



R O M Ȃ N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091
www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

Direcția Arhitect Șef

Compartimentul Urbanism și Gestiune Date Urbane

Nr. 56708/06.07.2026

ANUNT

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată, și ale Regulamentului Local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobat prin HCL nr. 102/25.08.2011, începând cu data de 06.07.2026 până la data de 17.08.2026, pe site-ul Municipiului Săcele precum și la avizierul Primăriei Municipiului Săcele sunt afișate următoarele documente:

1. Proiect de Hotarare a Consiliului Local privind aprobarea Planului Urbanistic “Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public” DJ103A, Municipiul Săcele (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013).
2. Raport de specialitate la proiectul de hotărâre a Consiliului Local privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public” DJ103A, Municipiul Săcele (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013) și referatul de aprobare la Proiectul de Hotărâre a Consiliului Local privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public” DJ103A, Municipiul Săcele (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013).
3. Memoriu General, Regulament Local de Urbanism și Piese desenate – plan de încadrare în PUG, plan de încadrare în zonă, situația existentă, reglementări urbanistice-zonificare, reglementări urbanistice-ilustrare, rețele edilitare, regim juridic.

Până la data de 20.07.2026 cei interesați pot depune în scris recomandări, sugestii și opinii privind documentele mai sus menționate la sediul Primăriei Municipiului Săcele, situat în P-ța Libertății nr.17 sau pe adresa de e-mail alina.vanasila@municipiulsacele.ro

Persoana responsabilă pentru relația cu societatea civilă – d-na Alina Vânășilă.

L.S.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Popa Virgil		
2.	Vizat Arhitect Sef	Arh Roznovăț Manuela Alina		
3.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag 1 Nr. ex 2 06.07.2026	



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091

www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1,2,4

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

“Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public”

DJ103A, Municipiul Săcele

(modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013)

Consiliul Local al Mun. Săcele, întrunit în ședința ordinară în data de _____,

Analizând Referatul de aprobare nr. 56548/06.07.2026 al Inițiatorului- Primar – Ing. Popa Virgil precum și cererea înregistrată la Primăria Municipiului Săcele sub nr. 54199/25.06.2026, prin care s-a solicitat aprobarea Planului Urbanistic Zonal “Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public” DJ103A, Municipiul Săcele, (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013), proiect întocmit de Square Studio Architecture SRL, beneficiară Octano Downstream SRL,

Văzând prevederile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.

Ținând cont de prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii de Consiliul Local nr. 102/25.08.2011 privind Regulamentul Local de Implicare a Publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, precum și ale HCL nr. 215/22.06.2022 privind actualizarea Regulamentului de Organizare și Funcționare al Consiliului Local al Municipiului Săcele.

În temeiul art. 129, alin.(1), alin.(2), lit.c), alin. (6), lit. c), art. 133 alin.(1), art. 134 alin. (1) lit a), art.139 alin. (3), lit. e), art. 196 alin. (1) lit. a), art 243 alin. (1) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal ”Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public” DJ103A, Municipiul Săcele, (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013), beneficiară Octano Downstream SRL.

Art. 2. Cheltuielile privind realizarea lucrărilor rutiere și a dotărilor tehnico-edilitare vor fi suportate de beneficiara Planului Urbanistic Zonal menționată la art.1, iar autorizarea construcțiilor se va face după definitivarea lucrărilor de infrastructură tehnico-edilitară.

Art.3. Se însușește raportul informării și consultării publicului pentru Planul Urbanistic Zonal ”Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public”

DJ103A, Municipiul Săcele, (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013).

Art.4. Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic Zonal "Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public" DJ103A, Municipiul Săcele, (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013) se stabilește la 10 (zece) ani de la data adoptării prezentei hotărâri.

