



## MEMORIU P.U.Z.

**INTOCMIRE P.U.Z. – PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri )**

**- jud. BRASOV, mun. Sacele, str. DN1A, extravilan -**

### INTRODUCERE

#### DAE DE RECUNOASERE A INVESIIEI

<b>BENEFICIARI</b>	ELECTROPRECIZIA S.A.
<b>ADRESA</b>	JUDETUL BRASOV, MUN. SACELE, DN1A
<b>TITLU PROIECT</b>	INTOCMIRE P.U.Z. – PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri s
<b>PROIECTANT</b>	MGM URBAN PROIECT
<b>DATA ELABORARII</b>	2024

### OBIECTUL LUCRARII

Terenurile pe care se propune functiunea de PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri) sunt situate in judetul Brasov, mun. Sacele, partial in intravilan - **zonă de producția, prestări servicii, depozite, magazine, showroom-uri și birouri** si partial in extravilan, terenuri cu fronturi DN1A. Suprafata terenurilor ce au initiat PUZ-ul, este de **74574.00mp**, proprietate ELECTROPRECIZIA S.A.. In urma operatiunilor cadastrale (alipiri , expropriari), suprafata ce urmeaza a se reglementa si a se scoate din circuitul agricol este de **74487.00mp**.

Zona pe care se studiaza si reglementeaza terenurile, conform certificatului de urbanism nr. 225/25.04.2023, in corelare cu certificatul de urbanism nr. 762/12.11.2025 , are o suprafata de 74574.00mp si este formata din urmatoarele numere cadastrale: 122807, 114818, 120913, 115142, 114174, 113858.

### **Cerința clienților este:**

- Sa reglementeze terenurile, astfel încât, în viitor, să se poată amenaja următoarele funcțiuni: **ZONA PRODUCTIE, PRESTARI SERVICII, DEPOZITE, MAGAZINE, SHOWROOM-URI cu toate dotările aferente ZONEI INDUSTRIALE.**

### **BAZA DE PROIECTARE**

- solicitarea beneficiarilor;
- certificatul de urbanism nr 225/25.04.2023, în corelare cu certificatul de urbanism nr. 762/12.11.2025
- ridicare topografică și studiu geo.

Elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor de urbanism pentru determinarea condițiilor de schimbarea destinației terenului din arabil în zona industrială/parc industrial, sunt :

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al noilor construcții;
- realizarea acceselor la incintă (atât cel carosabil cât și cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spații verzi;
- echiparea cu utilități tehnico-edilitare.

### **Consecințe economico sociale:**

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

Principalele avantaje ale acestei investiții pentru comunitatea locală sunt :

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea unei platforme logistice cu un maxim de confort
- Taxe și impozite plătite către bugetul local
- Poziționare și accesibilitate foarte bune, într-o zonă specifică industriei
- Reperd în punct de vedere industrial-logistic
- Proximitatea cu funcțiuni complementare zonei industriale nepoluante
- Acces ușor către arterele majore de circulație ale orașului și viitoarea autostradă
- Acces ușor la mijloace de transport în comun

### **Categorii de costuri:**

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către beneficiari (investitori privați), în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră, iluminatul stradal din interiorul incintei, construirea clădirilor, amenajarea și întreținerea zonelor verzi rezultate, a zonelor pietonale și carosabile de pe proprietate.

### **Necesitatea realizării unui centru logistic (parc logistic):**

Municipiul Sacele 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, cât și pentru cei din țară.

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 către orașul Brașov, către București, către centura ocolitoare și către ieșirile spre București, Sibiu.

La fundamentarea oportunității acestei investiții am avut în vedere și faptul că Brașovul beneficiază de avantajele unui aeroport internațional.

## **INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE**

Terenurile studiate, sunt aflate în intravilanul și extravilanul municipiului Sacele, pe DN1A.

Tendința actuală de dezvoltare a zonei este cea de **ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE**—în imediata vecinătate regăsindu-se parcul industrial Electroprecizia.

### **SITUATIA EXISTENTA**

Terenurile pe care se propune funcțiunea de **parc industrial**, sunt situate într-o zonă cu o puternică forță de dezvoltare, funcțiunea predominantă fiind cea de industrie, producție, depozitare.

Terenurile sunt plate în mare parte, diferența de nivel fiind de câțiva centimetri.

### **ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

**Fondul construit existent** – vecinatatile: din punct de vedere al destinației clădirilor, funcțiunea preponderantă este cea de industrie, servicii, reprezentante firme și se regăsește în partea de sud-vest a terenurilor studiate – parcul industrial Electroprecizia..

Terenul studiat nu este construit, nici parcelele învecinate.

**Terenurile ce au generat PUZ, au o suprafață de 74487.00mp și sunt delimitate după cum urmează :**

- La Nord-Est—PROPRIETATE PRIVATA arabil extravilan
- La SUD-Vest – DOMENIU PUBLIC -DN1
- La SUD-EST —PROPRIETATE PRIVATA arabil extravilan
- La NORD-VEST—PROPRIETATE PRIVATA arabil extravilan

### **Analiză evoluție CF-uri și suprafețe PUZ de la momentul începerii elaborării documentației:**

Prezenta analiză are ca scop evidențierea evoluției cadastrale și a modificărilor succesive de suprafață aferente Proiectului PUZ EP2, din care rezultă că suprafața PUZ s-a modificat de la **83.678 mp la 74.487 mp**, înregistrând o **reducere totală de 9.191 mp**, (*atașăm tabel modificări*) determinată de:

- exproprieri succesive;
- micșorarea perimetrului PUZ conform Certificatului de urbanism nr. 762/2025;
- actualizări cadastrale în baza actelor administrative emise de autoritățile competente.

1. Situația inițială (CU PUZ EP2)

- **05.04.2023** – emitere CU PUZ EP2
- **Certificat de urbanism nr. 225 / 25.04.2023** (*atasat*)

**Suprafață totală inițială PUZ: 83.678 mp**

(compusă din 14 imobile – nr.topo A92/1/2/17 ÷ A92/1/2/29)

2. Expropriere CF 111302 (-220 mp)

- CF inițial: **111302 – 9.364 mp**
- CF rezultat: **120913 – 9.144 mp**
- **Încheiere expropriere nr. 180845 / 19.10.2023** (*atasat*)

▼ **Reducere reală suprafață PUZ: -220 mp**

**Suprafață PUZ actualizată: 83.458 mp**

3. Aviz de oportunitate PUZ

- **09.02.2024** – cerere aviz oportunitate
- **Aviz de oportunitate PUZ nr. 10702 / 01.07.2024** (*atasat*)

Avizul este emis pentru **suprafața de 83.458 mp**, rezultată după prima expropriere.

4. Prelungire PUZ

- **07.04.2025** – cerere prelungire PUZ
- **14.04.2025** – prelungire CU nr. 225.

Nu intervin modificări de suprafață.

5. Micșorare suprafață PUZ – solicitare CU nou in corelare cu CU initial

- **05.11.2025** – cerere CU în corelare cu CU 225.
- **Justificare actualizare PUZ nr. 1510\_05.11.2025** (*atasat*)
- **Certificat de urbanism nr. 762 / 12.11.2025** (*atasat*)
- Eliminarea unor imobile din perimetrul PUZ

▼ **Reducere suprafață PUZ: -8.884 mp**

**Suprafață PUZ rezultată: 74.574 mp**

6. Expropriere CF 111222 (-87 mp)

- CF 111222: **3.765 mp → 3.678 mp**
- **Încheiere expropriere nr. 229918 / 18.11.2025** (*atasat*)

▼ **Reducere suplimentară: -87 mp**

**Suprafață PUZ actualizată: 74.487 mp**

7. Alipire imobile

- **CF-uri alipite: 113820 + 113824 + 113766 + 111222 + 115160 + 113904 + 115152**
- **Încheiere alipire nr. 254323 / 18.12.2025 si documentatie**
- **CF rezultat: 122807 – 43.242 mp**

Alipirea **nu modifică suprafața PUZ**, ci doar structura cadastrală.

8. Situația finală (18.12.2025 – 22.01.2026)

Nr. topo	Nr. CF	suprafata
A92/1/2/17-23	122807	43,242
A92/1/2/24	120913	9,144

A92/1/2/25	114818	12,895
A92/1/2/26	115142	2,306
A92/1/2/26	113858	2,302
A92/1/2/27	114174	4,598
<b>TOTAL</b>		<b>74.487</b>

### **CAILE DE COMUNICATIE**

Circulatia principala in zona, este formata din DN1A.

### **ECHIPAREA EDILITARA-existent**

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

### **STUDIU GEOTEHNIC**

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

Nu sunt identificate zone inundabile si terenuri mlastinoase.

### **PROPUNERI**

#### **ELEMENTE DE TEMA**

Pe terenurile studiate prin prezentul PUZ, se propune alipirea terenurilor, in urma careia sa rezulte doua parcele pe are se vor amenaja constructii industriale ce vor cuprinde zone tehnologice si zone logistice cu depozitare, alaturi de birouri, grupuri sanitare, vestiare, etc., cu toate caracteristicile unui parc industrial.

## BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN REGLEMENTAT	74574.00	100.00	0.00	0.00
<b>Zi - ZONA INDUSTRIALA</b> <b>formata din:</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>69115.00</b>	<b>92.68</b>
- constructii	0.00	0.00	44744.40	60.00
- platforma betonata: circulatii carosabile, pietonale si parcar, zona tehnico edilitara	0.00	0.00	10962.80	14.70
- suprafete verzi	0.00	0.00	13407.80	17.98
<b>ZONA CIRCULATII RUTIERE</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1507.00</b>	<b>2.03</b>
<b>ZONE VERZI - PROTECTIE LEA</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2365.00</b>	<b>3.17</b>
<b>ZONE VERZI PERIMETRALE</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1587.00</b>	<b>2.12</b>

### INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

- regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comert, etc:  
P+2+M, Hmax cornisa=12.00m, Hmax coama=15.00m fata de CTA
- regim de inaltime hale/ zona logistica: P, Hmax cornisa =12.00m, Hmax coama=16.00m fata de CTA
- regim maxim de inaltime zona tehnologica= 36.00m fata de CTA
- POTmax= 60%
- CUTmax = 1.8
- CUT volumetric max = 8
- suprafata zone verzi-minim 20%
- numar de locuri de parcare, conform HG 525/96

### CAPACITATI REZULTATE in urma propunerii posibilitatilor de mobilare

- SUPRAFATA TOTALA TEREN= 74574.00mp (100.00%)
- SUPRAFATA CONSTRUITA FAZA 1= 19100.00mp (25.61%)
- SUPRAFATA CONSTRUITA FAZA 2= 6800.00mp (9.11%)
- SUPRAFATA CIRCULATII, PLATFORME BETONATE, PARCARI=29518.00 (39.60%)
- SUPRAFATA ZONE VERZI AMENAJATE=16791.00mp (22.51%)
- SUPRAFATA ZONA VERDE PROTECTIE L.E.A.=2365.00mp (3.17%)
- NUMAR LOCURI DE PARCARE=133 locuri- se respecta anexa 5 din HG 525/96
- POT rezultat=34.73% (POT max admis=60%)
- CUT rezultat=0.35 (CUT max admis=1.8)

## **ZONIFICAREA TERENULUI**

- Zi -ZONA INDUSTRIALA (parc industrial)
- ZONA CIRCULATII RUTIERE
- ZONA VERDE DE PROTECTIE LEA
- ZONA VERDE PERIMETRALA

## **REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor**

Terenul ramane proprietate particulara a beneficiarilor.

