

PLAN URBANISTIC ZONAL „EXTINDERE HALA DEPOZITARE MATERIAL SĂDITOR”

MUNICIPIUL SĂCELE JUDEȚUL BRASOV

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR
SC YURTA PROD SRL

PROIECTANT GENERAL
S.C. VOS ARCHITECTS S.R.L.

PROIECT NR. 1 / 2019
Săcele 2020

SC VOS ARCHITECTS SRL
RC J08/1148/12.08.2014
CUI RO 33475340
Str. Prundului nr. 29, Braşov
TEL 0743288737

COLECTIV DE ELABORARE

Sef proiect	Arh. Bereczky Dorottya
Elaborator	Arh. Bereczky Dorottya
Tehnoredactare	Arh. Tudor Sfarghiu

CUPRINS

STUDIU DE OPORTUNITATE

DATE REFERITOARE LA AMPLASAMENT	5
Date de recunoaștere a documentației	5
Scopul lucrării	5
Date privitoare la locație	6
Date privitoare la amplasamentul terenului	6
DATE REFERITOARE LA TEREN	8
Analiza existent raportată la infrastructură	8
Analiza existent privind configurația spațial-volumetrică și funcțională	8
Analiza condițiilor de mediu	8
Interferențe funcțional-configurative	9
Cerințele temei de proiectare inițiată de beneficiar	9
Concluzii	11
Aspecte generale	12
Căi de comunicație	12
Analiza fondului construit	12
Surse de poluare	12
Evaluarea impactului	13

STUDIU DE OPORTUNITATE

BENEFICIAR: SC YURTA PROD SRL
PROIECT: PUZ EXTINDERE HALA DEPOZITARE MATERIAL SĂDITOR
AMPLASAMENT: MUNICIPIUL SĂCELE str. Avram Iancu 64
FAZA: STUDIU DE OPORTUNITATE

DATE REFERITOARE LA AMPLASAMENT

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumire proiect: Plan Urbanistic Zonal „EXTINDERE HALA DEPOZITARE MATERIAL SĂDITOR”
Municipiul SACELE str. A. Iancu nr. 64

Proiectant general: SC VOS ARCHITECTS SRL

Beneficiar: SC YURTA PROD SRL

SCOPUL LUCRĂRII

Scopul lucrării: Prezenta documentație servește la stabilirea reglementărilor în cadrul unui teren aflat într-o fostă fermă agricolă, unde halele existente și zonele neconstruite au fost cumpărate începând cu data de 01.01.1990 și în care se mai pot amplasa construcții suplimentare. Au fost cumpărate, de asemenea, în indiviziune, și drumurile, parcurile și spațiile verzi. Deoarece halele nu au păstrat funcția agrozootehnică, ci au fost ocupate cu activități industriale și agro-industriale, se dorește reglementarea extinderilor și construirii de noi construcții în condițiile actuale.

Pentru halele propuse prin PUZ a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 300 din 06.06.2019 pe o suprafață de 3909 mp. Suprafața înscrisă în CU cuprinde și terenurile aflate în indiviziune pentru circulații, parcuri și spații verzi.

Prin acest PUZ se vor stabili suprafețele de teren ce pot fi construite cu funcțiune agro-industrială din lotul de 3909 mp, rezultate în urma propunerilor de construire și lărgire a drumurilor.

Se va elabora un Regulament Local de Urbanism prin care se vor stabili reglementările privind construirea și amenajările de infrastructură rutieră și utilitară.

Se vor rezerva suprafețele necesare pentru dezvoltarea funcțiilor propuse și accesul carosabil și pietonal din drumurile publice.

DATE PRIVITOARE LA LOCAȚIE

Suprafața teritoriului administrativ și intravilan al municipiului Săcele

Teritoriul administrativ al municipiului este în suprafață de circa 32000 ha, iar teritoriul intravilan este de 340 ha. Teritoriul administrativ al municipiului se situează pe prima coroană de unități administrativ-teritoriale aflate în jurul municipiului Brașov. Intravilanul municipiului este alcătuit dintr-un corp central și mai multe trupuri izolate, dezvoltate în principal pe un parcelar în parte spontan, în parte prestabilit prin dezvoltările mai noi.

Așezare

Teritoriul administrativ al municipiului Săcele este situat în sud-estul municipiului Brașov, având următoarele vecinătăți:

- la nord vest municipiul Brașov
- la nord comuna Hărman și comuna Sânpetru
- la nord-est comuna Tărlungeni
- la est comuna Vama Buzăului
- la sud-est comuna Măneciu
- la sud comuna Valea Doftanei și orașul Azuga
- la sud-vest orașul Predeal

Teritoriul municipiului este străbătut de râul Tărlung și pârâul Durbav.