Art.5. Primarul Municipiului Săcele prin aparatul de specialitate răspunde de ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

INIȚIATOR
PRIMAR
ING. POPA VIRGIL

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETARUL GENERAL AL MUNICIPIULUI SĂCELE
CJ ZAMFIR GETA

Vizat Serviciul Juridic: C.j. DASCĂLU BIANCA

Red.Compartimentul Urbanism și Gestiune Date Urbane: Insp. VĂNĂȘILĂ ALINA



ROMÂNIA

JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091

www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

Direcția Arhitect Șef

Compartimentul Urbanism și Gestiune Date Urbane

Nr.56573 /06.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

“Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public”

DJ103A, Municipiul Săcele

(modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013)

Prin cererea nr. 54199 din 25.06.2026, Octano Downstream SRL prin dl. Guzun Grigore în calitate de director general solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în zonă pentru unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii. Întrucât pentru funcțiunea solicitată – stație distribuție carburanți nu sunt prevăzute reglementări specifice, se impune modificarea documentației de urbanism în vigoare.

În acest sens la solicitarea beneficiarei a fost emis certificatul de urbanism nr. 496/30.07.2025 în scopul întocmirii plan urbanistic zonal ”Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public” (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013).

Prin avizul de oportunitate nr. 6/13.10.2025 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de imobilul proprietate privată, identificat cu nr. cad 122163 în suprafață de 1780 mp.

Prin documentația PUZ se urmărește păstrarea funcțiunii de zona prestări servicii – Zps, actualizarea utilizărilor funcționale admise astfel încât să permită construirea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune compatibilă cu zona și actualizarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament.

Zone funcționale propuse:

Zonă prestări servicii

Se vor institui interdicții de construire pe culoarele de protecție a rețelelor edilitare existente și propuse și a zonelor de protecție, după caz.

Funcțiuni admise: stații de distribuție carburanți, spații comerciale și prestări servicii. Se admit construcții și amenajări de mici dimensiuni pentru asigurarea funcționării obiectivului: SKID GPL, rezervor subteran de carburanți, anexă pentru depozitarea deșeurilor menajere, platformă pentru spălătorie auto, peroane pentru pompele de distribuție carburanți, copertină, totem, panouri publicitare de mici dimensiuni, elemente de semnalistică, parcare biciclete sau zonă pentru încărcarea electrică a mașinilor.

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni complementare stațiilor de distribuție carburanți: activități de mic comerț și de deservire; spații verzi amenajate; accese carosabile, pietonale - drumuri

și alei, trotuare – parcaje; lucrări tehnico-edilitare; împrejuriri; spălătorie auto; alte funcțiuni compatibile: zonă comercială, depozitare, alimentație publică. Sunt admise anexele independente, magazine și alte construcții corespunzătoare activităților de prestări servicii, depozite și mică industrie.

Funcțiuni interzise: Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate anterior. (funcțiunile poluante: unități ce prezintă riscuri tehnologice, noxe, vibrații, fum, zgomot).

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 60%

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1,5

Regimul maxim de înălțime: P+1; max. 12.00m de la cta.

Retrageri minime: 20,00 m din axul DJ 103A; 6,00 m față de limita de N-E și 4,00 m față de limita de S-V

Retragerea minimă față de limita posterioară =3,00 m

Circulații și accese: acces direct din DJ103A. Se propune realizarea a două accesuri din DJ103A. Acestea vor avea o lățime de 9m și respectiv 8m lățime racordate cu o curbă arc de cerc cu raza de 15m. Structura rutieră a celor două accesuri va fi asemănătoare cu cea a drumului județean DJ 103A. Între cele doua accesuri va exista o insulă.

Caracteristici ale parcelei -Nu se propune reparcelare.

Parcaje: Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de specificul activității, conform prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare astfel:

- 1 loc de parcare pentru spațiul comercial.
- 3 locuri de parcare pentru zona de mese interioare și terasă.
- 1 loc de parcare pentru angajați
- 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilități.