## **RETRAGEREA CONSTRUCTIILOR**

Retragerea minima a constructiilor va fi de 22.00m fata de partea carosabila a DN1A.

Fata de limitele de proprietate laterale si posterioare, se va mentine o distanta minima de 6.00m, iar fata de limita de proprietate vestica, unde se propue si un drum de access, retragerea constructiilor va respecta limita edificabilului propus (conform plansei U03-reglementari urbanistice), distanta variind intre 38.00m si 71.00m fata de limita de proprietate.

Separat de zona circulatiilor, a zonelor verzi de protectie si a perdelelor de arbori perimetrare, vom avea o **zona amenajabila** (post trafo, circulatii, spatii verzi amenajate, parcuri) si o **zona edificabila** (constructii, platforme betonate, circulatii, spatii verzi amenajate, parcuri), conform plansei de reglementari urbanistice U03.

## **REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR**

- regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comert, etc:  
P+2+M, Hmax cornisa=12.00m, Hmax coama=15.00m fata de CTA
- regim de inaltime hale/ zona logistica: P, Hmax cornisa =12.00m, Hmax coama=16.00m fata de CTA
- regim maxim de inaltime zona tehnologica= 36.00m fata de CTA

## **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 DN1A, cu profilul transversal conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Accesul catre terenurile studiate se va face conform plansei de reglementari urbanistice U03, propunandu-se o banda de accelerare/decelerare.

Pe partea nord-vestica, este propus un drum de acces carosabil care va deservi una din parcele, conform plansei de reglementari urbanistice U03.

Circulatiile de incinta sunt propuse pentru trafic greu.

## **STUDIUL PRIVIND CIRCULATIILE**

### **Surse de trafic**

Angajati: ~90 persoane/zi.  
Clienti/furnizori: 60 vehicule/zi.  
Transport marfa: 50 camioane/zi.

### **Tipuri de vehicule**

Autoturisme, autoutilitare, vehicule de tonaj (TIR).

### **Ore de vârf**

Intervalele cu trafic maxim: 7:30–9:00 si 16:30–18:00.

### **Configuratia accesului**

Drum de incinta propus cu profil B-B= 7 m carosabil

Acces direct din De50 si drumuri propuse prin PUZ, cu vizibilitate asigurata conform STAS.

### **Parcari si circulatii interioare**

Numar locuri de parcare: conform H.G. 525/1996 – min. 1/100 mp desfasurati

Zona de întoarcere, acces TIR, alei carosabile interne.

Latimi minime: 7 m carosabil

### **Siguranta rutiera**

Semnalizare rutiera propusa (STOP, indicatoare orientare).

Se vor amenaja trotuare si treceri pietoni în incinta.

Vizibilitate conform normelor la iesirea în drumul public

### **IMPACT ASUPRA TRAFICULUI LOCAL**

Se poate prelua flux suplimentar

### **CONCLUZII SI RECOMANDARI**

Solutiile propuse sunt conforme cu reglementarile RLU si normele tehnice.

Nu se genereaza blocaje în reseaua rutiera existenta.

## **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 acoperiş. 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 asigura in incinta proprietatii, cu respectarea anexei 6 din HG 525/96, asigurandu-se minim un loc de parcare la 100.00mp. De asemenea, vor fi prevazute parcari pentru vehicule de mare tonaj.

## **ZONE VERZI**

Pentru zona industrială se va asigura procentul minim de zone verzi amenajate, de 20%.

Se va planta 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

La fiecare 100.00mp neconstruiti si neamenajati cu cai de circulatie si parcari, se va planta un arbore.

Perimetral fiecarui lot, se va amenaja o zona verde cu latimea de minim 2.00m, pe care se vor planta arbori. Doar pe limita NORD-VESTICA, latimea zonei verzi perimetrare va fi de 1.00m.

Suprafata aflata sub zona de protectie a liniilor de inalta tensiune LEA 400kV, va fi zona verde amenajata, cu interdicție de construire si va ramane extravilan arabil. Aceasta nu se va amenaja peisagistic. Se va inierba si intretine.

### **ECHIPAREA EDILITARA-solutii**

Se vor face extinderi pentru asigurarea viitoarelor obiective cu utilitatile necesare.

**Dotări hidroedilitare: în apropierea amplasamentului propus, există rețea centralizată de alimentare cu apă, iar cel mai apropiat colector de canalizare se află în zona blocurilor, conform Avizului de principiu condiționat nr. 11/13.01.2026, emis de Compania Apa Brașov S.A.**

**Alimentarea cu apă:** se va asigura prin extinderea rețelei de distribuție apă HDPE De 110 mm, existentă în zonă, conform Avizului de principiu condiționat nr. 11/13.01.2026, emis de Compania Apa Brașov S.A.

**Evacuarea apelor uzate:** se va realiza prin extindere, în rețeaua de canalizare aflată în zona blocurilor, conform Avizului de principiu condiționat nr. 11/13.01.2026, emis de Compania Apa Brașov S.A.

**Apele pluviale** convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate, se vor descărca liber la nivelul solului. Cele potențial impurificate, provenite de pe platformele betonate din incintă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială, trecute printr-un separator de hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție. Apele din bazin se vor utiliza pentru irigarea zonelor verzi din incinta PUZ.

**Apărarea împotriva inundațiilor:** conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.

Intre terenurile studiate si DN1A, se regasesc conductele de aducțiune apă Fd ø 1000 mm, respectiv Fd ø 600 mm:

- pentru identificarea exactă în teren a traseului conductelor de apă se vor efectua sondaje prin grija beneficiarului, în prezența reprezentanților Companiei APA Brașov – Secția Apă.
- se va păstra distanța de min. 10 m între conductele de aducțiune și construcțiile propuse;
- se va permite accesul neîngrădit al reprezentanților Companiei APA Brașov la conductele de apă, în vederea întreținerii și exploatării acestuia.

**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 retele 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.

### **Retele electrice**

Pentru functiunea reglementata, este prevazut un post de transformare, de la care va porni o retea electrica catre toate obiectivele.

#### **Retele de telefonie**

In zona studiata nu se regasesc retele de telefonie.

#### **Retele de gaze naturale**

In zona nu se regasesc retele de gaze naturale. Viitoare obiective vor putea face alimentare cu gaze naturale, prin extindere la reseaua existenta pe platforma invecinata Electroprecizia Sacele.

#### **Termoficare**

Apa calda si incalzirea, vor fi asigurate prin centrale termice cu gaz si cu pompe de caldura.

### **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.

### **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 agricole, depozitare, 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 urmatoorii 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 industriala, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii, etc., fiind minime;

-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 centrale 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



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.-  
INTOCMIRE P.U.Z. –PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie,  
prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri)  
- jud. BRASOV, mun. Sacele, str. DN1A, extravilan -**

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.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.
- Legea 350/2001
- Ordinul 233/2016
- Ghidul de elaborare continut cadru PUZ

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**

<b>ADRESA</b>	JUDETUL BRASOV, MUN. SACELE, DN1A
<b>TITLU PROIECT</b>	INTOCMIRE P.U.Z. – EXTINDERE PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri)
<b>PROIECTANT</b>	MGM URBAN PROIECT
<b>BENEFICIAR</b>	ELECTROPRECIZIA S.A.
<b>DATA ELABORARII</b>	2024

#### **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.

**Documentatia de fata este intocmita pentru** INTOCMIRE P.U.Z. – PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri)

##### **BAZA LEGALA A ELABORARII**

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism 225 din 23.04.2023, in corelare cu certificatul de urbanism nr. 762/12.11.2025, eliberate de Primaria mun. Sacele.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor

normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

## **2. DOMENIU DE APLICARE**

Regulamentul local de urbanism sa aplica in proiectarea si realizarea investitiilor si amenajarilor amplasate pe terenurile reglementate.

# **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 (dupa introducerea in intravilan) aste permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse 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 retelelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, este interzisa.

Pe o portiune din terenurile studiate, se regaseste reseaua electrica de inalta tensiune, fata de care se va pastra zona de protectie conform legislatiei in vigoare (plansa reglementari urbanistice U03).

### **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) Realizarea bransamentelor si extinderilor retelelor de apa, canalizare si electrice, se va face cu respectarea HCL 64/2020, prin care autorizarea executarii constructiilor este conditionata de obligatia efectuarii lucrarilor de echipare edilitara de catre cei interesati, in zonele in care racordarea/ bransarea la retelele edilitare, este conditionate de extinderea, marirea capacitatii sau realizarea in integritate a acestora.

Utilitatile se vor realiza in conformitate cu solutiile prevazute in avize.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea echiparii edilitare.

