

Borderou general al P.U.Z.

A. PIESE SCRISE:

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Prezentarea investiției/operațiunii propuse
2. Indicatorii Propuși
3. Modul de integrare în zonă
4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință
5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri de vor cădea în sarcina autorității publice locale

A. PIESE DESENATE:

1. A01 – ÎNCADRARE ÎN PUG/ ZONĂ
2. A02 – PLAN CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU
3. U02 – CONCEPTUL PROPUȘ - PLAN DE SITUAȚIE CU PREZENTAREA FUNCȚIUNILOR, A VICINĂȚĂȚILOR, MODUL DE ASIGURARE A ACCESURILOR ȘI UTILITĂȚILOR.

ÎNTOCMIT:

SC URBAN PC SRL

Arhitect Urbanist Carmen Lavinia Zulfescu



LISTA DE SEMNĂTURI

"ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE", MUNICIPIUL SĂCELE, NR.CAD 121424,
121423, JUD. BRAȘOV

PROIECTANT GENERAL : SC. BBN DESIGN SRL
PROIECTANT DE SPECIALITATE : SC. URBAN PC SRL



ÎNTOCMIT:

SC URBAN PC SRL

Arhitect Urbanist Carmen Lavinia Zulufescu

CUPRINS:

- 1. Prezentarea investiției**
- 2. Indicatori propuși**
- 3. Modul de integrare a investiției în zonă**
- 4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință**
- 5. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale**

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

-ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL-

"ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE", MUNICIPIUL SĂCELE, NR.CAD 121424,
121423, JUD. BRAȘOV

CAPITOLUL 1. PREZENTARE INVESTIȚIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE

Obiectul prezentei documentații îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal în vederea realizării unei zone de locuințe colective și servicii- birouri, administrativ- financiare, comerț și alimentație publică la parter, pe amplasament în municipiul Săcele, nr. Cad. 121424. 121423, județ Brașov, documentație prin care se stabilesc indicatorii și reglementările urbanistice pentru amplasamentul mai sus menționat.

Totodată, pentru realizarea zonei de locuințe colective și servicii- birouri, administrativ- financiare, comerț și alimentație publică la parter, având în vedere destinația actuală - zonă industrie, depozitare și servicii, lipsa indicatorilor urbanistici și a regulilor de construire, este necesară întocmirea PUZ pentru stabilirea reglementărilor urbanistice.

O Relaționarea acestei zone cu localitatea, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al clădirilor, integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente, echiparea cu utilități edilitare, elemente de protecția mediului.

o Necesitatea întocmirii planului urbanistic zonal pentru zona studiată, a rezultat din următoarele considerente:

- stabilirea condițiilor de construire, întrucât terenul care a generat PUZ se află într- o zonă de intravilan cu altă destinație decât cea mixtă locuințe colective și servicii și fără indicatori urbanistici
- Aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere situarea terenului într-o zonă importantă de dezvoltare a municipiului Săcele.

Propunerea de reglementare pentru terenul analizat a fost realizată în concordanță cu cea învecinată, cuprinzând zone funcționale stabilite astfel încât să existe o compatibilitate ridicată cu funcțiunea de locuire din zonă.

Prin plan urbanistic zonal (P.U.Z.) se vor stabili reglementari cu privire la : regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înalțimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesul auto si pietonal, locurile de parcare necesare.

Zona propusă pentru a fi studiată este reprezentată de o suprafața de teren de cca 1,50ha (și include străzile învecinate și loturile/terenurile din vecinătate. Terenul studiat face parte din intravilanul municipiului Săcele și are o suprafață Ateren= 0,8559ha.

Amplasamentul nu prezintă riscuri geotehnice, ori alunecări de terenuri la o primă evaluare, astfel, prin realizarea obiectivului propus nu se pun în pericol alte construcții existente, aflate în apropiere.

Pe amplasament există construcții după cum urmează, conform extrase de carte funciară ,anexate:
121423- C1- construcții industriale și edilitare, Ac totală= 217,2mp cu acte
121423-C2- Construcții anexă, Ac totală= 28.4mp fără acte

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

"ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE", MUNICIPIUL SĂCELE, NR.CAD 121424, 121423, JUD. BRAȘOV

121423-C3- construcții anexă, Ac totală= 11.3mp fără acte

Total Ac CF121423= 256.9mp

121424- C1- construcții anexă, Ac totală= 246.2mp fără acte

121424- C2- construcții anexă, Ac totală= 240.4mp fără acte

121424- C3- construcții anexă, Ac totală= 87.8mp fără acte

121424- C4- construcții anexă, Ac totală= 185mp fără acte

Total Ac CF121424= 759.4mp

Amplasamentul reglementat este în suprafață de 0,8559ha, identificat prin numar cadastral 121423, 121424 Săcele, județ Brașov.