Teritoriul administrativ al municipiului este traversat pe direcția est-vest de DN1A și ocolitoarea localității (str. Câmpului) cu regim de DN, ambele asigurând legătura Brașovului cu Cheia și Vălenii de Munte, precum și de DJ 103B în partea estică, făcând legătura cu satul Cărpiniș, comuna Tărlungeni. Pe direcția nord-sud, în partea vestică, găsim calea ferată dublă electrificată București-Brașov, ce desparte Săcele de municipiul Brașov.

Număr de locuitori, locuri de muncă și populația activă

Municipiul Săcele face parte din localitățile urbane medii din punct de vedere al numărului de locuitori, având, conform datelor publicate de Serviciul de Evidență a Persoanelor Săcele în februarie 2018, un număr de 36341 de locuitori. Datorită situării într-un județ cu dezvoltare medie-bună, nu s-a înregistrat fenomenul de scădere a numărului de locuitori, sporul natural pe anul 2017 fiind de 121. Ponderea locurilor de muncă pentru activii din oraș este similară celei din județ, respectiv cu un procent de șomaj de până în 10% din numărul activilor.

Utilități transferate de municipiul Brașov pe teritoriul administrativ al municipiului Săcele:

Prin așezarea municipiului Săcele față de teritoriul administrativ al municipiului Brașov, având o graniță comună pe circa 2/3 din latura vestică a limitei municipiului Săcele, a fost necesară exportarea unor utilități proprii metropolei pe teritoriul orașului vecin. Astfel pe teritoriul administrativ al Săcelelor s-a amplasat un pachet de LEA 400 kW, utilități electrice foarte importante pentru zona industrială din estul Brașovului, precum și alimentarea cu apă din acumulara Tărlung.

DATE PRIVITOARE LA AMPLASAMENTUL TERENULUI

Poziția în cadrul teritoriului administrativ

Terenul studiat prin Planul Urbanistic Zonal „EXTINDERE HALA DEPOZITARE MATERIAL SĂDITOR” este situat în vestul municipiului, pe strada A. Iancu nr. 64. Această adresă poștală cuprinde și celelalte terenuri din cadrul fermei care înainte de 1990 a fost C.A.P. Săcele, cu o suprafață de cca 10,3 ha. În cadrul fermei, terenul studiat este înconjurat pe trei laturi de drumuri interioare fermei (nr. top. 1860/1/3 spre nord și nr. top. 1860/1/1/4 spre est și sud), și de teren cu nr. cad. 107938, proprietar Lefrumarin Săcele srl spre vest. Dincolo de drumurile de acces, se află alternativ terenuri aparținând SC Yurta Prod srl (pe partea de sud, est și nord), și altor firme locale (SC Bunloc SA pe partea de nord, Sufitech srl și Comturserv Bobeș srl pe latura de sud), cu funcțiuni agroindustriale, servicii și depozitare.

Analiza vecinătăților și istoricul terenului

Terenul pe care se propune dezvoltarea halelor este situat în zona centrală a fermei agroindustriale care a fost înainte de 1990 CAP Săcele. Proprietarul terenului, SC Yurta Prod srl, mai deține cinci hale în incinta fermei și dorește extinderea și modernizarea activităților. Majoritatea halelor existente în fermă, deși destul de degradate, sunt funcționale și găzduiesc procese de producție și depozitare.

Ridicare topo, planuri cadastrale

Anexa 1 plan topografic 1/500
Anexa 2 Încadrare în zonă sc. 1/10000

Situația juridică a terenurilor

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului, conform planșei de reglementări PUG aprobat în anul 2000 și fișelor cadastrale avizate de OCPI.

Categoria de folosință a terenurilor

Suprafața de teren studiată prin PUZ are în prezent statutul de teren cu funcțiunea cadastrală de curți construcții în intravilanul municipiului. Funcțiunea urbanistică a terenului este de activități agrozootehnice.

Date referitoare la dotări

Municipiul Săcele dispune în prezent de următoarele rețele edilitare:

- Alimentare cu energie electrică
- Alimentare cu apă
- Canalizare
- Alimentare cu gaze

Ferma dispune de următoarele rețele edilitare:

- Alimentare cu energie electrică
- Alimentare cu apă
- Canalizare

Terenul studiat prin PUZ este dotat cu toate aceste rețele de infrastructură, cu mențiunea că ele sunt în proprietatea comună, în indiviziune, a tuturor firmelor care dețin terenuri pe teritoriul fermei. Firma Yurta Prod srl are contract de furnizare a tuturor acestor servicii de infrastructură urbană, iar rețelele de alimentare cu apă, canalizare și electricitate sunt introduse în corpul A existent în zona de studiu, de unde se vor extinde, conform proiectelor de instalații, pe toată suprafața propusă pentru construit.

