM PUBLIC EXISTENT - DN1)
- DOMENIU PUBLIC AFERENT DN1

VEICINATATI

- TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT, EXISTENT
- TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT, EXISTENT-U.A.T. SACELE
- RAUL TIMIS
- TEREN AFERENT RAULUI TIMIS
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE - incinta proprietati invecinate
- ZONE VERZI AMENAJATE (GAZON), EXISTENTE
- ZONA DE SIGURANTA CFR - 20.00m

PROPUNERI-REGLEMENTARI

- ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT
- EDIFICABIL
- ALINIAMENT
- ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR CAROSABILE PUBLICE (banda descarcare din DN, corelata cu circulatiile de incinta invecinate)

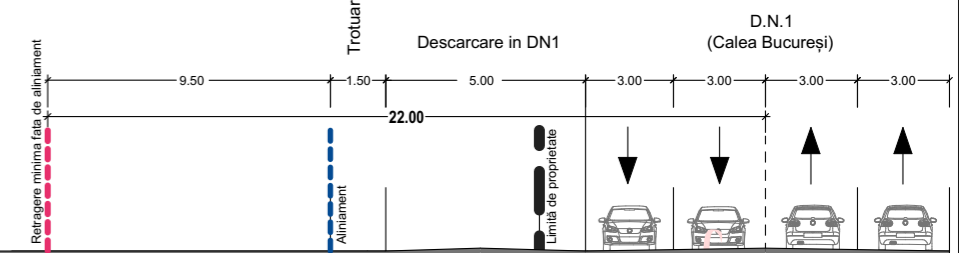
LEGENDA	
	Limita PUZ
	Limita zona studiata
	Gard din plasa
	Gard din plasa pe fundatie de beton
	Taluz superior
	Taluz inferior
	C1 - C4 Constructii
	Curbe de nivel
	Stalp publicitar
	Tarus din lemn
	Aerisire gaz
	Canalizare ape pluviale
	Canalizare
	Stalp
	Rezervoare combustibil
	Paraul Timis
	Hidrant
	Balustrada rutiera

INVENTAR DE COORDONATE PUZ

Sistem de proiectie STEREO 70
Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
1	456897.446	551405.704	13	456907.148	551439.001
2	456918.153	551419.273	49	456895.057	551460.830
3	456917.212	551420.833	30	456890.897	551466.340
5	456914.428	551425.858	34	456865.804	551461.302
50	456913.180	551428.113			

PROFIL STRADAL TIP 1



Gabriela Chifu
Semnat digital de Gabriela Chifu
Data 2026.26.01
14:44:54 +03'00'

BENZINARIA OMV

Intocmit: P.F.A. Ivan V. Marian
C.A. seria BV, nr. 257/2009
Semnatura si stampila

MGM urban proiect

BRASOV, str. CARPATILOR, nr.44, corp C, ap. 23
CUI 19298570, J08/2894/2006, tel.: 0728860868,
mgmurbanproiect@yahoo.com

	Numele	Semnat
desenat	urb.Gabriela Chifu	
proiectat	urb.Gabriela Chifu	
sef proiect	urb.Gabriela Chifu	

MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L.
CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI
str. Calea Bucuresti, nr. FN, Mun. Sacele, Jud. Brasov

scara:	1:500
data:	01.03.2022

REGLEMENTARI URBANISTICE
-ZONIFICARE FUNCTIONALA



©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii privind dreptul de autor.

