MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date generale de recunoaştere a investiţiei:

Denumire proiect:	Întocmire P.U.Z. Zonă depozitare, prestări servicii
Inițiator:	S.C. BONTHO AGENCY S.R.L.
Amplasament:	Jud. Brașov, mun. Săcele, DN1A f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	3-25-32
Data elaborării:	06.2022

1.2. Obiectul documentaţiei

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenul situat în intravilanul mun. Săcele, DN1A f.n., identificat prin C.F. nr. 101174 nr. cad. 101174 S=5001mp, în vederea stabilirii unei zone de depozitare, prestări servicii.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de depozitare și prestări servicii;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcelă.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

1.3. Surse documentare

- **Studii şi documentaţii aprobate anterior P.U.Z.**
  - P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 176/23.08.2018
- **Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentaţie cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - rețele electrice

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluţia zonei

În vecinătate, în partea de est și vest a zonei reglementate terenurile sunt libere de construcții, în partea de sud se află teren de fotbal, iar la o distanță de aprox. 200m la sud-est se află depozite logistice.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul ce urmează a fi reglementat este situat la limita intravilanului municipiului Săcele, în partea de nord-est a acestuia, la sud de DN1A.

Terenul propus spre reglementare prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la vest – teren A 114/2/26
- la sud - teren nr. cad. 110057
- la nord – DN1A (nr. cad. 107786)
- la est – teren nr. cad. 118594

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul ce face obiectul PUZ se află la o distanță de aproximativ 1700 m de râul Târlung.

2.4. Circulaţia

În prezent, accesul se realizează dintr-un drum de pământ, paralel cu DN1A.

DN1A este drum asfaltat cu o lățime a părții carosabile de aprox. 8,80m și ampriză de aprox. 15,50m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul reglementat, în suprafață de 5001 mp, este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat (C.F. nr. 101174 nr. cad. 101174) și este liber de construcții.

2.6. Echipare edilitară

→ **Apă**

În zonă există conductă de alimentare cu apă.

→ **Canalizare**

În zonă există colector de canalizare.

→ **Gaze naturale**

În zonă nu există reţea de distribuţie gaze naturale.

→ **Energie electrică**

În zonă există reţele de distribuţie a energiei electrice.

2.7. Probleme de mediu

În prezent, pe teritoriul analizat în cadrul P.U.Z. nu există factori de poluare, cu excepția celor generați de circulaţia rutieră.

Dezvoltarea obiectivului creează premize pentru protecţia mediului, cu condiţia respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere şi pluviale, precum şi colectarea şi transportarea deşeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

2.8. Opţiuni ale populaţiei

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism - art. 37, publicul va fi informat şi consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 176/23.08.2018, terenul studiat este situat în intravilanul localității, în zona de locuințe individuale și colective și dotări de interes orășenesc cu interdicție temporară de construire până la întocmire P.U.Z./P.U.D.

3.2. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale şi construite din zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z.

3.3. Modernizarea circulației

Accesul la zona reglementată se va realiza din str. Câmpului (DN1A).

Profilul transversal al drumului este prevăzut în planșa U2, după cum urmează:

- **profil transversal tip 1**
- 15,00m din care 8,76 m parte carosabilă

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

→ 30,00 m de la aliniamentul DN1A;

Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10 - 100 mp - un loc de parcare la 25 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100- 1000 mp - un loc de parcare la 150 mp;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la 100 mp;

3.5. Zonificarea funcţională – reglementări, bilanţ teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

Se prevede următoarea zonă funcțională:

- Zonă depozitare, prestări servicii

3.5.2. Indicatori urbanistici

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Existent: P.O.T.max.= 0%

Propus: P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Existent: C.U.T.max.= 0

Propus: C.U.T.max.= 0,8

Regimul maxim de înălțime

Existent: -

Propus: P+1 (Hcornișă maxim 7,00 m, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTA)

Retragerile fata de limitele laterale vor fi de minim 3,50 m, iar față de limita posterioară minim 5,00m.