DATE PRIVITOARE LA TEREN

ANALIZA EXISTENT RAPORTATĂ LA INFRASTRUCTURĂ

Circulații

Municipiul Săcele este străbătut sau mărginit de următoarele căi de comunicație principale:

- DN 1A și ocolitoarea (str. Câmpului)
- DJ 103B
- CF București - Brașov

Din aceste trasee, ferma are acces dinspre str. Câmpului, printr-un drum asfaltat de cca 100 m, accesibil pentru vehicule de tonaj mare. De asemenea, apropierea Gării Dârste permite, la nevoie, transportul prin calea ferată, cu o scurtă legătură rutieră.

Utilități existente și propuse (gospodărie comunală)

Față de utilitățile existente

- Alimentare cu energie electrică
- Alimentare cu apă
- Canalizare

Primăria Municipiului Săcele propune prin PUG dezvoltarea unor zone ale intravilanului ce se vor echipa cu rețele de alimentare cu apă și canalizare.

Terenul pe care se propune dezvoltarea halelor este echipat cu toate rețelele de infrastructură edilitară, în stare relativ bună.

ANALIZA EXISTENT PRIVIND CONFIGURATIA SPAȚIAL-VOLUMETRICĂ ȘI FUNCȚIONALĂ

Indicatori existenți aprobați

Indicatorii urbanistici conform PUG Săcele 2001 sunt propuși prin RGU, respectiv POT max = 80% în zonele industriale.

ANALIZA CONDIȚIILOR DE MEDIU

Așezare

Zona studiată aparține județului Brașov, la nord-vestul municipiului Săcele, la circa 1,0 km de Brașov, pe șoseaua de centură a municipiului Săcele, la circa 2,0 km de centura municipiului Brașov.

Din punct de vedere **geografic** zona aparține Țării Bârsei, o depresiune cu altitudini ce variază între 400 m și 550 m. În partea de sud se găsesc munții Postăvaru 1802 m și Tâmpa 960 m, iar în vest măgura Codlei 1294 m. Țara Bârsei mai cuprinde dealurile Brașovului, dealurile Branului, dealurile Săcelene și dealul Lempeș. Este o depresiune tectonică formată prin fragmentarea și scufundarea unor părți din Carpații de Curbură la sfârșitul Pliocenului. Se formează un lac pliocen care se umple cu aluviuni rezultate din eroziunea munților înconjurători. În Cuaternar apele acestui lac se retrag, drenate de Olt prin defileul Racoș către bazinul mare al Transilvaniei.

Urmează cele patru mari glaciațiuni Gunz, Mindel, Riss și Wurm, care își pun amprenta asupra acestui relief. Țara Bârsei are trei zone situate în funcție de înălțimi.

- Colinele piemontane, suprafețe înalte variind între 550 și 600 m (Zărnești, Sohodol și Săcele). Ele cuprind nisipuri și pietrișuri permeabile și uscate, având la bază freatic de infiltrație.
- Câmpia premontană cu terenuri joase, cu altitudini sub 550 m, care cuprinde acumulări cuaternare, fiind mlăștinoasă și deosebit de fertilă, caracterizată printr-o multitudine de pârâuri.
- Lunca aluvionară a pârâului Tărlung, tributar Oltului.

Clima este temperat continentală, cu aspecte de tranziție către excesiv continentală. Amplitudinea termică este mare, cu înghețuri timpurii și târzii frecvente. Regimul pluviometric este de tip continental cu precipitații între 747 mm la Brașov și 20 mm la Bod, zile cu precipitații între 142 și 135. Ninsori sunt 35 zile pe an, număr mediu de zile cu strat de zăpadă între 61 și 93. Apar uneori inversiuni de temperatură din care cauză treptele piemontane prezintă de regulă temperaturi mai ridicate decât treapta inferioară a depresiunii. Regimul eolian este moderat, curenții de aer fiind slabi ca intensitate. Direcțiile predominante sunt sud-vest și nord-est. Vânturile de vest aduc ploi și cele de nord mențin timp însorit.

Solurile sunt: brune acide și litomorfe de tip rendzine sau rendzine brune. Piemonturile colinare submontane sunt reprezentate de podzoluri argilo iluviale și podzolute brune, care prezintă fertilitate scăzută.