### **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 de urbanism.

## **FUNCTIUNI ADMISE pentru viitorii investitori:**

### **Utilizarea funcțională a viitoarei investitii**

- ☒ Activități industriale și de producție, inclusiv industrie ușoară și medie, ateliere, unități de prelucrare și asamblare, cu condiția respectării normelor privind protecția mediului;
- ☒ Depozitare și logistică, inclusiv:
  - hale de depozitare;
  - centre logistice și de distribuție;
  - platforme pentru manipularea mărfurilor;
  - activități de curierat și transport;
- ☒ Activități de service, mentenanță și reparații pentru utilaje, echipamente și vehicule, inclusiv flote logistice;
- ☒ Activități de cercetare, dezvoltare și producție tehnologică, inclusiv laboratoare și unități pilot;
- ☒ Sedii administrative și birouri, aferente funcțiunilor principale;
- ☒ Servicii conexe pentru personal, precum:
  - alimentație publică de tip cantină;
  - spații sociale și administrative;
  - servicii medicale de medicina muncii;
- ☒ Comerț de tip showroom sau vânzare directă, legat de activitatea desfășurată în incintă;
- ☒ Stații de alimentare, încărcare electrică și alte dotări pentru transport, destinate utilizatorilor parcului;
- ☒ Echipamente și instalații tehnico-edilitare, inclusiv:
  - posturi de transformare;
  - stații de pompare;
  - gospodării de apă;
  - bazine de retenție;
  - sisteme de management al apelor pluviale;
- ☒ Platforme, circulații interioare, parcaje și spații de manevră pentru trafic greu și ușor;
- ☒ Spații verzi amenajate și perdele de protecție.
- ☒ construcții tehnologice (silozuri, etc), cu înalțimi maxime de 36.00m fata de CTA;
- ☒ circulații carosabile, pietonale, parcuri
- ☒ construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- ☒ construcții pentru staționări auto;
- ☒ spații verzi, plantații de protecție;

### **FUNCȚIUNI INTERZISE**

- ☒ Locuire de orice tip (individuală sau colectivă), inclusiv locuințe de serviciu permanente, cu excepția spațiilor strict necesare pentru pază și administrare, dacă este cazul;
- ☒ Unități de învățământ, servicii medicale, sociale sau alte funcțiuni sensibile, care necesită un mediu lipsit de zgomot, trafic greu sau emisii;
- ☒ Activități industriale poluante sau cu risc major, peste limitele admise de legislația în vigoare;
- ☒ Depozitare necontrolată de deșeuri;
- ☒ Activități de tip comerț en-gros sau en-detail necorelate funcțiunii principale, precum piețe, târguri, comerț ambulant sau depozitare în aer liber neorganizată;
- ☒ Balastiere, cariere sau alte activități extractive;
- ☒ Activități agro-zootehnice, inclusiv ferme, abatoare sau alte funcțiuni similare;
- ☒ Depozitarea materialelor inflamabile, explozive sau toxice în condiții care nu respectă normele de siguranță sau care pot afecta zonele învecinate;
- ☒ Construcții provizorii sau improvizate, amplasate permanent (barăci, containere

neintegrate etc.), în afara organizării de șantier;

☒ Orice alte funcțiuni incompatibile cu caracterul de parc industrial și logistic, care pot genera disconfort major asupra vecinătăților și localității

#### **Art. 5 Procentul de ocupare at terenului**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită pentru zonele industriale:

##### **Zona mica industrie**

POT maxim admis=60%

CUT maxim admis=1.8

CUT maxim volumetric=8

#### **Art. 6 Lucrari cu utilitate publica**

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 cu respectarea prezentului regulament de urbanism.

Terenul rămâne proprietate particulară a beneficiarului.

## **CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCITIILOR**

### **1 . Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii**

#### **Art. 1 Orientarea fata de punctele cardinale**

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

#### **Art. 2 Amplasarea fata de drumurile publice**

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

- 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 cladirilor fata de aliniament**

Retragerea minimă a construcțiilor va fi de 22.00m față de partea carosabilă a DN1A.

#### **Art. 4 retrageri minime in interiorul parcelei**

Față de limitele de proprietate laterale și posterioare, se va menține o distanță minimă de 6.00m, iar față de limita de proprietate vestică, unde se propune și un drum de acces, retragerea construcțiilor va respecta limita edificabilului propus (conform planșei U03-reglementări urbanistice), distanța variind între 38.00m și 71.00m față de limita de proprietate.

Separat de zona circulațiilor, a zonelor verzi de protecție și a perdelelor de arbori perimetrale, vom avea o **zona amenajabilă** (post trafo, circulații, spații verzi amenajate, parcuri) și o **zona edificabilă** (construcții, platforme betonate, circulații, spații verzi amenajate, parcuri), conform planșei de reglementări urbanistice U03.

În același timp, se interzice construirea și amenajarea zonei de protecție față de rețelele electrice de înaltă tensiune, aceasta urmând a fi înierbata și întreținută, cu menținerea ei în extravilan agricol.

## **2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Art. 1 Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire.

Pentru viitoarea investiție se vor asigura accese carosabile, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru mașini și utilaje.

Organizarea circulației pentru această investiție se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă din zona studiată. În prezent, circulația principală în zona studiată se desfășoară pe strada DN1A, cu profilul transversal conform planșei de reglementări urbanistice U03.

Accesul către terenurile studiate se va face conform planșei de reglementări urbanistice U03, propunându-se o bandă de accelerare/decelerare și două accese către incintă.

### **Art. 2 Accese pietonale**

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară**

### **Art. 1 Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

### **Art. 2 Realizarea de rețele edilitare**

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar. Cheltuielile sunt suportate în întregime de investitori sau beneficiar.

**Dotări hidroedilitare:** în apropierea amplasamentului propus, există rețea centralizată de alimentare cu apă, iar cel mai apropiat colector de canalizare se află în zona blocurilor, conform Avizului de principiu condiționat nr. 11/13.01.2026, emis de Compania Apa Brașov S.A.

**Alimentarea cu apă:** se va asigura prin extinderea rețelei de distribuție apă HDPE De 110 mm, existentă în zonă, conform Avizului de principiu condiționat nr. 11/13.01.2026, emis de Compania Apa Brașov S.A.

**Evacuarea apelor uzate:** se va realiza prin extindere, în rețeaua de canalizare aflată în zona blocurilor, conform Avizului de principiu condiționat nr. 11/13.01.2026, emis de Compania Apa Brașov S.A.

**Apele pluviale** convențional curate, provenite de pe acoperișurile construcțiilor proiectate, se vor descărca liber la nivelul solului. Cele potențial impurificate, provenite de pe platformele betonate din incintă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare pluvială,

trecute printr-un separator de hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție. Apele din bazin se vor utiliza pentru irigarea zonelor verzi din incinta PUZ.

**Apărarea împotriva inundațiilor: conform hărților de hazard și risc la inundații, terenul studiat nu se află în zonă inundabilă pentru debitul cu probabilitatea de depășire de 1%.**

Între terenurile studiate și DN1A, se regăsesc conductele de aducțiune apă Fd  $\varnothing$  1000 mm, respectiv Fd  $\varnothing$  600 mm:

- pentru identificarea exactă în teren a traseului conductelor de apă se vor efectua sondaje prin grija beneficiarului, în prezența reprezentanților Companiei APA Brașov – Secția Apă.
- se va păstra distanța de min. 10 m între conductele de aducțiune și construcțiile propuse;

se va permite accesul neîngrădit al reprezentanților Companiei APA Brașov la conductele de apă, în vederea întreținerii și exploatarea acestuia.

**Apele pluviale** de pe construcții vor fi colectate prin scocuri și burlane și evacuate într-un bazin de retenție, apa din acesta urmand a se folosi pentru udarea zonelor verzi.

Apele pluviale de pe platformele betonate și parcuri vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare pluvială, trecute printr-un separator de nisip și produse petroliere și descărcate într-un bazin de retenție ape pluviale. Apa din bazinul de retenție se va folosi pentru irigarea spațiilor verzi.

#### **Retele electrice**

Pentru funcțiunea reglementată, este prevăzut un post de transformare, de la care va porni o rețea electrică către toate obiectivele.

#### **Retele de telefonie**

În zona studiată nu se regăsesc rețele de telefonie.

#### **Retele de gaze naturale**

În zona nu se regăsesc rețele de gaze naturale. Viitoarele obiective vor putea face alimentare cu gaze naturale, prin extindere la rețeaua existentă pe platforma învecinată Electroprecizia Sacele.

#### **Termoficare**

Apă caldă și încălzirea, vor fi asigurate prin centrale termice cu gaz și cu pompe de caldura.

### **Art. 3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Retelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică.

Retelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

Se vor respecta distanțele de protecție față de rețele edilitare, conform condițiilor impuse de avizatori.

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

### **Art.1 Dezmembrarea terenului**

În prima fază, terenurile ce fac obiectul PUZ, se vor comasa, rezultând două loturi

construibile.

Indiferent de modificările suferite pe parcele (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), ulterior aprobării PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de înălțime, retragei față de aliniament și limitele de proprietate, stabiliți prin regulament local de urbanism.

#### **Art.2 Înălțimea construcțiilor**

-regim de înălțime maxim: clădiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comerț, etc:

P+2+M, Hmax cornisa=12.00m, Hmax coama=15.00m fata de CTA

-regim de înălțime hale/ zona logistica: P, Hmax cornisa =12.00m, Hmax coama=16.00m fata de CTA

-regim maxim de înălțime zona tehnologica= 36.00m fata de CTA

#### **Art.3 Aspectul exterior al construcțiilor**

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravene funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi materiale de construcție de ultimă generație atât la elementele structurale cât și la finisajele interioare și exterioare.

Aspectul arhitectural al construcțiilor din cadrul zonei reglementate va fi unitar și adaptat funcțiunii de parc industrial, urmărindu-se o imagine coerentă, contemporană și neagresivă vizual.

Fațadele vor fi tratate cu materiale durabile și specifice construcțiilor industriale și logistice, precum panouri sandwich, metal, sticlă, beton aparent sau tencuieli decorative. Se interzice utilizarea materialelor precare sau improvizate.

Cromatică construcțiilor va fi sobră, bazată pe culori neutre (griuri, alb, bej, antracit), fiind permise accente cromatice limitate pentru marcarea acceselor sau a identității vizuale a operatorilor, fără a afecta unitatea ansamblului.

Volumele construite vor avea o expresie simplă, funcțională, evitându-se compozițiile dezordonate sau elementele decorative nejustificate.

Împrejmirile către circulațiile publice vor avea un caracter transparent sau semitransparent (garduri metalice, plase bordurate etc.), cu înălțimi și detalii unitare la nivelul întregului parc.

Se interzic împrejmirile opace realizate din materiale improprii (tablă ondulată, plăci improvizate etc.) către spațiul public.