Se vor prevedea zone verzi private pe minimum 20% din suprafaţa parcelei.

3.6. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale

Categorii de costuri		
A	**Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice**	
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentatiilor de proiectare Întocmire PUZ Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanta si asistenta tehnica Cheltuieli pentru consultanta Cheltuieli pentru asistenta tehnica	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obtinerea avizelor si acordurilor	Inițiator
B	**Cheltuieli pentru realizarea investitiei**	

B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilitatilor necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investitia de baza (constructii si instalatii)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de santier Cheltuieli diverse si neprevazute	Inițiator
C	**Cheltuieli pentru modernizarea strazilor (domeniu public)**	Nu este cazul

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza din conducta de apă existentă în zonă.

3.6.2. Evacuarea apelor uzate menajere

Apele uzate menajere se vor evacua în rețeaua centralizată de canalizare existentă în zonă.

3.6.3. Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Apele pluviale, impurificate, provenite de pe căile de circulații și drumuri, se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi petroliere și descărcate într-un bazin de retenție dimensionat corespunzător. Apa din acest bazin va fi folosită pentru udarea zonelor verzi.

3.6.4. Energie electrică

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu documentația vizată spre neschimbare de DEE Brașov.

3.6.5. Gaze naturale

În zonă nu există rețea de distribuție gaze naturale. Se propune încălzirea imobilelor prin centrale termice proprii electrice/geotermice, panouri fotovoltaice.

Notă: Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

3.7. Protecţia mediului

Niciun aspect esenţial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platforme betonate în interiorul proprietăților, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Parcela va dispune de o platformă pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), aceasta fiind accesibilă din drumul public. Platforma va putea deservi una sau mai multe

clădiri în funcție de dimensiuni și funcțiune. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

3.8. Obiective de utilitate publică

- Tipul de proprietate a terenurilor

  Terenul reglementat este proprietate privată, conform extrasului de Carte Funciară anexat.

  Circulația terenurilor

  Nu este cazul.

4. Concluzii

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentaţie se înscriu în cerinţele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:

Arh. Fîntînă Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, DN1A F.N.
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000