Vegetația este încadrată în subzona pădurilor de fag, stejari și rășinoase. Datorită inversiunilor termice există și inversiuni de vegetație. În zonă există numeroase rezervații naturale și arii protejate naturale.

Fauna este tipică Europei Centrale, mamiferele fiind puternic reprezentate.

INTERFERENȚE FUNCȚIONAL-CONFIGURATIVE

Relațiile ce se stabilesc între elementele de structură urbană a zonei:

Elementele de structură ale zonei sunt:

- Funcțiunile urbane
- Circulațiile

- Tipul de parcelar

Funcțiunile dominante ale zonei sunt industrie, agricultură și servicii complementare. Terenurile se află în intravilanul actual, iar prin PUG-ul în lucru al municipiului Săcele se propune menținerea acestor funcțiuni agroindustriale și complementare.

Menționăm că în decursul timpului, parcelarul stabilit în 1992 la dezmembrarea terenului aferent CAP Turcheș, s-a modificat pe alocuri, unele terenuri fiind alipite cu altele, alte terenuri fiind dezmembrate mai departe. Foarte mult s-a modificat și structura de proprietari, fenomen firesc pentru perioada de timp vizată (1992-2020). Pentru acuratețea lucrării, Yurta Prod a executat în decembrie 2019, pe cheltuiala proprie, ridicarea topografică a părților de uz comun, respectiv a circulațiilor interioare zonei industriale, însă o ridicare exactă pentru tot parcelarul zonei este inaccesibilă, datorită faptului că nu toți proprietarii de terenuri au posibilitatea unui demers de o asemenea anvergură.

Circulațiile din zonă sunt drumuri de exploatare (De) cu profil de 7,0 m asfaltat sau de 4,0 m de pământ, ce se propun a fi transformate în drumuri intraurbane cu un fir pe sens. Dezvoltarea acestor drumuri se va face prin lărgirea profilului la 7,0 m carosabil și 1,5 m trotuare laterale, și parcaje pentru angajați și vizitatori în fața unităților economice, în conformitate cu nevoile zonei.

Parcelarul în împrejurul terenului studiat este de tip prestabilit, iar în afara fermei parcelarul este alcătuit din puneri în posesie, respectând numai principiul accesului la un drum public. Între cele două tipuri de parcelar se află suprafețe de teren în care au fost funcții urbanistice, deci există și un parcelar destructurat.

CERINȚELE TEMEI DE PROIECTARE ÎNȚIATĂ DE BENEFICIAR

Elemente generatoare de regulament

Funcțiunea urbană dorită de beneficiar este industria, în vederea edificării unor hale de producție agroindustrială cu utilitățile necesare funcționării investiției.

Elemente generatoare de facilități locale

- Există drum asfaltat pentru unitățile economice din zonă;
- În apropiere există circulații cu regim rapid, respectiv:
 - DN 1A și șoseaua de centură a municipiului Săcele,
 - ocolitoarea municipiului Brașov la circa 2 Km,
 - există un punct de intrare în DN1, spre Predeal, la circa 1 Km
- La nord și la sud-est de fermă se află o zonă industrială (momentan în dificultate economică, dar cu posibilitatea redresării);
- Există în vecinătatea amplasamentului terenuri agricole pe care se preconizează dezvoltarea aceleiași funcțiuni urbane agroindustriale.

Elemente de eficiență economică și socială

Investiția inițială va fi relativ mare. Producția scontată va dubla producția actuală a firmei SC Yurta Prod.

Eficiența socială este reprezentată de locurile de muncă generate. Se estimează crearea a cca 20 de locuri de muncă pentru exploatarea halei și circa 3 locuri de muncă suplimentare în administrația firmei, pentru realizarea și monitorizarea în continuare a investiției. În concluzie, investiția generează circa 23 locuri de muncă permanente în activități directe și indirecte.

CONCLUZII

Elemente generatoare de regulament:

Elementele generatoare de regulament urbanistic în acest caz sunt elementele de echipare ale teritoriului existente deja, respectiv drumurile de exploatare și circulațiile majore din apropiere (DN 1A, ocolitoare), precum și linia tehnologică aleasă și infrastructura edilitară locală necesară.

Proгноza de compoziție urbană (indicatori posibili):

Pentru funcțiunea industrială și agroindustrială, POT-ul maxim posibil pe lot poate atinge 80%, iar CUT-ul maxim 0,7; înălțimea maximă P, spații verzi minim 20% pe terenurile indivize.