Zone verzi: Suprafețele neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează; Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 20%. Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort

Aspectul exterior al construcțiilor: Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei prin utilizarea unor materiale de calitate inferioară sau utilizarea unor culori aprinse care produc un disconfort vizual; Se interzice utilizarea materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții.

Împrejuriri: Este permisă autorizarea împrejuririlor transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor cu înălțimea maximă de 2,00 m;

Condiții de echipare edilitară:

Alimentare cu apă / Evacuarea apelor uzate menajere - se va face prin bransament la rețeaua existentă în zonă, în conformitate cu avizul de principiu favorabil nr. 2646 din 09.12.2025 emis de Compania Apa Brașov. Bransamentul de va realiza printr-o conducta HPDE de 32mm la conducta de distribuție HPDE cu DE 160mm existentă pe strada Rampei. Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare vor fi evacuate la colectorul DN 1000mm situat pe malul opus al paraului Timiș, prin extinderea rețelelor.

Conform avizului nr. 49/09.03.2026 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane în bazinul subteran de ape pluviale din incintă (V=20mc) de unde sunt apoi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Apele pluviale convențional curate provenite de pe alei și platforme vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere și evacuate la rețeaua de canalizare pluvială din incintă. Atât apele meteorice colectate de pe acoperișuri, cât și apele pluviale de pe alei, după ce au fost colectate în rețeaua din

incintă, se vor evacua la bazinul subteran de ape pluviale din incintă (V=20mc) de unde sunt apoi utilizate pentru irigarea spațiilor verzi.

Apele pluviale potențial impurificate cu hidrocarburi de pe zonele parcarilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi (cu debit de 6l/s) montat îngropat aproape de limita de proprietate.

Alimentarea cu energie electrică: Conform avizului de amplasament favorabil condiționat nr. 7010260100038/12.02.2026 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, obiectivul este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice, realizarea acestuia fiind condiționată de reglementarea instalațiilor electrice.

De asemenea în vecinătatea amplasamentului există rețea electrică LEA 400kV pentru care s-a obținut avizul nr. 1343/09.02.2026 emis de Transelectrica SA.

Telecomunicații: Conform aviz favorabil nr AFO537589/37955/09.12.2025, Orange România SA are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică în zona studiată.

Alimentarea cu gaze naturale: Conform aviz favorabil nr 82240/321538293/28.11.2025, Distrigaz Sud deține rețele de distribuție a gazelor naturale în zona studiată. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează conductele de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea Distrigaz Sud Rețele.

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

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 496/30.07.2025.

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 102 din 25.08.2011, documentația PUZ a fost adusă la cunoștința persoanelor interesate prin afișare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Săcele și la avizierul Primăriei Municipiului Săcele în toate etapele de informare și consultare a cetățenilor. În urma derulării procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziții privind documentația PUZ. Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 4703/18.02.2026.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, supunem spre analiza și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public" DJ103A, Municipiul Săcele (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013), în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa		
2.	Biroul Juridic	c.j. Bianca Dascălu		
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț		
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag 3 Nr. ex 4	06.07.2026



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

Piața Libertății nr. 17, Săcele, cod 505600, Tel/fax: 40-268-276.164 / 273.091

www.municipiulsacele.ro, E-mail: primaria@municipiulsacele.ro

Cabinetul Primarului

Nr.56548/06.07.2026

REFERAT DE APROBARE
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

“Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public”
DJ103A, Municipiul Săcele

(modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013)

Având în vedere:

- Cererea formulată de Octano Downstream SRL prin director general Guzun Grigore și înregistrată la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 54199 din 25.06.2026, prin care solicită aprobarea documentației PUZ ”Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public”, DJ103A, Municipiul Săcele (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013),

- prevederile Legii nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

- prevederile Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Local nr. 102/25.08.2011 privind Regulamentul Local de Implicare a Publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului;

Supun spre competență analiză și aprobare, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Stație mixtă de distribuție carburanți, instalare skid GPL, totem, amenajare acces la drumul public”, DJ103A, Municipiul Săcele (modificator al PUZ Hale depozitare, strada Ecologiștilor, aprobat cu HCL 42/08.04.2013), în forma prezentată.