Porțile de acces vor fi integrate în ansamblu și vor respecta același limbaj arhitectural.

Spațiile exterioare vor fi organizate funcțional, asigurând:

- circulații separate pentru autoturisme și vehicule de mare tonaj;
- platforme de manevră și zone de încărcare/descărcare dimensionate corespunzător;
- parcaje pentru angajați și vizitatori;
- spații verzi amenajate (aliniamente plantate, zone tampon).

Se vor utiliza materiale durabile pentru platforme (beton, asfalt), iar iluminatul exterior va fi integrat coerent și eficient energetic.

Se vor prevedea perdele vegetale sau plantații de protecție către limitele de proprietate.

## **5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmiri**

### **Art.1 Parcaje**

Parcajele necesare se vor amplasa în cadrul proprietății.

Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525/1996 republicată.

#### ***5.12. – Construcții industriale***

Vor fi prevazute parcaje in functie de specificul activitatii, dupa cum urmeaza:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la o suprafata de 100 m<sup>2</sup>.

Pentru alte tipuri de functiuni (comerciale, birouri, etc), se va respecta maximul din HG 525/96.

### **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.

Se va planta 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

La fiecare 100.00mp neconstruiti si neamenajati cu cai de circulatie si parcare, se va planta un arbore.

Perimetral fiecarui lot, se va amenaja o zona verde cu latimea de minim 2.00m, pe care se vor planta arbori. Doar pe limita NORD-VESTICA, latimea zonei verzi perimetrare va fi de 1.00m.

Suprafata aflata sub zona de protectie a liniilor de inalta tensiune LEA 400kV, va fi zona verde amenajata, cu interdicție de construire si va ramane extravilan arabil. Aceasta nu se va amenaja peisagistic. Se va inierba si intretine.

### **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, cu Hmaxim = 2.00m;

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

## **ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

**-Zi -ZONA INDUSTRIALA (parc industrial)**

**-ZONA CIRCULATII RUTIERE**

**-ZONA VERDE DE PROTECTIE LEA**

**-ZONA VERDE PERIMETRALA**

Intocmit,  
**Urb. Gabriela Chifu**



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

**INTOCMIRE P.U.Z. – PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie,  
prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri )**

**- jud. BRASOV, mun. Sacele, str. DN1A, extravilan -**

<b>BENEFICIARI</b>	ELECTROPRECIZIA S.A.
<b>ADRESA</b>	JUDETUL BRASOV, MUN. SACELE, DN1A
<b>TITLU PROIECT</b>	INTOCMIRE P.U.Z. – PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri s
<b>PROIECTANT</b>	MGM URBAN PROIECT
<b>DATA ELABORARII</b>	2024

- *Se propune reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic, cu indicatori specifici pentru zonele industriale -parc industrial*
- *Investitia propusa se va realiza pe cheltuiala initiatorilor PUZ*
- *Costurile ce vor fi suportate de administratia publica locala, sunt cele legate de intretinerea drumurilor publice existente*
- *Costurile pentru extinderea utilitatilor vor fi suportate de investitori*

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

Se vor face operatiunile cadastrale apoi se vor solicita certificate 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 va solicita certificate de urbanism pentru bransarea la utilitati.

## ETAPIZARE – PLAN DE ACTIUNE

Etapa aprobarii:

- Aprobarea PUZ prin Hotarare a Consiliului Local

Etapa implementarii:

- Elaborarea și avizarea de către OCPI a documentațiilor de cadastru

- Elaborarea proiectelor tehnice și obținerea autorizațiilor de construire pentru lucrări de echipare edilitară – rețele exterioare subterane în conformitate cu studiile și avizele obținute la etapa PUZ
- Elaborarea proiectelor tehnice și obținerea autorizațiilor de construire pentru construcții și amenajări exterioare, inclusiv bransamente utilități
- Execuția lucrărilor de infrastructură și de construcții pentru care s-a obținut, în condițiile legii, ale PUZ și ale Regulamentului aferent PUZ, autorizație de construire
- Recepția lucrărilor executate și intabularea construcțiilor
- Obținerea autorizațiilor de funcționare conform legislației în vigoare la data depunerii

#### CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE BENEFICIAR ȘI DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ:

Toate categoriile de costuri ce implică implementarea PUZ detaliată mai sus pe imobilul reglementat (cost proiectare/execuție infrastructura, construcții, amenajări exterioare) vor fi suportate integral de beneficiar.

Autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare.

Toate categoriile de costuri pentru implementare, inclusiv realizarea rețelelor edilitare și a căilor de acces necesare intra integral în sarcina investitorului.

Nu sunt necesare lucrări care să fie realizate din fonduri publice.

Pentru a nu afecta calitatea vieții persoanelor din clădirilor existente, se vor lua măsuri eficiente de control a prafului și emisiilor aplicate pentru fiecare activitate generatoare de praf desfășurată pe șantier.

Intocmit,  
Urb. Chifu Gabriela

# Plan topografic

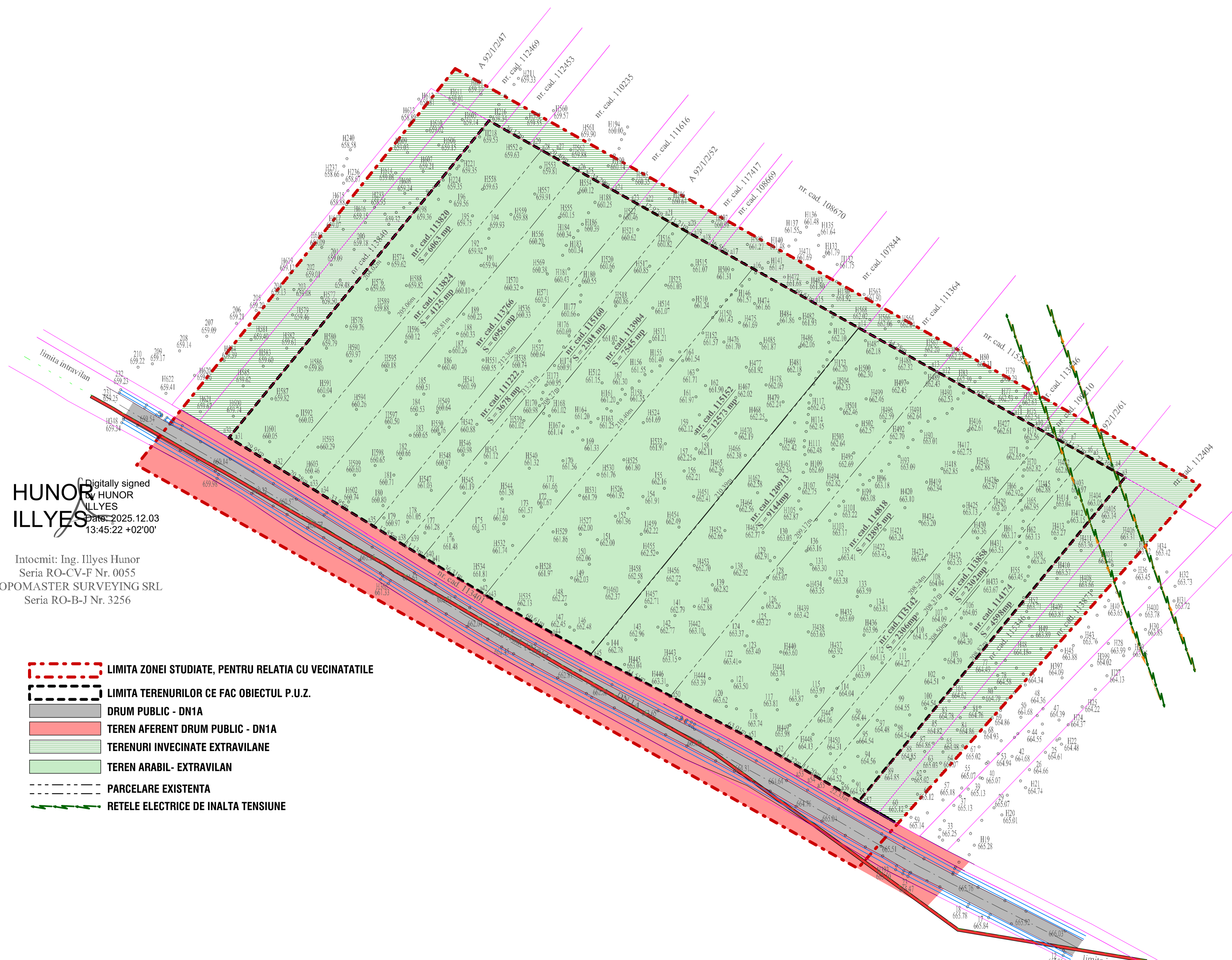
Teritoriul administrativ: Sacele  
 Cod SIRSUP: 40438  
 Nr. cadastral al bunului imobil : 113820, 113824, 113766, 111222, 115160, 113904, 115152, 120913, 114818, 115142, 113858, 114174

Beneficiar:  
**SC ELECTROPRECIZIA SA**  
 Localitatea: Sacele  
 Judetul: Brasov



Inventar de coordonate  
 Sistem de proiectie Stereo' 1970  
 Nivel de referinta Marea Neagra

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
a3	457876.728	557490.163
a4	457879.306	557485.564
a5	457886.084	557473.470
a6	457887.673	557470.636
a7	457893.160	557460.847
a8	457895.327	557456.978
a9	457898.655	557451.038
a10	457900.462	557447.815
a11	457908.678	557433.156
a12	457929.217	557396.507
a13	457929.378	557396.221
a14	457951.024	557357.598
a15	457963.929	557334.571
a16	457980.656	557304.725
a17	457989.810	557288.394
a18	457992.891	557282.896
a19	457998.048	557273.753
a20	457998.555	557272.854
a21	458004.011	557263.053
a22	458012.403	557248.080
a23	458012.799	557247.374
a24	458020.003	557234.520
a25	458027.314	557221.475
a26	458029.520	557217.539
a27	458037.269	557203.712
a28	458039.492	557199.747
a29	458042.802	557193.840
H216	458054.215	557173.474
a30	457896.488	557044.059
a31	457894.641	557047.242
a32	457880.970	557069.676
a33	457870.416	557086.994
a34	457869.945	557087.767
a35	457852.450	557115.805
a38	457843.003	557130.945
a39	457842.278	557132.156
a40	457837.132	557140.405
a41	457836.239	557141.792
a42	457817.996	557171.264
a43	457816.917	557173.005
a44	457798.436	557204.999
a45	457788.376	557224.144
a50	457677.673	557263.541
a51	457747.791	557301.354
a52	457737.669	557318.948
a53	457732.074	557328.674
a54	457729.087	557334.022
a55	457726.488	557338.383
a56	457720.621	557348.581
a57	457715.293	557357.705