SAS SchmidtArchitectureStudio

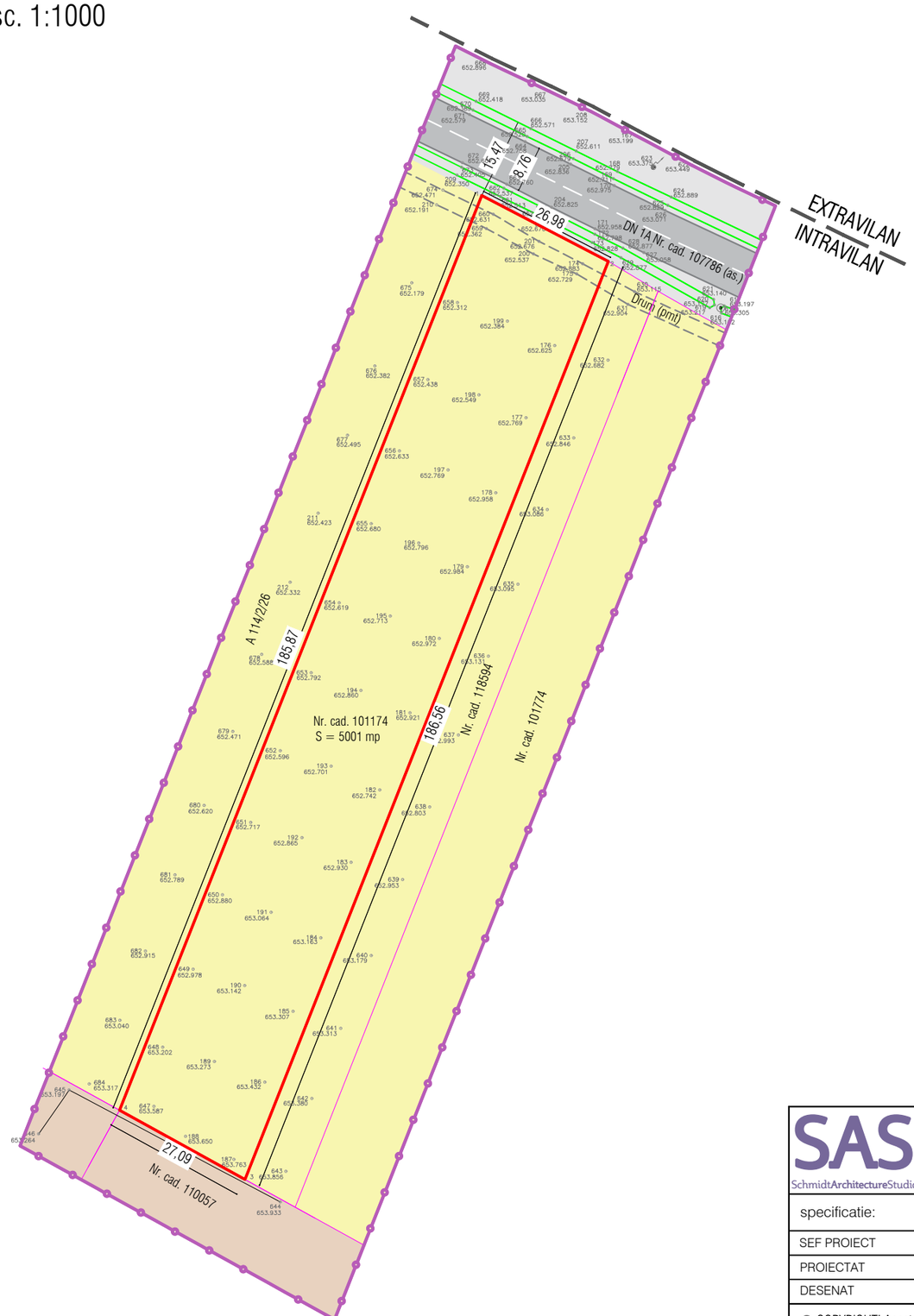
SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro

Initiator :	S.C. Bontho Agency S.R.L.				Proiect nr. 3-25-32
Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, DN1A f.n.				
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - zona depozitare, prestari servicii	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2022	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	Planșa nr. U01
DESENAT	Ing. Simona Voicu				

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, DN1A F.N.
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Limita intravilan - extravilan
- Linii parcelare existente
- Zona de locuinte individuale si colective si dotari de interes orasenesc, conform P.U.G. Sacele aprobat cu H.C.L. 23/22.02.2001si prelungit cu 176/23.08.2018, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.
- Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii conform P.U.G. Sacele aprobat cu H.C.L. 23/22.02.2001,prelungit cu H.C.L. 176/23.08.2018
- Drum existent asfaltat
- Ampriza drumului DN1A
- Sant
- Gard din zidarie si metal
- Camin de vizitare canal
- Stalp din beton

Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune ce definesc limita PUZ-lui		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	458130.521	556540.613
2	458118.080	556564.555
3	457944.623	556495.883
4	457957.714	556472.166
S=5001mp		

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinţă Marea Neagră 1975
Punct reper nivel capac canal, punctul 536, cota 655.267 m

SAS SchmidtArchitectureStudio
SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro

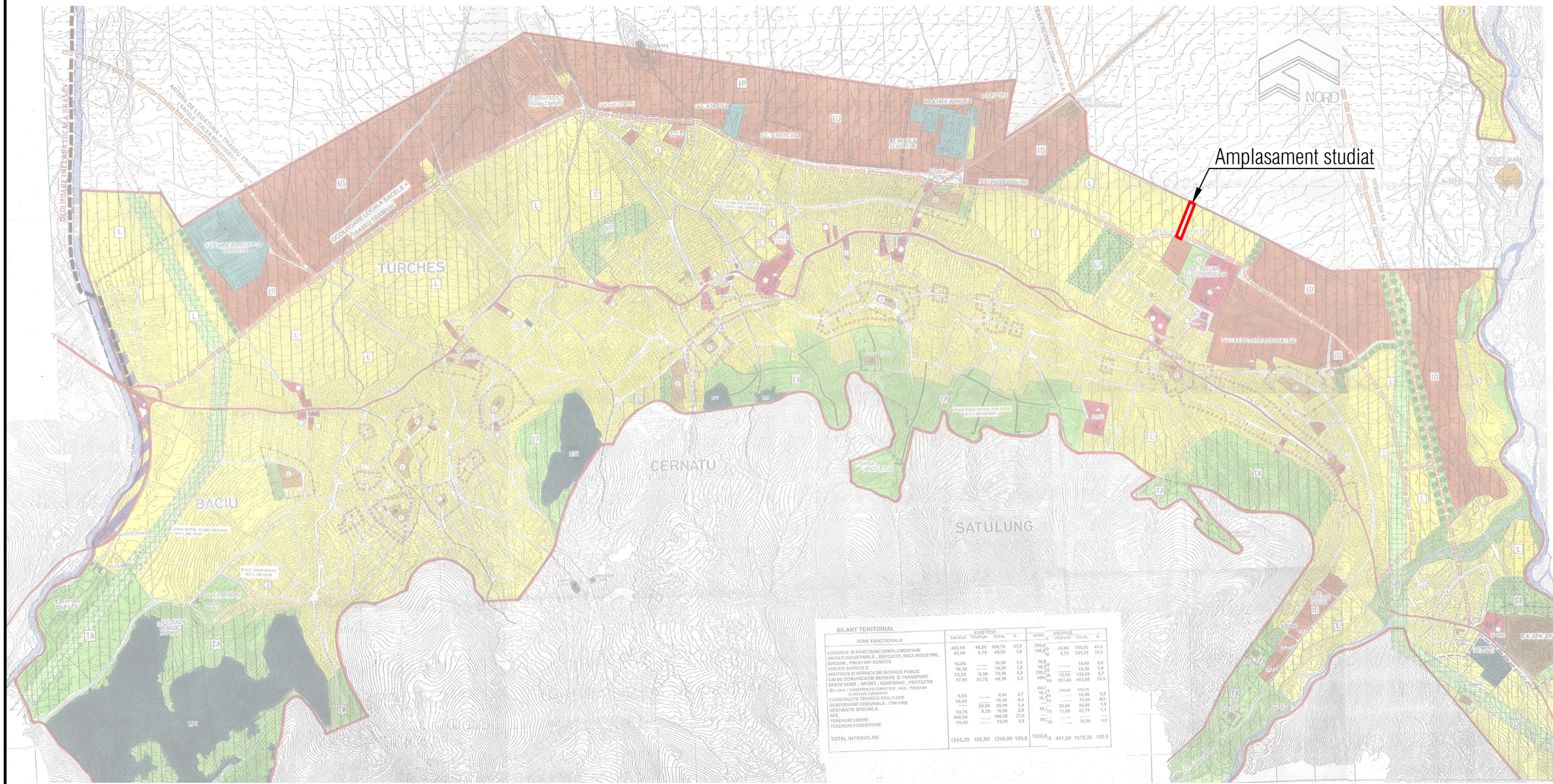
				Initiator :	S.C. Bontho Agency S.R.L.
				Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, DN1A f.n.
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - zona depozitare, prestari servicii	
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2022	PLAN SITUATIA EXISTENTA	
DESENAT	Ing. Simona Voicu				

Proiect nr. 3-25-32
FAZA P.U.Z.
Planşa nr. U1

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, DN1A F.N.
PLAN DE INCADRARE IN PUG sc. 1:20000