INIȚIATOR
PRIMARUL MUNICIPIULUI SĂCELE
Ing. Virgil POPA

VOLUMUL II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CUPRINS

I. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

II. DISPOZIȚII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism.

Baza legală a elaborării.

Domeniu de aplicare.

Observatii

III. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii.
4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
5. Reguli cu privire la echiparea edilitară.
6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții.
7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

IV. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale.

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

mai 2026

I. INTRODUCERE

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL, TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Amplasament (adresa): str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_25_224

Faza de proiectare: P.U.Z.

II. DISPOZITII GENERALE

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.

Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.

Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z.

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.

Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonatele sistemului național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

- Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza Planului Urbanistic General al Municipiului Sacele aprobat prin HCL 23/22.02.2001, prelungit prin HCL 293/28.09.2023 și în baza Plan Urbanistic Zonal aprobat prin HCL 42/08.04.2013.
- Reglementari Tehnice – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planurilor Urbanistice Zonale, indicativ „GM – 010 – 2000”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N16/16.08.2000.
- Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismului cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. 525/1996, republicată în 2002, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Certificat de urbanism nr. 496 din 30.07.2025
- Aviz de Oportunitate nr. 6 din 13.10.2025
- Date de temă
- Extras de carte funciara nr. 122163;
- Ridcare topografică vizată O.C.P.I.;
- Studiu geotehnic;
- Ordin nr. 119/2025 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

- Normativul P118/2025 pentru siguranta la foc.

Domeniu de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism

Amplasamentul studiat se găsește în localitatea Sacele, intravilan, județul Brașov, în partea de est a acesteia. În momentul de față terenul aflat în studiu este intravilan (categoria arabil) și este liber de construcții, conform extras Cartea Funciara Nr. 122163.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 496 din 30.07.2025 se află în intravilanul Municipiului Sacele. Destinația terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013 - Zona pentru unități industriale, mica industrie, depozite, prestări servicii

Suprafața terenului care face obiectul prezentei documentații și care va fi reglementată este de **1780 mp.**

Prin prezenta documentație se urmărește:

- Pastrarea funcțiunii de Zona prestări servicii – Zps
- Actualizarea utilizărilor funcționale admise astfel încât să permită construirea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune compatibilă cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament.

Zona studiată (nu reglementată) prin prezenta documentație este delimitată:

- Nord: proprietate privată, nr. cad. 108809.
- Sud: DJ103AD
- Est: proprietate privată, nr. cad. 122161.
- Vest: proprietate privată, nr. cad. 117089.

Observatii

Prezentul Regulament Local de Urbanism este valabil împreună cu planșa U03 - Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

Autorizarea executării tuturor construcțiilor va ține seama de zonele de servitute și de protecție ale rețelelor tehnico-edilitare și a căilor de comunicație, precum și de restricțiile impuse de instituțiile avizatoare.

Corelari cu alte documentatii de urbanism

Prezentul Regulament de Urbanism este întocmit în corelare cu prevederile următoarelor documentații:

Planul urbanistic general al Orasului Calimanesti

În proximitatea prezentului PUZ nu se află zone construite/naturale protejate și/sau monumente istorice.

III. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.

Pentru protecția mediului se vor respecta Legea Mediului și prevederile Avizelor de Mediu emise de Agenția Națională pentru Protecția Mediului.

Pe durata șantierului se vor lua măsurile necesare pentru a reduce la maxim răspandirea suspensiilor de praf și afectarea căilor de circulație cu noroiul răspândit de autovehicule.

Deseurile solide și lichide se vor colecta în sistem centralizat și se vor evacua conform contractului cu firme de salubritate autorizate în acest sens.