Digitally signed  
 by HUNOR  
 ILLYES  
 Date: 2025.12.03  
 13:45:22 +02'00'

Intocmit: Ing. Illyes Hunor  
 Seria RO-CV-F Nr. 0055  
 TOPOMASTER SURVEYING SRL  
 Seria RO-B-J Nr. 3256

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL P.U.Z.
- DRUM PUBLIC - DN1A
- TEREN AFERENT DRUM PUBLIC - DN1A
- TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE
- TEREN ARABIL- EXTRAVILAN
- PARCELARE EXISTENTA
- RETELE ELECTRICE DE INALTA TENSIUNE

Suprafata = 74488 mp

LEGENDA	
<span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	ax drum
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	cota punct
<span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Limita PUZ
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Limita imobile PUZ
<span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Imobile inregistrate in baza de date OCPI BV
<span style="border-bottom: 1px dashed green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Limita intravilan
<span style="border-bottom: 1px dashed orange; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Linie electrica aeriana

244658/05,12,2025  
 PV 4757/2025  
 Semnat digital de  
 Adrian-Cosmin  
 Ghimbasan  
 Data: 2025.12.05  
 12:08:32 +02'00'

Data: Decembrie 2025



<b>MGM URBAN PROIECT S.R.L.</b> BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, bloc Alphaville, corp C mgmurbanproiect@yahoo.com		ELABORARE P.U.Z. - PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri) - mun. Sacele, str. DN1A, in extravilan	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: <b>S.C. ELECTROPRECIZIA S.A.</b>	
proiectat urb. Gabriela Chifu		SITUATIA EXISTENTA	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		scara 1-1000	
		PUZ	U02

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM Urban Proiect S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-urilor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

Teritoriul administrativ: Sacele  
 Cod SIRSUP: 40438  
 Nr. cadastral al bunului imobil : 113820, 113824, 113766, 111222, 115160, 113904, 115152, 120913, 114818, 115142, 113858, 114174

Inventar de coordonate  
 Sistem de proiectie Stereo' 1970  
 Nivel de referinta Marea Neagra

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
a3	457876.728	557490.163
a4	457879.306	557485.564
a5	457886.084	557473.470
a6	457887.673	557470.636
a7	457893.160	557460.847
a8	457895.327	557456.978
a9	457898.655	557451.038
a10	457900.462	557447.815
a11	457908.678	557433.156
a12	457929.217	557396.507
a13	457929.378	557396.221
a14	457951.024	557357.598
a15	457963.929	557334.571
a16	457980.656	557304.725
a17	457989.810	557288.994
a18	457992.891	557282.896
a19	457998.048	557273.754
a20	457998.555	557272.854
a21	458004.011	557263.053
a22	458012.403	557248.080
a23	458012.799	557247.374
a24	458020.003	557234.520
a25	458027.314	557221.475
a26	458029.520	557217.539
a27	458037.269	557203.712
a28	458039.492	557199.747
a29	458042.802	557193.840
H216	458054.215	557173.474
a30	457896.488	557044.059
a31	457894.641	557047.242
a32	457880.970	557069.676
a33	457870.416	557086.994
a34	457869.945	557087.767
a35	457852.450	557115.805
a38	457843.003	557130.945
a39	457842.278	557132.156
a40	457837.132	557140.405
a41	457836.239	557141.792
a42	457817.996	557171.264
a43	457816.917	557173.005
a44	457798.436	557204.999
a45	457788.376	557224.144
a50	457767.673	557263.541
a51	457747.791	557301.354
a52	457737.669	557318.948
a53	457732.074	557328.674
a54	457729.087	557334.022
a55	457726.488	557338.383
a56	457720.621	557348.581
a57	457715.293	557357.705

Suprafata = 74488 mp

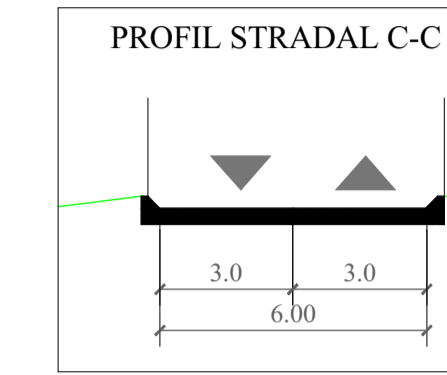
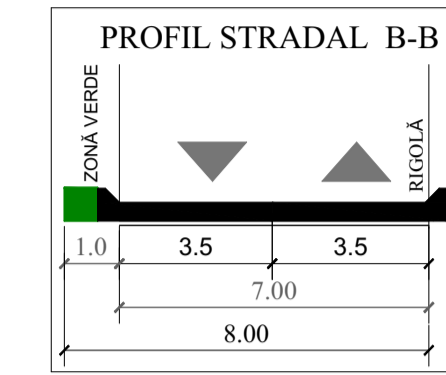
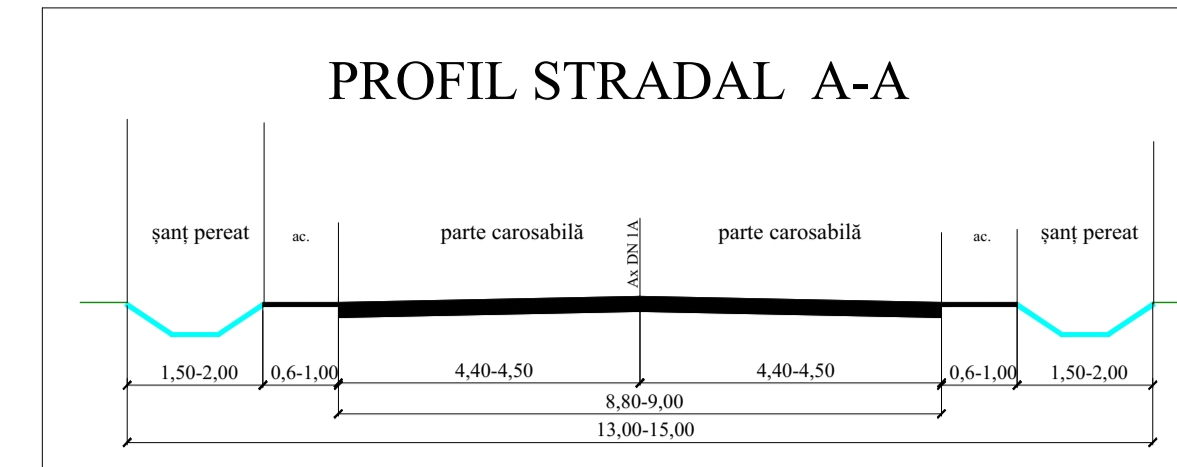
LEGENDA	
	ax drum
	cota punct
	Limita PUZ
	Limita imobile PUZ
	Imobile inregistrate in baza de date OCPI BV
	Limita intravilan
	Linie electrica aeriana

244658/05,12,2025  
 PV 4757/2025

Semnat digital de  
 Adrian-Cosmin  
 Ghimbasan  
 Data: 2025.12.05  
 12:08:32 +02'00'

Data: Decembrie 2025

### Plan topografic



Beneficiar:  
 SC ELECTROPRECIZIA SA  
 Localitatea: Sacele  
 Judetul: Brasov



HUNOR ILLYES  
 Digitally signed  
 by HUNOR ILLYES  
 Date: 2025.12.03  
 13:45:22 +02'00'

Intocmit: Ing. Illyes Hunor  
 Seria RO-CV-F Nr. 0055  
 TOPOMASTER SURVEYING SRL  
 Seria RO-B-J Nr. 3256

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VICINATILE
- LIMITA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL P.U.Z.
- DRUM PUBLIC - DN1A
- TEREN AFERENT DRUM PUBLIC - DN1A
- TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE
- PARCELARE EXISTENTA
- RELETE ELECTRICE DE INALTA TENSIUNE
- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUSA
- BANDA ACCELERARE/ DECELERARE-pe domeniul public
- DRUM DE ACCES DIN DN1a
- Circulatii carosabile, pietonale, parcuri si platforme, in incinta proprietatii
- Constructii industriale-FAZA 1 DE PROIECTARE (logistice si tehnologice)
- Constructii industriale-FAZA 2 DE PROIECTARE (logistice si tehnologice)
- Suprafete verzi amenajate
- Zone verzi perimetrare-perdea de arbori
- Zona de protectie LEA 400Kv
- Zone verzi amenajate in zona de protectie LEA 400Kv (ramane extravilan, cu pastrarea destinatiei de teren agricol)
- Retrageri fata de limitele de proprietate
- ZONA DE SIGURANTA DN
- CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA F.d. Ø 1000
- CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA F.d. Ø 600
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA

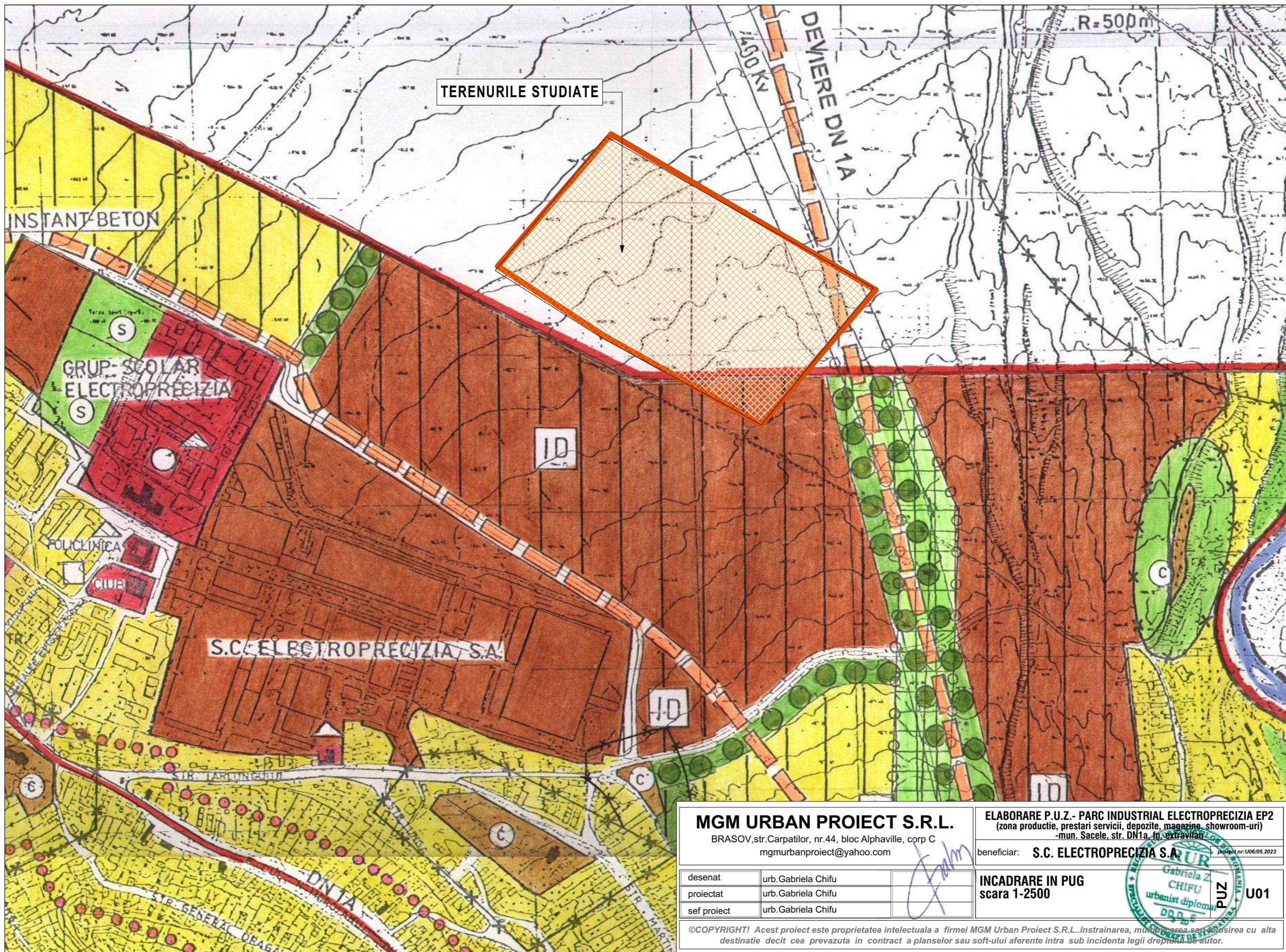
**Zi - ZONA INDUSTRIALA (parc industrial EP2)**  
**INDICATORI URBANISTICI PROPUZI**  
 -regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comert, etc:  
 P+2+M, Hmax comisa=12.00m, Hmax coama=15.00m fata de CTA  
 -regim de inaltime hale/ zona logistica: P, Hmax comisa = 12.00m, Hmax coama = 16.00m fata de CTA  
 -regim maxim de inaltime zona tehnologica = 36.00m fata de CTA  
 -POTmax = 60%  
 -CUTmax = 1.8  
 -CUT volumetric max = 8  
 -suprafata zone verzi-minim 20%  
 -numar de locuri de parcare, conform HG 525/96

**Zona circulatii rutiere**  
**Zone verzi protectie LEA**  
**Zone verzi perimetrare**

**CAPACITATI REZULTATE in urma propunerii posibilitatilor de mobilitate**  
 SUPRAFATA TOTALA TEREN = 74574.00mp (100.00%)  
 SUPRAFATA CONSTRUITA FAZA 1 = 19100.00mp (25.61%)  
 SUPRAFATA CONSTRUITA FAZA 2 = 6800.00mp (9.11%)  
 SUPRAFATA CIRCULATII, PLATFORME BETONATE, PARCARI=29518.00 (39.60%)  
 SUPRAFATA ZONE VERZI AMENAJATE=16791.00mp (22.51%)  
 SUPRAFATA ZONA VERDE PROTECTIE L.E.A. = 2365.00mp (3.17%)  
 NUMAR LOCURI DE PARCARE=133 locuri- se respecta anexa 5 din HG 525/96  
 POT rezultat=34.73% (POT max admis=60%)  
 CUT rezultat=0.35 (CUT max admis=1.8)

<b>MGM URBAN PROIECT S.R.L.</b> BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, bloc Alphaville, corp C mgmurbanproiect@yahoo.com		ELABORARE P.U.Z. - PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri) -mun. Sacele, str. DN1a, in extravilan beneficiar: S.C. ELECTROPRECIZIA S.A. <small>proiect nr.0069/2025</small>	
desenat	urb. Gabriela Chifu	ILUSTRARE URBANISTICA	PUZ
proiectat	urb. Gabriela Chifu	-posibilitati de mobilitate	U03'
sef proiect	urb. Gabriela Chifu	scara 1-1000	

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



<b>MGM URBAN PROIECT S.R.L.</b> BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, bloc Alphaville, corp C mgmurbanproiect@yahoo.com		<b>ELABORARE P.U.Z. - PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2</b> (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri) -mun. Sacele, str. DN1a, in extravilan <small>Proiect nr: U06/05.2023</small>		
beneficiar: <b>S.C. ELECTROPRECIZIA S.A.</b>				
desenat	urb. Gabriela Chifu			<b>INCADRARE IN PUG</b> scara 1-2500
proiectat	urb. Gabriela Chifu			
sef proiect	urb. Gabriela Chifu			
<small>©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM Urban Proiect S.R.L.. 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.</small>				

# Plan topografic

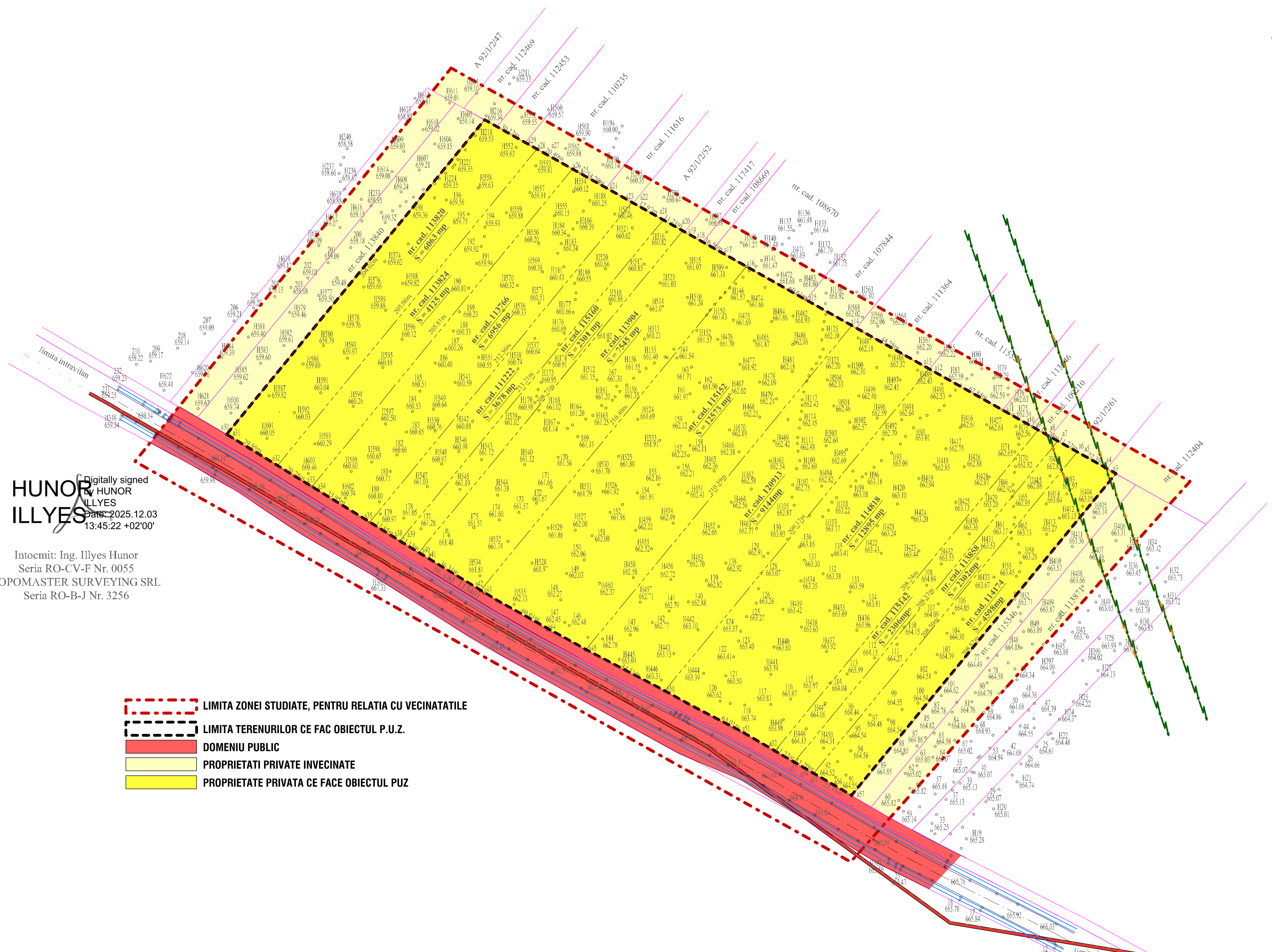
Teritoriul administrativ: Sacele  
 Cod SIRSUP: 40438  
 Nr. cadastral al bunului imobil : 113820, 113824, 113766, 111222, 115160, 113904, 115152, 120913, 114818, 115142, 113858, 114174

Beneficiar:  
**SC ELECTROPRECIZIA SA**  
 Localitatea: Sacele  
 Judetul: Brasov



Inventar de coordonate  
 Sistem de proiectie Stereo' 1970  
 Nivel de referinta Marea Neagra