Elemente de concept:

1. Primul element important pentru dezvoltarea municipiului Săcele îl constituie extinderea activităților de tip agro-industrial, generate de circulațiile rapide din zonă și nevoia de locuri de muncă pentru cei care locuiesc în municipiu.
2. Numărul de locuri de muncă mai mic decât necesarul pentru activii localității.
3. Zona este amplasată în intravilanul existent stabilit prin PUG Săcele în vigoare, în zona pentru care primăria preconizează o strategie de dezvoltare a circulațiilor și a funcțiunilor urbanistice de tip industrie și servicii.
4. Funcțiunile propuse țin seama de cele existente și propun activități compatibile cu acestea, respectiv producție agro-industrială cu dotările aferente.
5. Această zonă este destinată în principal pentru funcțiuni industriale și agro-industriale și servicii aferente acestora.
6. Construcțiile se vor realiza cu forță de muncă locală și materiale produse în zonă, mărind numărul de locuri de muncă pentru activii din Săcele și zona învecinată.
7. PUZ-ul nu propune echiparea cu noi rețele edilitare, cele existente fiind suficiente pentru a asigura debitele și consumurile noii unități de producție-depozitare.
8. Drumurile de exploatare se proiectează la 7,0 m carosabil și 1,5 m trotuar, conform strategiei de dezvoltare a municipiului, de asemenea se prevăd parcaje și plantații de aliniament cu rol peisagistic.
9. Spațiile verzi din interiorul lotului vor fi de minim 20%.
10. Toate parcările necesare exploatării curente vor fi executate în incinta proprie, iar cele necesare vizitatorilor, pe cât posibil, pe drumurile publice în afara proprietății firmei.

Strategie de dezvoltare urbanistică

În Săcele se propune dezvoltarea unui sector economic mai puternic alcătuit din industrie, depozitare și comerț ce se dezvoltă în lungul DN1A și CF București-Brașov, precum și în zone cu acces ușor la circulațiile rapide, în zone relativ compacte.

Aspecte generale

Suprafața studiată prin PUZ este de 3909 mp (cca 3,8% din suprafața totală a fermei), compusă dintr-un teren învecinat cu mai multe terenuri aparținând firmei SC Yurta Prod srl. Vecinătățile sunt terenuri cu funcțiune industrială și de servicii (tipografie, dezmembrări auto, fabrică de mezeluri), unele active, altele în restructurare. Terenul este plat, de câmpie piemontană, cu ușoară înclinare spre sud-est.

Căi de comunicație

Planul Urbanistic Zonal va respecta reglementările stabilite prin studiile privind strategia de circulații a municipiului și regimul de construire. Noile limite de proprietate la drumurile de exploatare existente și noi sunt realizate prin lărgirea DE-urilor și profilarea conformă a circulațiilor nou propuse. Drumurile propuse vor avea un profil de 7,0 m carosabil. Drumurile vor fi echipate cu șanțuri pentru ape pluviale, rețele electrice și rețele de telecomunicații prin cablu.

Analiza fondului construit

În zonă există clădiri edificate cu funcțiuni industriale și de servicii, respectând reglementările urbanistice privind funcționalitatea. Zona studiată are funcțiune strict industrială, deci și construcțiile propuse vor avea caracteristici utilitare. Aceste clădiri sunt edificate din diverse materiale de construcție: lemn, cărămidă, beton armat, metal. În funcție de activitatea adăpostită, ele sunt în diferite stări: excelentă, bună, satisfăcătoare, insalubră.

Surse de poluare

Toți factorii poluatori au fost evaluați în varianta construirii.

În timpul construirii: poluarea chimică și fonică a aerului, poluarea apei, solului și vegetației.

AER: se poate considera că pentru a realiza construcțiile și amenajările propuse este nevoie de maxim 2 basculante pe zi pentru transportul materialelor și agregatelor, containere pentru deșeuri, spații de depozitare pentru confecții metalice, cherestea și celelalte materiale necesare.

APA: în timpul construcțiilor care se vor realiza, apa va fi utilizată pentru pregătirea și punerea în operă a materialelor de construcție, precum și pentru nevoile igienice ale muncitorilor de pe șantier. Necesarul de apă se va asigura prin branșamentul existent pe teren.

SOL ȘI VEGETAȚIE: terenul și solul vor fi degradate minimal pe suprafața ocupată de construcție, prin săpătura pentru fundații și depozitarea materialelor, întrucât mare parte din suprafața neconstruită care prin proiect va fi ocupată este deja pavată sau betonată.

În timpul duratei normale de exploatare a halei: poluarea chimică și fonică a aerului, poluarea apei, solului și vegetației.