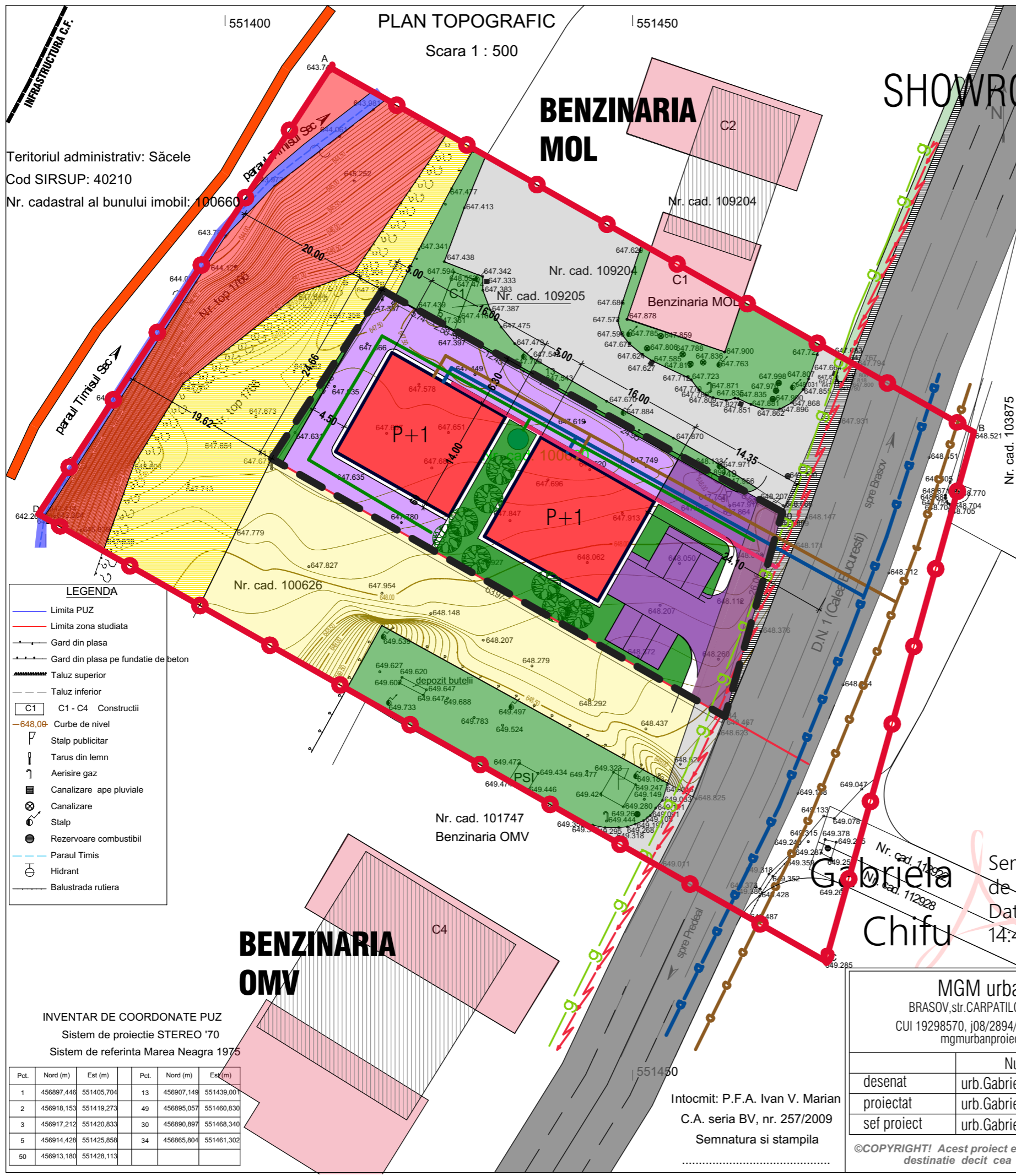
INTOCMIRE P.U.Z.

SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI

PLAN TOPOGRAFIC

Scara 1 : 500

Teritoriul administrativ: Săcele
Cod SIRSUP: 40210
Nr. cadastral al bunului imobil: 100660



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z., PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
 - LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. (CONFORM P.U.G. -UTRO-zona pentru constructii de locuinte si functiuni)
 - LIMITA U.A.T. MUN. SACELE/ MUN. BRASOV
 - PARTE CAROSABILA (DRUM PUBLIC EXISTENT - DN1)
 - DOMENIU PUBLIC AFERENT DN1
- ### VECINATATI
- TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT, EXISTENT
 - TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT, EXISTENT-U.A.T. SACELE
 - RAUL TIMIS
 - TEREN AFERENT RAULUI TIMIS
 - CONSTRUCTII EXISTENTE
 - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE EXISTENTE
 - ZONE VERZI AMENAJATE (GAZON), EXISTENTE
 - ZONA DE SIGURANTA CFR - 20.00m
 - ZONA DE PROTECTIE CFR - 100.00m

PROPUNERI-REGLEMENTARI

- CONSTRUCTII PROPUSE (DOTARI COMERCIALE)
- ZONA AFERENTA CIRCULATIILOR CAROSABILE PUBLICE (banda descarcare din DN, corelata cu circulatiile de incinta invecinate)
- CIRCULATII DE INCINTA, CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI
- CIRCULATIE RESTRICTIIONATA-CIRCULATIE OCAZIONALA
- ZONE VERZI AMENAJATE

RETELE EDILITARE EXISTENTE

- CONDUCTA DE APA POTABILA
- CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA
- RELETE ELECTRICE SUBTERANE
- RELETE DE GAZE NATURALE

RETELE EDILITARE EPROPUSE

- CONDUCTA DE APA POTABILA
- CONDUCTA DE CANALIZARE MENAJERA
- BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE
- SEPARATOR HIDROCARBURI
- CONDUCTA DE CANALIZARE APE PLUVIALE
- RELETE ELECTRICE SUBTERANE