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
a3	457876.728	557490.163
a4	457879.306	557485.564
a5	457886.084	557473.470
a6	457887.873	557470.636
a7	457893.160	557460.847
a8	457895.327	557456.978
a9	457898.655	557451.038
a10	457900.462	557447.815
a11	457908.678	557433.156
a12	457929.217	557396.507
a13	457929.378	557396.221
a14	457951.024	557357.598
a15	457963.929	557334.571
a16	457980.656	557304.725
a17	457989.810	557288.394
a18	457992.891	557282.896
a19	457998.048	557273.753
a20	457998.555	557272.854
a21	458004.011	557263.053
a22	458012.403	557248.080
a23	458012.799	557247.374
a24	458020.003	557234.520
a25	458027.314	557221.475
a26	458029.520	557217.539
a27	458037.269	557203.712
a28	458039.492	557199.747
a29	458042.802	557193.840
H216	458054.215	557173.474
a30	457896.488	557044.059
a31	457894.641	557047.242
a32	457880.970	557069.676
a33	457870.416	557086.994
a34	457869.945	557087.767
a35	457852.450	557115.805
a38	457843.003	557130.945
a39	457842.278	557132.156
a40	457837.132	557140.405
a41	457836.239	557141.792
a42	457817.996	557171.264
a43	457816.917	557173.005
a44	457798.436	557204.999
a45	457788.376	557224.144
a50	457767.673	557263.541
a51	457747.791	557301.354
a52	457737.669	557318.948
a53	457732.074	557328.674
a54	457729.087	557334.022
a55	457726.488	557338.383
a56	457720.621	557348.581
a57	457715.293	557357.705



**HUNOR ILLYES**  
 Digitally signed  
 by HUNOR ILLYES  
 Date: 2025.12.03  
 13:45:22 +02'00'  
 Intocmit: Ing. Ilyes Hunor  
 Seria RO-CV-F Nr. 0055  
**TOPOMASTER SURVEYING SRL**  
 Seria RO-B-J Nr. 3256

Suprafata = 74488 mp

LEGENDA	
---	ax drum
662.06	cota punct
---	Limita PUZ
---	Limita imobile PUZ
---	Imobile inregistrate in baza de date OCPI BV
---	Limita intravilan
---	Linie electrica aeriana

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VICINATILE
- LIMITA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL P.U.Z.
- DOMENIU PUBLIC
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- PROPRIETATE PRIVATA CE FACE OBIECTUL PUZ

244658/05,12,2025  
 PV 4757/2025  
 Semnat digital de  
 Adrian-Cosmin  
 Ghimbasan  
 Data: 2025.12.05  
 12:08:32 +02'00'

Data: Decembrie 2025

<b>MGM URBAN PROIECT S.R.L.</b> BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, bloc Alphiaville, corp C mgmurbanproiect@yahoo.com		<b>ELABORARE P.U.Z. - PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2</b> (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri) -mun. Sacele, str. DN1a, in extravilan	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: <b>S.C. ELECTROPRECIZIA S.A.</b>	
proiectat urb. Gabriela Chifu		REGIMUL JURIDIC scara 1-1000	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		PUZ U04	

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei MGM Urban Proiect S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



# Plan topografic

Teritoriul administrativ: Sacele  
 Cod SIRSUP: 40438  
 Nr. cadastral al bunului imobil : 113820, 113824, 113766, 111222, 115160, 113904, 115152, 120913, 114818, 115142, 113858, 114174

Inventar de coordonate  
 Sistem de proiectie Stereo' 1970  
 Nivel de referinta Marea Neagra

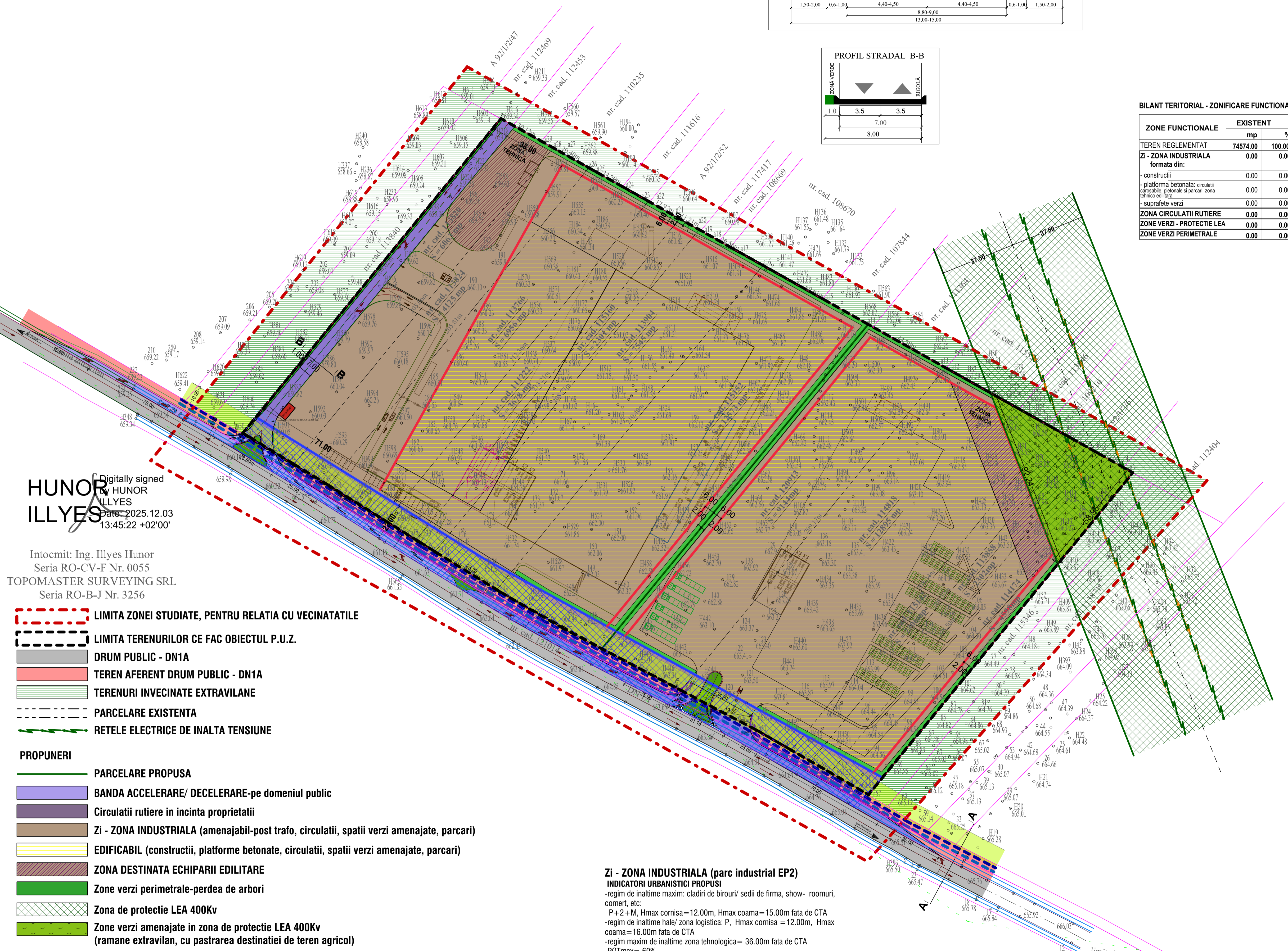
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
a3	457876.728	557490.163
a4	457879.306	557485.564
a5	457886.084	557473.470
a6	457887.673	557470.636
a7	457893.160	557460.847
a8	457895.327	557456.978
a9	457898.655	557451.038
a10	457900.462	557447.815
a11	457908.678	557433.156
a12	457929.217	557396.507
a13	457929.378	557396.221
a14	457951.024	557357.598
a15	457963.929	557334.571
a16	457980.656	557304.725
a17	457989.810	557288.394
a18	457992.891	557292.896
a19	457998.048	557273.753
a20	457998.555	557272.854
a21	458004.011	557263.053
a22	458012.403	557248.080
a23	458012.799	557247.374
a24	458020.003	557234.520
a25	458027.314	557221.475
a26	458029.520	557217.539
a27	458037.269	557203.712
a28	458039.492	557199.747
a29	458042.802	557193.840
H216	458054.215	557173.474
a30	457896.488	557044.059
a31	457894.641	557047.242
a32	457880.970	557069.676
a33	457870.416	557086.994
a34	457869.945	557087.767
a35	457852.450	557115.805
a38	457843.003	557130.945
a39	457842.278	557132.156
a40	457837.132	557140.405
a41	457836.239	557141.792
a42	457817.996	557171.264
a43	457816.917	557173.005
a44	457798.436	557204.999
a45	457788.376	557224.144
a50	457767.673	557263.541
a51	457747.791	557301.354
a52	457737.669	557318.948
a53	457732.074	557328.674
a54	457729.087	557334.022
a55	457726.488	557338.383
a56	457720.621	557348.581
a57	457715.293	557357.705

Suprafata = 74488 mp

LEGENDA	
	ax drum
	cota punct
	Limita PUZ
	Limita imobile PUZ
	Imobile inregistrate in baza de date OCPI BV
	Limita intravilan
	Linie electrica aeriana

244658/05,12,2025  
 PV 4757/2025  
 Semnat digital de  
 Adrian-Cosmin  
 Ghimbasan  
 Data: 2025.12.05  
 12:08:32 +02'00'