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT SACELE	TRUPURI	TOTAL	%	PROPUS SACELE	TRUPURI	TOTAL	%
LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE	460,95	48,80	509,75	37,8	750,6	48,80	784,82	40,4
UNITATI INDUSTRIALE , DEPOZITE, MICA INDUSTRIE , BIROURI , PRESTARI SERVICII	43,89	5,75	49,55	3,6	195,6	5,75	201,35	10,2
UNITATI AGRICOLE	15,60	—	15,60	1,3	15,6	—	15,60	0,8
INSTITUTII SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	19,30	—	19,30	1,5	19,3	—	19,30	1,0
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI TRANSPORT	73,25	0,30	73,55	5,5	120,0	12,55	132,55	6,7
SPATII VERZI , SPORT , AGREMENT , PROTECTIE	17,81	27,75	45,56	3,3	309,7	323,40	653,05	33,5
din care : CONSTRUCTII TURISTICE SI GOTARI TURISTICE	9,54	—	9,54	0,7	268,7	336,60	605,35	0,0
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	16,45	—	16,45	0,3	10,4	—	10,48	0,5
GOSPODARIE COMUNALA , CIMITIRE		20,00	20,00	1,4	16,5	—	16,45	0,8
DESTINATIE SPECIALA	10,75	0,20	10,95	0,8	10,3	20,00	20,00	1,0
APE	496,95	—	496,95	37,0	75	11,00	21,75	1,1
TERENURI LIBERE	78,00	—	78,00	5,8	78,0	—	—	—
TERENURI FORESTIERE					90	—	78,00	4,0
TOTAL INTRAVILAN	1243,20	102,80	1346,00	100,0	1526,8	451,50	1978,35	100,0

SAS SchmidtArchitectureStudio
SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro

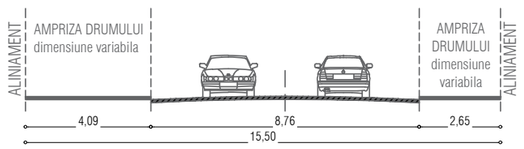
Initiator :	S.C. Bontho Agency S.R.L.			Proiect nr.	
Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, DN1A f.n.			3-25-32	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:20000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - zona depozitare, prestari servicii	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2022	PLAN DE INCADRARE IN PUG	Planşa nr. U02
DESENAT	Ing. Simona Voicu				

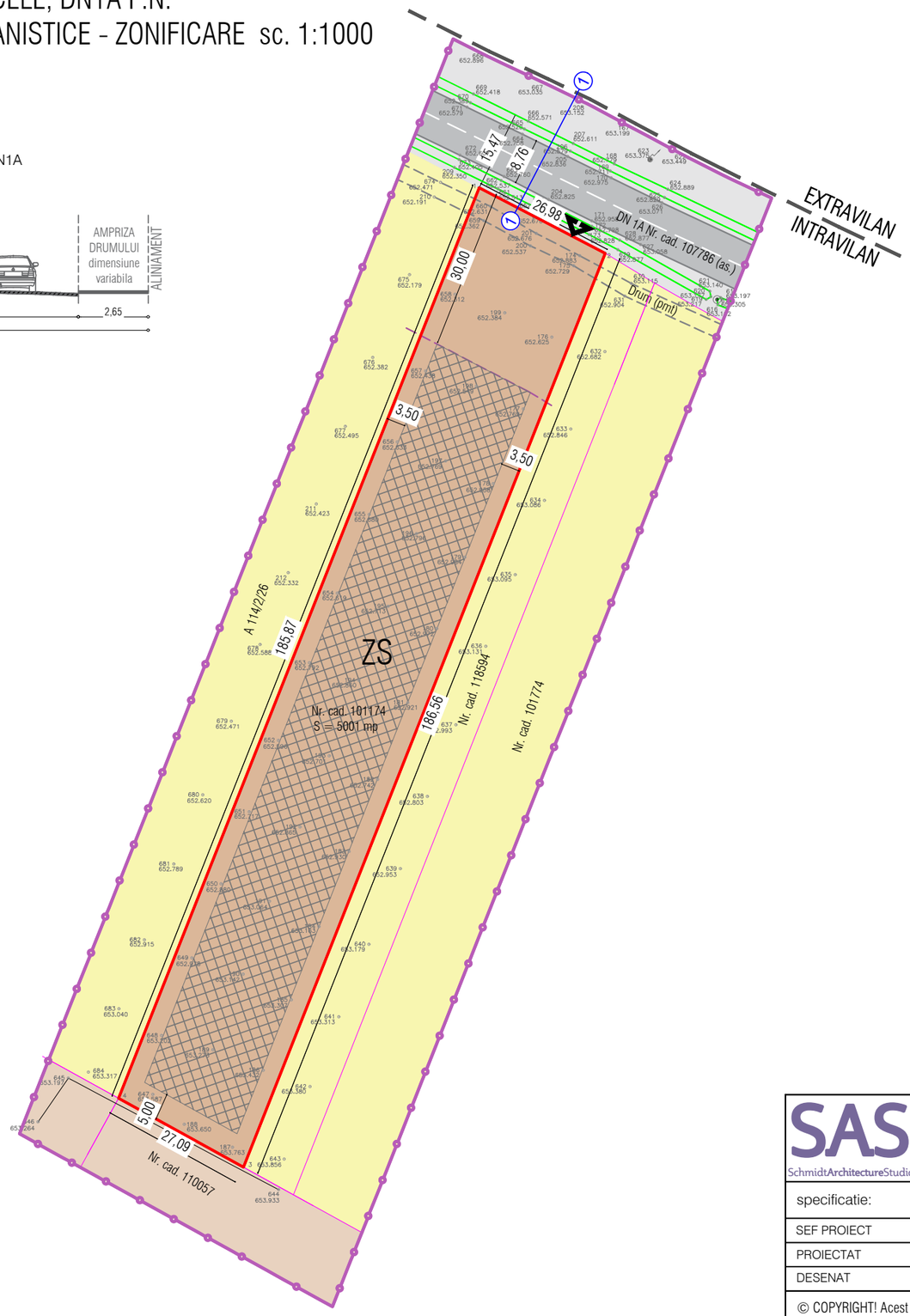
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, DN1A F.N.
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