Vor fi interzise în zona activitățile de orice natură susceptibile a polua aerul, apa, solul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

- Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.
- Autorizarea executării lucrărilor prevăzute la punctul anterior este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectare a zonelor de protecție față de malurile cursurilor de apă și față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, conductelor de gaz, cailor de comunicație este interzisă.

Toate construcțiile vor fi amplasate cu respectarea normelor legale referitoare la distanțe față de rețelele edilitare, aflate în vigoare la data realizării lor, impuse de funcțiunile pe care le adăpostesc, chiar dacă respectivele acte normative nu sunt menționate în prezentul regulament.

Toate categoriile de construcții pot fi autorizate doar cu respectarea prevederilor STAS-urilor, normativelor și legislației în vigoare.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. Construcțiile trebuie să fie amplasate la alinierea propusă prin PUZ.

Amplasarea în interiorul parcelei.

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se va face cu condiția respectării Codului Civil, a distanțelor minime în caz de incendiu și conform prezentului regulament local de urbanism al PUZ propus.

Cerințe de asigurare a confortului construcției:

- respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri conform P 118/1 - 2025 (accesul autospecialelor pe minim 2 din laturile alăturate ale construcției).

4. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau prin drept de trecere legal obținut printr-o altă parcelă.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor RGU. Accesul la clădiri va fi situat și dimensionat în funcție de necesitățile specifice în așa fel încât să permită autovehiculelor să intre și să iasă fără manevre suplimentare. Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități fizice.

5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Este obligatorie asigurarea pentru fiecare obiectiv a unei echipări tehnice - edilitare care să garanteze funcțiunea acestuia la parametri de protecție a mediului proiectat.

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței posibilității de racord la rețelele existente sau în cazul în care nu există posibilitate să se realizeze în vedere următoarele posibilități:

- se vor realiza soluții de echipare în sistem individual
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Prin prezentul PUZ se analizeaza o parcela cu forma neregulata si cu suprafata de **1780mp** conform acte proprietate si extras de carte funciara. Parcela are o deschidere de ~ cca 50 ml si o adancime de ~ 45 ml.

7. Reguli cu privire la amplasarea spatii verzi si împrejurii

Spatii verzi si plante

Toate spatiile libere, ramase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu cu spatii verzi, plante floricole, plante decorative, copaci, arbusti, etc. **Procentul minim propus pentru acest tip de spatii va fi de 20.0 %.**

Intretinerea si îngrijirea spatiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor.

Împrejurii

Împrejuririle de teren sunt amplasate la limita proprietatii private în folosinta exclusiva.

Se propune împrejurirea terenului cu gard din plasa cu stalpi din teava metalica pe limita de proprietate.

Inaltimea gardului sa fie de maxim 2,00 m.

IV. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele funcționale s-au stabilit conform cerințelor documentației si sunt puse in evidenta in planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE din P.U.Z..

Prezentul Regulament Local de Urbanism propune o singura zona functionala:

Zps - Zona prestari servicii

V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA

Art. 1. Utilizari admise:

Este permisa construirea de statii de distributie carburanti, spatii comerciale si prestari servicii. PUZ-ul isi mentine valabilitatea si pentru loturi dezmembrate din actualul lot inasa cu respectarea prevederilor acestuia.

Se admit constructii si amenajari de mici dimensiuni pentru asigurarea functionarii obiectivului: SKID GPL, rezervor subteran de carburanti, anexa pentru depozitarea deseurilor menajere, platforma pentru spalatorie auto, peroane pentru pompele de distributie carburanti, copertina, totem, panouri publicitare de mici dimensiuni, elemente de semnalistica, parcare biciclete sau zona pentru incarcarea electrica a masinilor.

Se permite amplasarea urmatoarelor functiuni complementare statiilor de distributie carburanti:

- activități de mic comerț și de deservire;
- spații verzi amenajate
- accese carosabile, pietonale - drumuri si alei, trotuare - parcaje
- lucrări tehnico-edilitare
- împrejurii
- spalatorie auto

Alte funcțiuni compatibile: zona comerciala, depozitare, alimentatie publica.