- ### LEGENDA
- Limita PUZ
 - Limita zona studiata
 - Gard din plasa
 - Gard din plasa pe fundatie de beton
 - Taluz superior
 - Taluz inferior
 - C1 C1 - C4 Constructii
 - 648.00 Curbe de nivel
 - P Stalp publicitar
 - T Tarus din lemn
 - A Aerisire gaz
 - Canalizare ape pluviale
 - Canalizare
 - S Stalp
 - Rezervoare combustibil
 - Paraul Timis
 - H Hidrant
 - Balustrada rutiera

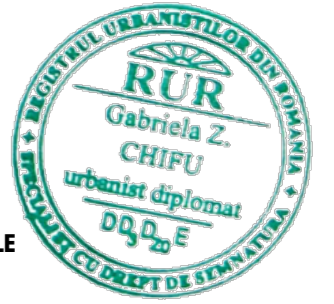
INVENTAR DE COORDONATE PUZ
Sistem de proiectie STEREO '70
Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
1	456897,446	551405,704	13	456907,149	551439,007
2	456918,153	551419,273	49	456895,057	551460,830
3	456917,212	551420,833	30	456890,897	551468,340
5	456914,428	551425,858	34	456865,804	551461,302
50	456913,180	551428,113			

BENZINARIA OMV

BENZINARIA MOL

Semnat digital
de Gabriela Chifu
Data 2026.26.01
14:44:54 +03'00'



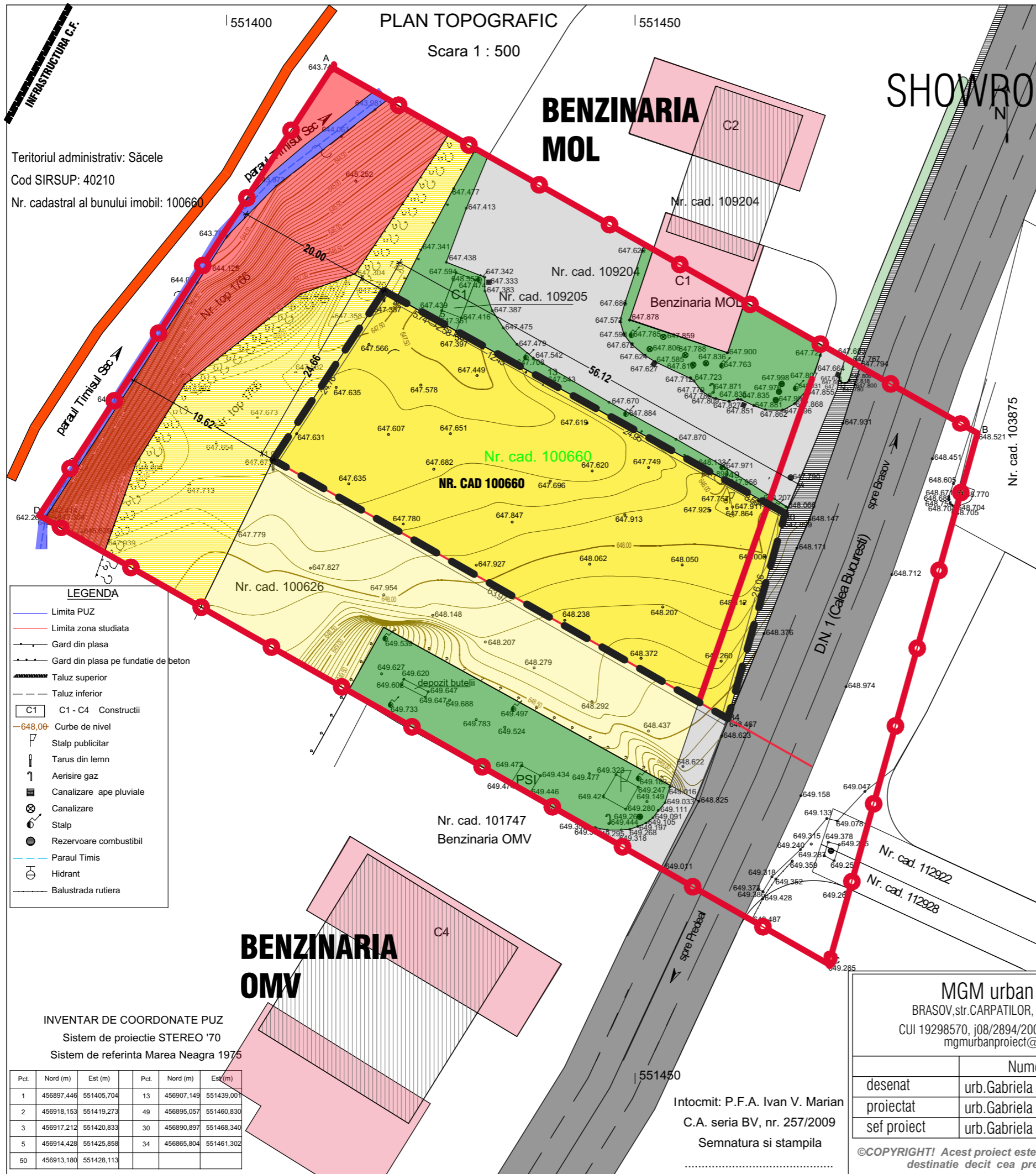
Intocmit: P.F.A. Ivan V. Marian
C.A. seria BV, nr. 257/2009
Semnatura si stampila