AER – COMPOZIȚIE ȘI NIVEL FONIC: Poluarea generată de mașinile folosite pentru transportul persoanelor și materialelor nu va depăși CMA la indicatorii plumb, CO, SO₂, și NO₂. Nivelul poluării fonice va fi unul sub mediu pentru zonă industrială, având în vedere posibilitățile reduse de automatizare ale activității agroindustriale.

APA: în hală vor lucra permanent în următorii 15 ani în medie 20, maxim 50 persoane, utilizând în

medie 0,025 mc apă pe zi pentru consum igienico-sanitar. V anual este 9,125 mc. Apa uzată, $Q = 0,25$ mc/zi, respectiv, $V_{\text{anual uz}} = 9,125$ mc are caracteristici de apă menajeră. Pentru activitatea propriu-zisă, respectiv depozitarea, ambalarea și manipularea materialului săditor, se preconizează un consum mediu de 0,20 mc/zi, V_{anual} de 7,3 mc, cu apa uzată aferentă considerată tot apă menajeră. Totalul consumului de apă din rețeaua urbană este de **16,425 mc/an**.

SOL ȘI VEGETAȚIE: prin plantarea suprafețelor libere cu compoziții de vegetație joasă și medie, se prevede eliminarea poluării solului și poluării vizuale, aceste plantații folosind inclusiv drept marcă a firmei care se ocupă de grădinărit.

Deșeurile rezultate de tip menajer vor fi colectate în pubele standard de 0,5 mc cu capac. Deșeurile industriale se vor colecta selectiv pentru hârtie/carton și plastic, și la fel se vor ridica, de către firma autorizată cu care firma Yurta Prod are contract, săptămânal în timpul sezonului și lunar în afara perioadelor de sezon (octombrie-noiembrie, respectiv februarie-martie). Transportul deșeurilor menajere se va face la halda orășenească de către beneficiar prin contractarea serviciului cu firma locală specializată. Depozitarea gunoiului la halda publică se va face în baza unui contract de preluare a deșeurilor. Cantitatea estimată de deșeuri menajere este de circa 7,5 kg/zi. Parcările vor fi dispuse în interiorul terenului pentru nevoile halei și pe terenurile adiacente ale SC Yurta Prod, în proximitatea domeniului public, pentru vizitatori. Vor exista un număr de 2 parcaje în interiorul lotului pentru utilaje și 5 pentru autoturisme la stradă, pe unul din terenurile alăturate aparținând tot Yurta Prod srl.

Evaluarea impactului:

Se poate considera că în timpul construirii clădirilor propuse se va înregistra un impact negativ relativ modest asupra mediului înconjurător, dar în perioada de exploatare a halelor efectul pozitiv generat de aceste construcții va fi mult mai consistent. În această apreciere au fost luate în considerație emisiile de poluanți și factorii economici, constructivi, estetici și sociali. Procentul de spații verzi constituit în interiorul terenului va fi de circa 20% din totalul terenului reglementat.

Finanțarea investiției:

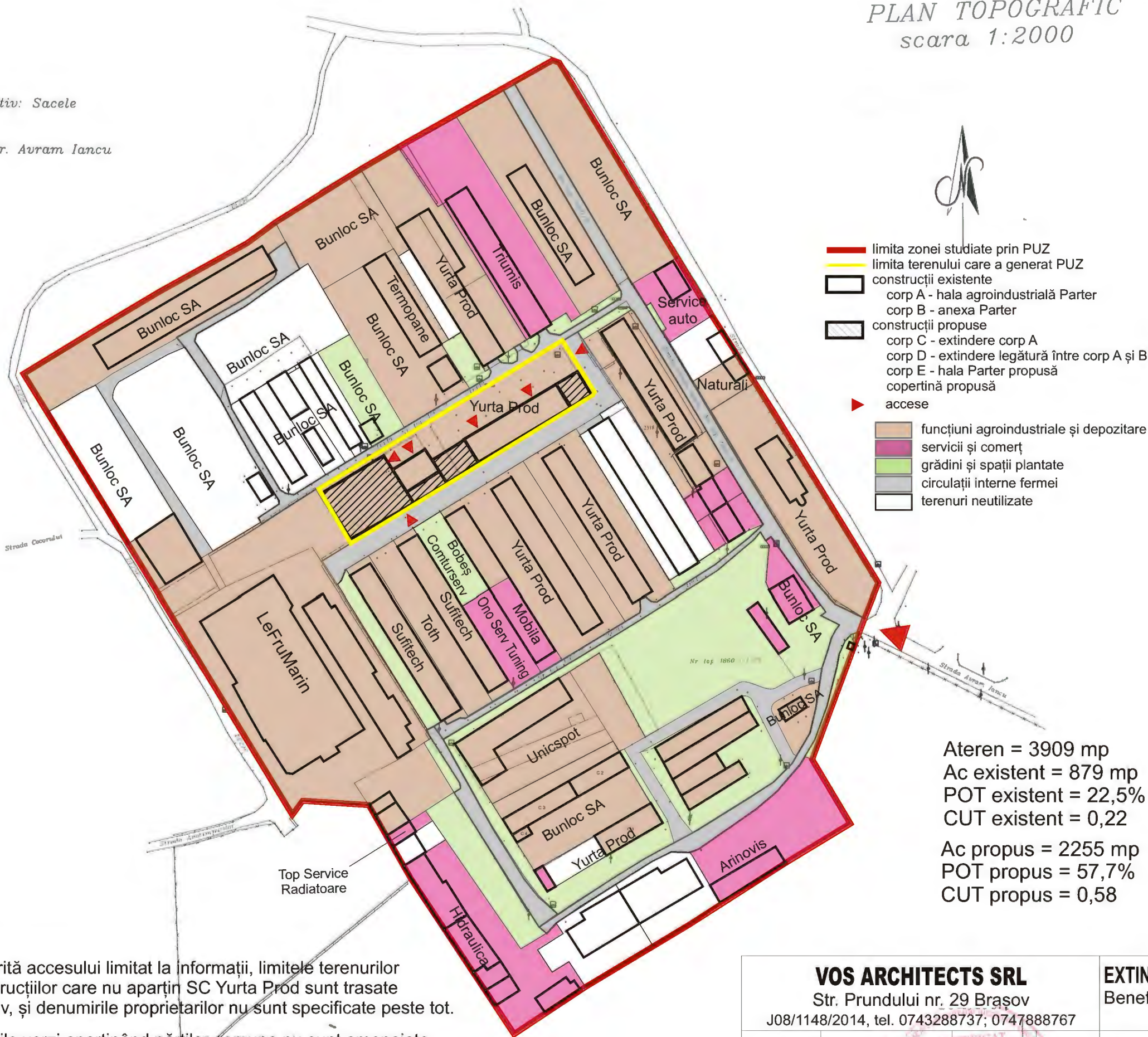
Fiind o investiție privată, construcția ansamblului de hale va fi susținută financiar în întregime de firma Yurta Prod srl.

ÎNTOCMIT

Arh. Dorottya BERECZKY

PLAN TOPOGRAFIC
scara 1:2000

Județul: BRASOV
Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRUTA: 40438
Adresa imobilului:
Municipiul Sacele, str. Avram Iancu



- limita zonei studiate prin PUZ
- limita terenului care a generat PUZ
- construcții existente
- construcții propuse
- ▶ accese
- funcțiuni agroindustriale și depozitare
- servicii și comerț
- grădini și spații plantate
- circulații interne fermei
- terenuri neutilizate