Prevederile PUG Săcele aprobat cu HCL Săcele nr. 23 din 22.02.2001, prelungită cu HCL 293 din 28.09.2023.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC /mp teren * 100)

- maxim -%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc /mp teren)

- CUT maxim = -

CAPITOLUL 2 INDICATORII PROPUȘI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații au urmărit :

- Asigurarea unei dezvoltari spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor și cu tema de proiectare
- Asigurarea accesului la infrastructură
- Utilizarea eficientă a terenurilor
- Menținerea funcțiilor existente zonă servicii și completarea cu funcțiuni complementare și anume: LOCUINȚE COLECTIVE

CAPITOLUL 4 PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Investiția propusă va aduce următoarele beneficii zonei adiacente:

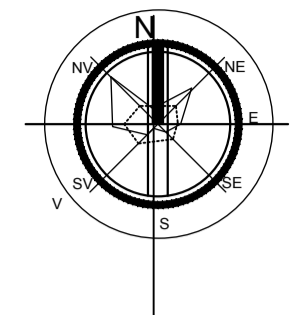
- realizarea unei investiții moderne la standarde energetice actuale, ce va mobila corespunzător terenul;
- amenajarea serviciilor și funcțiunii de locuire colectivă, care vor echipa corespunzător terenul.
- crearea premizelor dezvoltării la nivel local a serviciilor și a echipamentelor publice aferente zonelor de locuire, având un impact benefic asupra economiei locale;
- prin utilizarea eficientă a terenului se va aduce un beneficiu major bugetului local prin colectarea de taxe și impozite și crearea de noi locuri de muncă atât în perioada construirii, cât și în perioada exploatării/funcționării imobilelor.

CAPITOLUL 5 CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nr. Crt.	Categoriile de costuri	În sarcina cui cade cheltuiala respectivă
1	2	3
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice		
a1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare - Întocmire PUZ - Studii de teren (topo, geo) - Proiect tehnic, detalii execuție,liste cantități, caiete de sarcini, - verificări de proiect	Investitor
a2.	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Investitor
B. Cheltuieli pentru realizarea investiției		
b1.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivelor	Investitor
b2.	Alte cheltuieli -organizare de șantier ; -comisioane, taxe, cost credit ; -cheltuieli diverse si neprevăzute.	Investitor
b3.	Cheltuieli pentru investiția de bază -Construcții și instalații ; - Montaj utilaje tehnologice ; - Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale cu montaj - Utilaje fără montaj și echipamente de transport ; - Dotări ; -Active necorporale	Investitor



Intocmit, Arh. Urb. Carmen Zulufescu



P.U.Z.

ELABORARE PLAN
URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
SI SPAȚII COMERCIALE,
Municipiul Săcele, CF 121424, 121423, A=8559MP
A02- PLAN CADASTRAL CU
ZONA DE STUDIU

TABEL COORDONATE STEREO 70

Nr. cad. 121423
suprafața conform măsurătorii - 1547 mp
suprafața conform C.F. - 1547 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
470	458535.144	554120.632
464	458536.542	554150.938
455	458544.514	554150.411
457	458550.871	554150.602
506	458551.874	554147.091
540	458552.991	554125.816
522	458553.513	554117.681
559	458557.507	554047.808
1801	458549.232	554047.076
1802	458544.934	554060.007
257	458537.792	554103.836
255	458536.987	554105.630
1803	458535.361	554114.028

Coordonate în Sistem de Proiecție „Stereografic 1970”
Cote în Plan de Referință „Marea Neagră 1975”

Nr. cad. 121424
suprafața conform măsurătorii - 7012 mp
suprafața conform C.F. - 7012 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
340	458523.517	554111.092
336	458530.530	554111.490
337	458530.510	554114.418
429	458530.389	554118.630
428	458531.472	554118.671
1804	458532.183	554118.698
1805	458532.334	554114.095
248	458536.802	554089.962
327	458541.590	554060.074
1806	458545.248	554046.724
575	458541.158	554046.362
576	458536.651	554070.664
581	458504.031	554045.195
1807	458493.657	554036.902
1808	458481.338	554027.101
1809	458472.918	554020.290
1171	458462.755	554012.069
599	458459.052	554018.754
165	458449.410	554036.015
600	458446.773	554041.647
1810	458444.905	554045.148
164	458446.899	554046.212
144	458436.460	554066.101
1811	458435.375	554065.532
122	458431.284	554073.327
1812	458430.996	554073.167
121	458425.926	554079.437
111	458423.923	554083.874
380	458421.047	554089.799
877	458434.704	554096.259
809	458464.341	554106.586