MGM urban proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr. 44, corp C, ap. 23 CUI 19298570, j08/2894/2006, tel.: 0728860868, mgmurbanproiect@yahoo.com		MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L. 25/SEPT/2021 CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI str. Calea Bucuresti, nr. FN, Mun. Sacele, jud. Brasov		U05
desenat	urb. Gabriela Chifu	scara:	1:500	RETELE EDILITARE
proiectat	urb. Gabriela Chifu	data:	01.03.2022	
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			
				FAZA PUZ

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

INTOCMIRE P.U.Z.

SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI



Teritoriul administrativ: Săcele
 Cod SIRSUP: 40210
 Nr. cadastral al bunului imobil: 100660

PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1 : 500

LEGENDA

- Limita PUZ
- Limita zona studiată
- Gard din plasa
- Gard din plasa pe fundatii de beton
- Taluz superior
- Taluz inferior
- C1 - C4 Constructii
- 648,06 Curbe de nivel
- Stalp publicitar
- Tarus din lemn
- Aerisire gaz
- Canalizare ape pluviale
- Canalizare
- Stalp
- Rezervoare combustibil
- Paraul Timis
- Hidrant
- Balustrada rutiera

INVENTAR DE COORDONATE PUZ
 Sistem de proiectie STEREO '70
 Sistem de referinta Marea Neagra 1975

Pct.	Nord (m)	Est (m)	Pct.	Nord (m)	Est (m)
1	456897,446	551405,704	13	456907,149	551439,001
2	456918,153	551419,273	49	456895,057	551460,830
3	456917,212	551420,833	30	456890,897	551468,340
5	456914,428	551425,858	34	456865,804	551461,302
50	456913,180	551428,113			

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE PRIN P.U.Z., PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT PRIN P.U.Z. (CONFORM P.U.G. -UTRO-zona pentru constructii de locuinte si functiuni)
- LIMITA U.A.T. MUN. SACELE/ MUN. BRASOV
- PARTE CAROSABILA (DRUM PUBLIC EXISTENT - DN1)
- DOMENIU PUBLIC AFERENT DN1

VECINATATI

- TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT, EXISTENT
- TEREN PRIVAT, NECONSTRUIT, EXISTENT-U.A.T. SACELE
- RAUL TIMIS
- TEREN AFERENT RAULUI TIMIS
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE
- ZONE VERZI AMENAJATE (GAZON), EXISTENTE

TERENUL STUDIAT

- TEREN PRIVAT ARABIL - CONFORM EXTRAS CF CONFORM P.U.G. MUN. SACELE:
 -UTR 0 - zona pentru constructii de locuinte si functiuni complementare, sedii firme, servicii publice, dotari de comert; fara reglementari urbanistice

BILANT TERITORIAL	PROPOUNERI				SPATIU VERDE SUPRAFATA MINIMA	REGIM DE INALTIME MAXIM PERMIS
	mp	%	POT	CUT		
ZONE FUNCTIONALE						
ZONA SEDII FIRME, SERVICII PUBLICE, DOTARI DE COMERT	-	-	-	-	-	-
ZONA CIRCULATII	-	-	-	-	-	-
SUPRAFAT TEREN REGLEMENTAT	1500.00	100.00	-	-	-	-

Gabriela Chifu
 Semnat digital de Gabriela Chifu
 Data 2026.26.01
 14:44:54 +03'00'

MGM urban proiect BRASOV, str. CARPATILOR, nr.44, corp C, ap. 23 CUI 19298570, j08/2894/2006, tel.: 0728860868, mgmurbanproiect@yahoo.com		MOBILITY HOLDING S.R.L. pentru ROSINVEST & DESIGN S.R.L. CONSTRUIRE SHOWROOM AUTO, BIROURI SI DEPOZITARI str. Calea Bucuresti, nr. FN, Mun. Săcele, Jud. Braşov	
desenat	urb.Gabriela Chifu	scara:	1:500
proiectat	urb.Gabriela Chifu	data:	
sef proiect	urb.Gabriela Chifu		01.03.2022

Intocmit: P.F.A. Ivan V. Marian
 C.A. seria BV, nr. 257/2009
 Semnatura si stampila

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.