Ateren = 3909 mp
Ac existent = 879 mp
POT existent = 22,5%
CUT existent = 0,22

Ac propus = 2255 mp
POT propus = 57,7%
CUT propus = 0,58

Nr Pct	Coordonate pct de contur		Lungimi laturi P _(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
686	458032 050	551824 623	3 345
687	458034 935	551822 763	12 117
688	458041 338	551833 050	1 831
689	458043 240	551832 719	3 067
684	458046 460	551830 577	22 345
676	458065 364	551818 884	29 304
885	458090 743	551804 014	29 682
1011	458114 871	551788 726	8 146
1009	458119 559	551782 751	55 116
1000	458147 813	551830 079	2 568
1001	458149 963	551831 455	2 498
1002	458152 450	551831 518	3 058
1003	458159 522	551827 845	9 917
1005	458165 030	551828 132	14 609
1004	458151 263	551842 869	39 131
1007	458121 348	551792 281	3 553
1008	458117 953	551791 232	24 833
686	458097 766	551805 723	11 507
684	458096 878	551809 535	45 504
661	458048 103	551833 354	3 207
680	458046 435	551836 033	4 064
659	458045 709	551840 037	23 549
649	458060 631	551840 431	44 231
633	458063 501	551902 278	16 268
697	458091 435	551915 324	18 968
705	458101 763	551932 414	2 738
706	458104 301	551933 400	7 037
1016	458107 832	551931 305	5 778
1019	458110 830	551938 244	2 927
707	458108 074	551938 244	3 271
1004	458108 315	551943 483	2 728
711	458108 729	551945 815	3 892
712	458118 810	551945 821	2 720
713	458115 889	551944 435	3 054
714	458117 460	551947 055	2 719
715	458115 198	551948 563	4 257
716	458113 714	551962 553	1 610
717	458114 572	551953 515	3 225
718	458117 876	551956 033	3 261
719	458121 126	551958 308	1 809
1020	458122 859	551955 340	4 594
1021	458125 026	551959 238	3 047
729	458122 754	551961 185	4 923
730	458121 864	551968 031	30 310
746	458127 741	551991 862	3 866
744	458130 969	551993 074	8 466
765	458142 551	551995 004	110 740
454	458238 010	551938 871	8 313
453	458241 208	551944 314	106 775
759	458149 146	551998 402	167 527
308	458005 340	552006 754	7 915
309	458000 192	552001 759	8 822
310	457993 740	552007 750	10 078
313	457987 043	552111 599	6 840
297	457990 559	552109 422	4 181
298	457978 398	552105 405	4 513
299	457976 117	552102 306	6 838
300	457970 060	552099 589	6 093
273	457964 057	552098 847	19 227
253	457945 462	552093 867	17 018
266	457929 478	552097 816	13 468
264	457917 919	552080 803	16 674
238	457908 418	552069 659	12 674
237	457907 207	552059 353	12 550
234	457888 742	552046 809	17 375
232	457879 432	552032 002	4 634
231	457877 917	552027 659	8 674
110	457877 741	552018 965	11 048
208	457872 612	552009 200	53 170
189	457844 034	551964 363	6 925
198	457838 552	551959 557	4 633
197	457844 972	551955 978	44 588
205	457856 311	551993 342	15 785
207	457874 598	552006 778	12 813
210	457880 787	552018 007	29 181
236	457894 967	552012 500	14 122
235	457802 223	552056 344	13 970
239	457899 865	552068 154	12 428
263	457916 232	552077 080	18 338
287	457933 007	552085 881	12 304
288	457944 805	552088 406	18 875
274	457963 461	552091 336	8 941
301	457971 920	552094 203	6 272
302	457977 941	552095 858	4 070
303	457981 525	552097 886	2 984
304	457983 891	552099 705	9 971
306	457988 385	552100 805	2 938
305	457990 092	552093 264	44 023
122	458025 809	552067 528	3 233
881	458023 946	552064 886	4 677
118	458029 982	552062 488	4 862
119	458024 236	552053 364	22 828
121	458009 778	552041 702	78 808
152	457966 580	551974 316	74 235
170	457930 655	551910 720	7 528
174	457936 780	551908 368	5 560
1022	457939 583	551911 158	2 435
1023	457937 532	551912 470	6 853
169	457940 575	551918 610	2 623
168	457940 395	551921 227	29 129
163	457955 777	551916 327	30 990
153	457971 178	551912 858	38 339
143	457990 183	552003 677	1 727
141	457991 805	552004 270	4 602
147	457996 294	552003 328	3 004
138	457997 619	552006 631	3 628
137	457996 478	552009 416	2 647
136	457996 216	552012 052	33 429
130	458012 683	552019 555	20 407
120	458026 087	552036 780	9 766
117	458031 648	552063 953	5 861
116	458036 595	552069 849	11 690
113	458040 649	552054 719	41 550
100	458091 753	552032 980	40 807
768	458118 232	552011 577	19 660
751	458132 861	552001 089	3 270
752	458135 034	551998 848	4 243
1024	458135 228	551993 707	122 769
635	458071 626	551888 697	43 587
654	458048 844	551851 539	31 788

Note:

- Datorită accesului limitat la informații, limitele terenurilor și construcțiilor care nu aparțin SC Yurta Prod sunt trasate estimativ, și denumirile proprietarilor nu sunt specificate peste tot.
- Spațiile verzi aparținând părților comune nu sunt amenajate, ele funcționând preponderent ca locuri de parcare.

VOS ARCHITECTS SRL Str. Prundului nr. 29 Brașov J08/1148/2014, tel. 0743288737; 0747888767		EXTINDERE HALA DEPOZITARE MATERIAL SĂDITOR Beneficiar SC Yurta Prod srl Str. A. Iancu nr. 64, Săcele, jud. Brașov	
Director	arh. T. Sfârghiu	Faza: Studiu de oportunitate P.U.Z.	Pr. nr. 1/2019
Proiectat	arh. D. Bereczky	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ MOBILARE	PI. O 02
Desenat	arh. D. Bereczky		
Verificat	arh. D. Sfârghiu		