PROFIL 1-1 DN1A
SC. 1:200





Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Limita intravilan - extravilan
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de DN1A
- ZS — Zona propusa de prestari servicii, depozite (ZS)
- ZS — Edificabilul parcelei pentru prestari servicii, depozite (ZS)
- Zona de locuinte individuale si colective si dotari de interes orasenesc, conform P.U.G. Sacele aprobat cu H.C.L. 23/22.02.2001si prelungit cu 176/23.08.2018, cu interdictie temporara de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.G.
- Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii existenta conform P.U.G. Sacele aprobat cu H.C.L. 23/22.02.2001, prelungit cu H.C.L. 176/23.08.2018
- Drum existent asfaltat
- Ampriza drumului DN1A
- Sant
- Gard din zidarie si metal
- (1)—(1) Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Camin de vizitare canal
- Stalp din beton

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus
  - P+1 (Hcornisa maxim 7,00 m, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici existenti
  - P.O.T. = 0
  - C.U.T. = 0
- Indicatori urbanistici maxim propusi
  - P.O.T. = 40%
  - C.U.T. = 0,8
- Retragerile fata de limitele laterale minim 3,50 m, iar fata de limita posterioara minim 5,00m;
- Zona verde minim 20%;
- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996:
  - activitati desfasurate pe o suprafata de 10 - 100 mp - un loc de parcare la 25 mp;
  - activitati desfasurate pe o suprafata de 100- 1000 mp - un loc de parcare la 150 mp;
  - activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000 mp - un loc de parcare la 100 mp;

Inventar de coordonate al punctelor de inflexiune ce definesc limita PUZ-lui		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	458130.521	556540.613
2	458118.080	556564.555
3	457944.623	556495.883
4	457957.714	556472.166
S=5001mp		

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Sistem de referinta Marea Neagra 1975
Punct reper nivel capac canal, punctul 536, cota 655.267 m

SAS SchmidtArchitectureStudio
SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhbv.ro

Initiator :	S.C. Bontho Agency S.R.L.			Proiect nr.	3-25-32
Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, DN1A f.n.				
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:1000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - zona depozitare, prestari servicii	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena				
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 06.2022	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Planşa nr. U2
DESENAT	Ing. Simona Voicu				

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C." SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO "S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.