LEGENDĂ

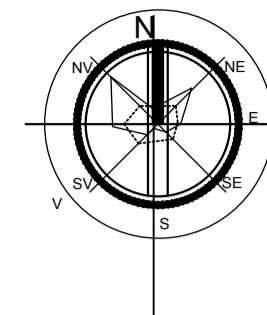
- LIMITE:
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ TEREN CE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII, CF 121424, 121423, A=8559MP
 - LIMITE CADASTRALE ÎNVECINATE, EXISTENTE
 - CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENTCE A GENERAT PUZ
- DESTINAȚIA TERENURILOR:
- ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE, EXISTENTĂ
 - ZONĂ AGREMENT, SPORT, EXISTENTĂ
 - ZONĂ INDUSTRIE, DEPOZITARE, SERVICII - CONF. PUG. MUN. SĂCELE
 - ZONĂ SPAȚII VERZI DE FOLOSINȚĂ PUBLICĂ
 - ZONĂ APE, EXISTENTĂ
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ
 - CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ
 - PARCAJE PUBLICE AMENAJATE, EXISTENTE
 - ACCES CAROSABIL EXISTENT PE AMPLASAMENTUL CE A GENERAT PUZ;
 - ACCES PIETONAL EXISTENT PE AMPLASAMENTUL CE A GENERAT PUZ;

INDICATORI URBANISTICI

POT existent= -%	CUT existent= -	
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ZONĂ REGLEMENTATĂ		
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT SUPRAFAȚĂ (HA)	%
UTR 13- ZONĂ INDUSTRIALĂ, DEPOZITARE, SERVICII, conf. PUG Mun. Săcele HCL 23/22.02.2001, Prolungită cu HCL 293/28.09.2023.	0,8559	100
CAI DE COMUNICAȚIE EXISTENTE PE SIT	0	0
TOTAL TEREN	0,8559	100



INST. SANITARE, ELECT.	VERIFICARE REFERAT	NR. DATA
STRUCTURĂ:	SERINȚĂ A1	EXPERTIZĂ
COLAȚIONARE SPECIALITĂȚI, PROFESIE ȘI NUME	SEMNATURĂ:	VERIFICATOR EXPERT:
PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. URBAN PC S.R.L. Năvodari, Str. Pescarusului, nr. 99, Bl. P5, Parter, Ap. 01 Județ Constanța CUI: RO 1867370_113/369/2020, tel. 0727 003066	PROIECTANT GENERAL S.C. BBN DESIGN S.R.L. Ioc. Zărneci, Jud. Brașov Aleea Ciocan, nr. 2, CUI: RO 3307799_18/643/17.04.2014	BENEFICIAR: S.C. CIBIN S.R.L. Strada Moviilei, CF 121424, 121423 Săcele, municipiul Săcele, Jud. Brașov
PROIECT NR. 100/2025		
SEF PROIECT: ARH. ZULUFESCU CARMEN LAVINIA	SEMNATURĂ:	TITLU PROIECT: P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE"
PROIECTAT: ARH. ZULUFESCU CARMEN LAVINIA	SCARA: 1:500	FAZA: PUZ
DESENAT: ARH. ZULUFESCU CARMEN LAVINIA	Febraurie 2026	TITLU PLANȘA: PLAN CADASTRAL CU ZONA DE STUDIU
		PLANȘA NR. A02



P.U.Z.

ELABORARE PLAN
URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE
SI SPAȚII COMERCIALE,
Municipiul Săcele, CF 121424,
121423 Săcele, Județ Brașov

A03- CONCEPTUL PROPUȘ

TABEL COORDONATE STEREO 70

Nr. cad. 121423
suprafața conform măsurători - 1547 mp
suprafața conform C.F. - 1547 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
470	458535.144	554120.632
464	458536.542	554150.938
455	458544.514	554150.411
457	458550.871	554150.602
506	458551.874	554147.091
540	458552.991	554125.816
522	458553.513	554117.681
559	458557.507	554047.808
1801	458549.232	554047.076
1802	458544.934	554060.007
257	458537.792	554103.836
255	458536.987	554105.630
1803	458535.361	554114.028

Coordonate in Sistem de Proiecție „Stereografic 1970”
Cote in Plan de Referință „Marea Neagră 1975”

Nr. cad. 121424
suprafața conform măsurători - 7012 mp
suprafața conform C.F. - 7012 mp