Sunt admise anexele independente, magazii si alte constructii corespunzatoare activitatilor de prestari servicii, depozite si mica industrie.

Art. 2. Utilizari permise cu conditii:

Se permite cu conditionari activității pentru depozitare de dimensiuni mari, peste 500mp.

Art. 3. Utilizari interzise:

Se interzic alte functiuni in afara celor comerciale, industriale, depozitare si asociate. Se interzic unitati poluante, producatoare de noxe, care genereaza trafic intens sau prezinta riscuri tehnologice.

SECTIUNEA II – CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

Art. 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Zona functionala are o suprafata de **1780 mp** si are o forma neregulata.

Deschiderea la strada DJ 103A (S): ~50m.

Adancime tere: ~42 m.

Latime maxima teren: 50,4m.

Art. 5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Amplasarea cladirilor fata de aliniament va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare functionala** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Retragerea fata de aliniament va respecta:

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 20,00m de la axul strazii DJ 103A.
- Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje si echipamentele benzinarii (SKID GPL, pompa, cheson descarcare, se pot amplasa in aceasta retragere dar nu mai putin de 12,00m din axul drumului.

Art. 6. Amplasarea cladirilor fata de limite laterale si posterioare ale parcelei

Amplasarea cladirilor fata de limita laterala a parcelei va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare functionala** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor – aferent zonei Zps, se va respecta:

- Retragere de minim 20,00m de la axul strazii strazii DJ 103A.
- Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje si echipamentele benzinarii (SKID GPL, pompa, cheson descarcare, se pot amplasa in aceasta retragere dar nu mai putin de 12,00m din axul drumului.
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 3,00m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii;
- Totemul de preturi, constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 60cm.

Art. 7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela vor respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare functionala** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Cladirile se vor amplasa unele fata de altele la o distanta de min. 2m sau cuplate.

Art. 8. Circulatii si accese

Accesul in incinta va respecta prevederile continute in **plansa U03 – Plansa Reglementari urbanistice – Zonificare functionala** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Prin prezenta documentatie se propune realizarea a doua accesuri din strada principala DJ 103A. PUZ-ul va tine cont de avizul de circulatie. Accesul in statie se va face din ambele sensuri de circulatie. Iesirea din statie se va in ambele sensuri de circulatie.

Accesurile vor avea o latime de 9m si respectiv 8m latime racordate cu o curba arc de cerc cu raza de 15m. Structura rutiera a celor doua accesuri va fi asemanatoare cu cea a drumului judetean DJ 103A. Intre cele doua accesuri va exista o insula. Apele pluviale de pe carosabilul drumului judetean se vor scurge in continuare ca si in prezent, in santurile existente pe partile laterale. Pentru a impiedica scurgerea apelor pluviale din incinta statiei spre carosabilul drumului judetean, carosabilul proiectat se va realiza cu panta de scurgere a apelor pluviale spre gurile de scurgere proiectate in zona accesurilor rutiere.

In zona terenului, drumul judetean DJ 103A este prevazut cu linie continua propusa spre pastrare. Accesul va avea o latime de ~9m cu deschidere la drumul public de ~26,0m si raze de racord de 15,0m.

Structura rutiera a celor doua accesuri va fi asemanatoare cu cea a drumului judetean DJ 103A. Apele pluviale de pe carosabilul drumului judetean se vor scurge in continuare ca si in prezent, in santurile existente pe partile laterale. Pentru a impiedica scurgerea apelor pluviale din incinta spre carosabilul drumului judetean, carosabilul proiectat se va realiza cu panta de scurgere a apelor pluviale spre gurile de scurgere proiectate in zona accesurilor rutiere.

Art. 9. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun la suprafata lotului. Stationarea autovehiculelor de aprovizionare va fi de scurta durata, exclusiv pentru incarcare/descarcare marfa, in zona de langa cabina.