Data: Decembrie 2025



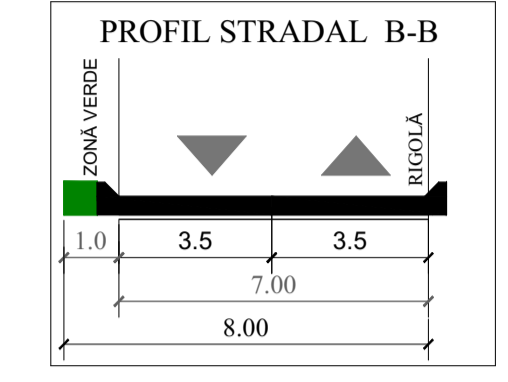
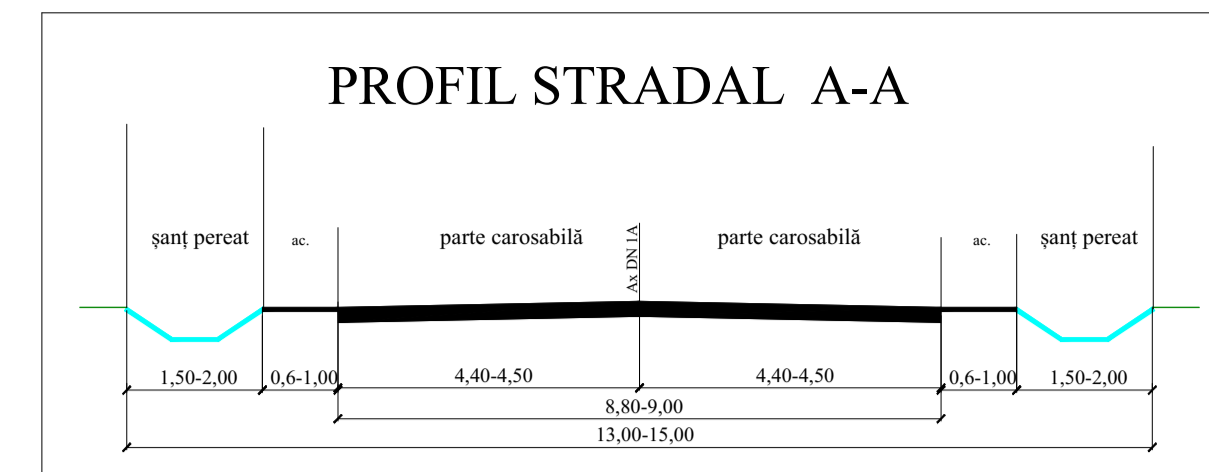
HUNOR ILLYES  
 Digitally signed  
 by HUNOR ILLYES  
 Date: 2025.12.03  
 13:45:22 +02'00'

Intocmit: Ing. Illyes Hunor  
 Seria RO-CV-F Nr. 0055  
 TOPOMASTER SURVEYING SRL  
 Seria RO-B-J Nr. 3256

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VICINATILE
- LIMITA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL P.U.Z.
- DRUM PUBLIC - DN1A
- TEREN AFERENT DRUM PUBLIC - DN1A
- TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE
- PARCELARE EXISTENTA
- RELETE ELECTRICE DE INALTA TENSIUINE
- PROPUNERI**
- PARCELARE PROPUSA
- BANDA ACCELERARE/ DECELERARE-pe domeniul public
- Circulatii rutiere in incinta proprietatii
- Zi - ZONA INDUSTRIALA (amenajabil-post trafo, circulatii, spatii verzi amenajate, parcuri)
- EDIFICABIL (constructii, platforme betonate, circulatii, spatii verzi amenajate, parcuri)
- ZONA DESTINATA ECHIPARII EDILITARE
- Zone verzi perimetrare-perdea de arbori
- Zona de protectie LEA 400kv
- Zone verzi amenajate in zona de protectie LEA 400kv (ramane extravilan, cu pastrarea destinatiei de teren agricol)
- Retrageri fata de limitele de proprietate
- ZONA DE SIGURANTA DN
- CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA F.d. Ø 1000
- CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA F.d. Ø 600
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA

**Zi - ZONA INDUSTRIALA (parc industrial EP2)**  
**INDICATORI URBANISTICI PROPUZI**  
 -regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comert, etc:  
 P+2+M, Hmax cornisa=12.00m, Hmax coama=15.00m fata de CTA  
 -regim de inaltime hale/ zona logistica: P, Hmax cornisa =12.00m, Hmax coama=16.00m fata de CTA  
 -regim maxim de inaltime zona tehnologica= 36.00m fata de CTA  
 -POTmax= 60%  
 -CUTmax = 1.8  
 -CUT volumetric max = 8  
 -suprafata zone verzi-minim 20%  
 -numar de locuri de parcare, conform HG 525/96

**Zona circulatii rutiere**  
**Zone verzi protectie LEA**  
**Zone verzi perimetrare**



Beneficiar:  
 SC ELECTROPRECIZIA SA  
 Localitatea: Sacele  
 Judetul: Brasov

**BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
TEREN REGLEMENTAT	74574.00	100.00	0.00	0.00
Zi - ZONA INDUSTRIALA formata din:	0.00	0.00	69115.00	92.68
- constructii	0.00	0.00	44744.40	60.00
- platforma betonata: circulatii carosabile, pietonale si parcuri, zona tehnico edilitara	0.00	0.00	10962.80	14.70
- suprafate verzi	0.00	0.00	13407.80	17.98
ZONA CIRCULATII RUTIERE	0.00	0.00	1507.00	2.03
ZONE VERZI - PROTECTIE LEA	0.00	0.00	2365.00	3.17
ZONE VERZI PERIMETRALE	0.00	0.00	1587.00	2.12

<b>MGM URBAN PROIECT S.R.L.</b> BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, bloc Alphaville, corp C mgmurbanproiect@yahoo.com		ELABORARE P.U.Z. - PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri) -mun. Sacele, str. DN1A in extravilan beneficiar: S.C. ELECTROPRECIZIA S.A.	
desenat	urb. Gabriela Chifu	REGLEMENTARI URBANISTICE	PUZ U03
proiectat	urb. Gabriela Chifu	scara 1-1000	
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM Urban Proiect S.R.L. 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.

# Plan topografic

Teritoriul administrativ: Sacele  
 Cod SIRSUP: 40438  
 Nr. cadastral al bunului imobil : 113820, 113824, 113766, 111222, 115160, 113904, 115152, 120913, 114818, 115142, 113858, 114174

Beneficiar:  
 SC ELECTROPRECIZIA SA  
 Localitatea: Sacele  
 Judetul: Brasov

Inventar de coordonate  
 Sistem de proiectie Stereo' 1970  
 Nivel de referinta Marea Neagra

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
a3	457876.728	557490.163
a4	457879.306	557485.564
a5	457886.084	557473.470
a6	457887.673	557470.636
a7	457893.160	557460.847
a8	457895.327	557456.978
a9	457898.655	557451.038
a10	457900.462	557447.815
a11	457908.678	557433.156
a12	457929.217	557396.507
a13	457929.378	557396.221
a14	457951.024	557357.598
a15	457963.929	557334.571
a16	457980.656	557304.725
a17	457989.810	557280.394
a18	457992.891	557282.896
a19	457998.048	557273.753
a20	457998.555	557272.854
a21	458004.011	557263.053
a22	458012.403	557248.080
a23	458012.799	557247.374
a24	458020.003	557234.520
a25	458027.314	557221.475
a26	458029.520	557217.539
a27	458037.269	557203.712
a28	458039.492	557199.747
a29	458042.802	557193.840
H216	458054.215	557173.474
a30	457896.488	557044.059
a31	457894.641	557047.242
a32	457880.970	557069.676
a33	457870.416	557086.994
a34	457869.945	557087.767
a35	457852.450	557115.805
a38	457843.003	557130.945
a39	457842.278	557132.156
a40	457837.132	557140.405
a41	457836.239	557141.792
a42	457817.996	557171.264
a43	457816.917	557173.005
a44	457798.436	557204.999
a45	457788.376	557224.144
a50	457767.673	557263.541
a51	457747.791	557301.354
a52	457737.669	557318.948
a53	457732.074	557328.674
a54	457729.087	557334.022
a55	457726.488	557338.383
a56	457720.621	557348.581
a57	457715.293	557357.705

HUNOR ILLYES  
 Digitally signed by HUNOR ILLYES  
 Date: 2025.12.03 13:45:22 +02'00'

Intocmit: Ing. Illyes Hunor  
 Seria RO-CV-F Nr. 0055  
 TOPOMASTER SURVEYING SRL  
 Seria RO-B-J Nr. 3256

Suprafata = 74488 mp

LEGENDA	
---	ax drum
662.06	cota punct
---	Limita PUZ
---	Limita imobile PUZ
---	Imobile inregistrate in baza de date OCPI BV
---	Limita intravilan
---	Linie electrica aeriana

244658/05, 12, 2025  
 PV 4757/2025

Semnat digital de  
 Adrian-Cosmin  
 Ghimbasan  
 Data: 2025.12.05  
 12:08:32 +02'00'

Data: Decembrie 2025

## PROPUNERI

- PARCELARE PROPUZA
- BANDA ACCELERARE/ DECELERARE-pe domeniul public
- DRUM DE ACCES DIN DN1a
- Circulatii carosabile, pietonale, parcuri si platforme, in incinta proprietatii
- Constructii industriale-FAZA 1 DE PROIECTARE (logistice si tehnologice)
- Constructii industriale-FAZA 2 DE PROIECTARE (logistice si tehnologice)
- Suprafete verzi amenajate
- Zone verzi perimetrare-perdea de arbori
- Zona de protectie LEA 400Kv
- Zone verzi amenajate in zona de protectie LEA 400Kv (ramane extravilan, cu pastrarea destinatiei de teren agricol)
- ZONA DE SIGURANTA DN

- LIMITA ZONEI STUDIATE, PENTRU RELATIA CU VECINATILE
- LIMITA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL P.U.Z.
- DRUM PUBLIC - DN1A
- TEREN AFERENT DRUM PUBLIC - DN1A
- TERENURI INVECINATE EXTRAVILANE
- PARCELARE EXISTENTA
- RETELE ELECTRICE DE INALTA TENSIUNE

## RETELE EDILITARE EXISTENTE

- CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA F.d. Ø 1000
- CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA F.d. Ø 600
- ZONA DE PROTECTIE CONDUCTA DE ADUCTIUNE APA

## PROPUNERI - RETELE EDILITARE

- EXTINDERE REEA DE APA POTABILA
- EXTINDERE REEA CANALIZARE MENAJERA
- CANALIZARE PLUVIALA
- EXTINDERE REEA GAZE NATURALE DE PE PLATFORMA ELECTROPRECIZIA
- RETELE ELECTRICE
- POST TRAFU
- BAZIN RETENTIE APE PLUVIALE
- SEPARATOR HIDROCARBURI

MGM URBAN PROIECT S.R.L.		ELABORARE P.U.Z. - PARC INDUSTRIAL ELECTROPRECIZIA EP2 (zona productie, prestari servicii, depozite, magazine, showroom-uri)	
BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, bloc Alphaville, corp C		-mun. Sacele, str. DN1a, in extravilan	
mgmurbanproiect@yahoo.com		beneficiar: S.C. ELECTROPRECIZIA S.A.	
d desenat	urb. Gabriela Chifu	RETELE EDILITARE	PUZ U05
proiectat	ing. Cosmin Brebeanu	scara 1-1000	
sef proiect	urb. Gabriela Chifu		

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei MGM Urban Proiect S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planurilor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.