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
340	458523.517	554111.092
336	458530.530	554111.490
337	458530.510	554114.418
429	458530.389	554118.630
428	458531.472	554118.671
1804	458532.183	554118.698
1805	458532.334	554114.095
248	458536.802	554089.962
327	458541.590	554060.074
1806	458545.248	554046.724
575	458541.158	554046.362
576	458536.651	554070.664
581	458504.031	554045.195
1807	458493.657	554036.902
1808	458481.338	554027.101
1809	458472.918	554020.290
1171	458462.755	554012.069
599	458459.052	554018.754
165	458449.410	554036.015
600	458446.773	554041.647
1810	458444.905	554045.148
164	458446.899	554046.212
144	458436.460	554066.101
1811	458435.375	554065.532
122	458431.284	554073.327
1812	458430.996	554073.167
1813	458427.144	554080.112
121	458425.926	554079.437
111	458423.923	554083.874
380	458421.047	554089.799
877	458434.704	554096.259
809	458464.341	554106.586

LEGENDĂ

- LIMITE:
- LIMITĂ ZONĂ STUDIATĂ
 - LIMITĂ TEREN CE FACE OBIECTUL PREZENTEI DOCUMENTAȚII, CF 121424, 121423, A=8559MP
 - LIMITE CADASTRALE ÎNVECINATE, EXISTENTE
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE PE AMPLASAMENTUL A GENERAT P.U.Z
 - LIMITĂ EDIFICABIL, PROPUȘĂ
 - ZONĂ EDIFICABILĂ, PROPUȘĂ
- DESTINAȚIA TERENURILOR:
- ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE, EXISTENTĂ
 - ZONĂ AGREMENT, SPORT, EXISTENTĂ
 - ZONĂ INDUSTRIE, DEPOZITARE, SERVICII - CONF. PUG. MUN. SĂCELE
 - ZONĂ SPAȚII VERZI DE FOLOSINȚĂ PUBLICĂ
 - ZONĂ APE, EXISTENTĂ
 - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER, PROPUȘĂ PE AMPLASAMENT P.U.Z
 - ZONĂ SERVICII, PROPUȘĂ PE AMPLASAMENT P.U.Z
 - ZONĂ SPAȚII VERZI DE FOLOSINȚĂ PUBLICĂ, PROPUȘĂ PE AMPLASAMENT P.U.Z
- CIRCULAȚII ȘI ACCESE:
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ
 - CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ
 - PARCAJE PUBLICE AMENAJATE, EXISTENTE
 - CIRCULAȚII PIETONALE PROPUȘE PE AMPLASAMENT P.U.Z
 - CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUȘE PE AMPLASAMENT CE A GENERAT P.U.Z
 - ACCES CAROSABIL, PROPUȘ PE AMPLASAMENTUL CE A GENERAT P.U.Z;
 - ACCES PIETONAL, PROPUȘ PE AMPLASAMENTUL CE A GENERAT P.U.Z;

INDICATORI URBANISTICI

L - locuințe colective
Rh max=S+P+4E+5Eretras, H maxim streșină= 22m

POT propus= 25%	CUT existent= 1.40
Sc - servicii comerț Rh max=S+P+2E, H maxim streșină= 13m	
POT propus= 40%	CUT existent= 1.20

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ZONĂ REGLEMENTATĂ

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT	
	SUPRAFAȚA (HA)	%
L - ZONĂ LOCUINTE COLECTIVE	0,6788	79.31
- construcții	0.1697	25
- spații verzi	0.3394	50
- circulații	0.1697	25
Sc - ZONĂ SERVICII COMERȚ	0,1771	20.69
- construcții	0.0708	40
- spații verzi	0.0885	50
- circulații	0.0177	10
TOTAL TEREN	0,8559	100



INST. SANITARE, ELECT.	VERIFICARE	REFERAT	NR. DATA
STRUCTURĂ:	SERVITUTI A1	EXPERTIZĂ	
COLAȚIONARE SPECIALITĂȚI, PROFESIE ȘI NUME	SEMĂNĂTURĂ:	VERIFICATOR EXPERT:	
PROIECTANT DE SPECIALITATE S.C. URBAN PC S.R.L. Năvodari, Str. Pescarusului, nr. 99, Bl. P5, Parter, Ap. 01 jud. Constanța CUI: RO 1867370_113/368/2020, tel. 0727 003066	PROIECTANT GENERAL S.C. BBN DESIGN S.R.L. Ioc. Zărnesti, jud. Brașov Aleea Clucerii nr. 2, CUI: RO 3307299_38/643/17.04.2014	BENEFICIAR:	S.C. CIBIN S.R.L.
PROIECTAT DE:	ARH. ZULUFESCU CARMEN LAVINIA	SCARA:	1/500
DESENAȚI DE:	ARH. ZULUFESCU CARMEN LAVINIA	FEBRUARIE 2020	TITLU PROIECT: P.U.Z. "CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE"
			FAZA: P.U.Z.
			TITLU PLANȘA: CONCEPTUL PROPUȘ
			PLANȘA NR. A03