Numarul minim de locuri de parcare vor fi in conformitate cu HG 525/1996, astfel:

- 1 loc de parcare pentru spatiul comercial.
- 3 locuri de parcare pentru zona de mese interioare si terasa.
- 1 loc de parcare pentru angajati
- 1 loc de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Art. 10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor va fi corespunzatoare unui regim de inaltime P+1 – 12m.

Art. 11. Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirii va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va fi subordonat cerintelor specifice.

Art. 12. Conditii de echipare edilitara

Cladirea va fi racordata la toate retelele tehnico-edilitare publice. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare pluviala din incinta.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat. Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare. Modul de echipare edilitara este continut in **plansa U04 – Plansa Reglementari tehnico - edilitare.**

Art. 13. Spatii libere si plantate

Conformarea de ansamblu a structurii spatiilor plantate va respecta **plansa U05 – Plansa Mobilare Urbanistica** care face parte integranta din prezentul Regulament.

Suprafata de spatii verzi la nivelul solului va fi de min. 20,0% din suprafata totala a zonei si va

fi amenajata si intretinuta la punctul de lucru.

Art. 14. Imprejmuire

Imprejmuirea se va instala pe toate limitele proprietatii, mai putin catre strada. Imprejmuirea va fi de inaltime maxim 2.0m din gard de plasa sau opac si va fi dublata cu vegetatie (garduri vii).

SECTIUNEA III – POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Art. 15. Procent maxim de Ocupare al Terenului (P.O.T.):

Procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. nu va depasi 60%

Art. 16. Coeficient maxim de Utilizare al Terenului (C.U.T.):

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. nu va depasi 1.5



Intocmit:

urb. Andrei Oproiu

MEMORIU GENERAL DE URBANISM Faza P.U.Z

1 INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere ale documentatiei:

Denumirea lucrarii: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL, TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Amplasament (adresa): str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_25_224

Faza de proiectare: P.U.Z.

1.2. Obiectivul lucrarii:

Amplasamentul studiat se găsește în localitatea Sacele, intravilan, județul Brasov, în partea de est a acesteia. În momentul de față terenul aflat în studiu este intravilan (categoria arabil) și este liber de construcții, conform extras Cartei Funciare Nr. 122163.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 496 din 30.07.2025 se află în intravilanul Municipiului Sacele. Destinația terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013 - Zona pentru unități industriale, mica industrie, depozite, prestări servicii

Suprafața terenului care face obiectul prezentei documentații și care va fi reglementată este de **1780 mp.**

Prin prezenta documentație se urmărește:

- Pastrarea funcțiunii de Zona prestări servicii – Zps
- Actualizarea utilizărilor funcționale admise astfel încât să permită construirea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune compatibilă cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament.

1.3. Surse documentare:

Planul urbanistic general al Municipiului Sacele aprobat prin HCL 23/22.02.2001, prelungit prin HCL 293/28.09.2023.

Plan urbanistic zonal aprobat prin HCL 42/08.04.2013.

Studiu geotehnic

Ridicare topografică

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei:

În ultimul deceniu zona studiată nu a cunoscut un puternic proces de dezvoltare și modernizare. În zona studiată s-a constituit treptat un țesut urban nou, iar rezidenții din Municipiul Sacele au acces la o serie de servicii îmbunătățite datorită habitatului urban nou creat.

Proiectul are în vedere dezvoltarea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune ce este compatibilă cu zona de industrie, depozite, prestări servicii în care se dorește amplasată.

2.2 Incadrarea în localitate:

Suprafața analizată și reglementată de **PUZ** se găsește în Municipiul Sacele, județul Brasov, în

partea de est a acesteia. Terenul studiat are deschidere la drumul DJ103A (ce face legatura între Municipiul Brasov la vest și localitatea Tarlungeni la est).

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna în zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate în zona. Zona studiata are avantajul ca se afla într-o zona tranzitata, cu specific industrial cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat și din zona limitrofa.

Analiza amplasamentului:

În momentul de fata terenul aflat în studiu este intravilan (categoria arabil) și este liber de constructii, conform extras Carte Funciara Nr. 122163. Aceasta documentatie a luat nastere odata cu cererea ridicata a acestui tip de functiune servicii – comert cu carburanti în perimetrul localitatilor de mici dimensiuni și în zona limitrofa a marilor orase.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Din punct de vedere geomorfologic zona cercetata face parte din marele con de dejecții al Depresiunii Transilvaniei (Tara Barsei), alcătuit din pietrișuri cu bolovanis în care sunt incluse lentile de praf argilos – nisipos și nisip argilos prăfos.

Geologic zona este reprezentat prin formatiuni de varsta cretacic inferior – neocomian, reprezentate prin flis grezon calcaros, marne și marnocalcare.

Din punct de vedere seismic după noul Normativ P100/1/2013 (care înlocuiește vechiul Normativ P100/1/2006), amplasamentul se afla situat într-o zona ce se caracterizează prin următoarele valori:

- zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani $a_g = 0,20$
- zonarea teritoriului României în termeni de perioada de control (colț), TC a spectrului de răspuns TC = 0,7

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este de 1,00 m de la suprafața terenului natural sau sistematizat.

În conformitate cu CR 1-1-3/2012 -" Cod de proiectare. Evaluarea acțiuni zăpezii asupra construcțiilor" - valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă pe sol, pentru un interval mediu de recurență IMR = 50 ani, $s_k = 2,0 \text{ kN/m}^2$.

În conformitate cu CR 1-1-4/2012 -" Cod de proiectare. Evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor" - valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului, pentru un interval mediu de recurență IMR = 50 ani, $q_b = 0,5 \text{ KPa}$.

Clima este în general umedă și rece, temperatura medie anuală fiind de 7.8 °C iar nivelul precipitațiilor anuale este de 747 mm. Temperatura este mai scăzută în luna februarie (-27 °C), și ridicată în luna august (+32.7 °C). Precipitațiile minime în luna februarie - 29.6 mm, și maxime în iunie - 124.8 mm. Grosimea stratului de zăpadă a variat între 3 și 33 cm. Cel mai timpuriu îngheț este la 21 septembrie și cel mai târziu la 24 mai. Brumele cad destul de timpuriu toamna și destul de târziu primăvara ca rezultat al curenților reci de pe valea Târlungului. Vânturile bat mai mult primăvara, mai ales din direcția vest.

Din punct de vedere hidrogeologic, zona cercetata este tributara raului Tarlung ce colecteaza apele de pe Terasa medie și superioara și le conduce în aval spre raul Olt.

2.4 Circulatia:

Terenul studiat are deschidere la drumul DJ103A (ce face legatura între Municipiul Brasov la vest și localitatea Tarlungeni la est).

Din punct de vedere al infrastructurii urbane se poate concluziona accesibilitatea buna în zona, importanta pe care autoritatile locale o acorda proiectelor de infrastructura din vecinatatea arealului studiat, a noilor investitii ce urmeaza a fi amplasate în zona. Zona studiata are avantajul ca se afla într-o zona tranzitata, cu specific industrial cu acces facil atat dinspre centrul localitatii cat și din zona limitrofa.

Terenul studiat este accesibil din strada principala, strada ce se afla intr-o stare buna. Aceasta are un prospect corespunzător unei artere cu 1 fir pe sens și zona de trotuare neamenajate. In acest moment terenul nu este prevazut cu acces.

2.5 Ocuparea terenurilor:

In zona exista o singura functiune predominanta, cea de industrie, depozitare, ocupata cu locuinte individuale de maxim P+1 etaje. Aceasta functiune beneficiaza de mari suprafete de teren cu potential de dezvoltare. Fondul construit existent se gaseste intr-o stare buna. Principala disfunctionalitate este reprezentata de valorificarea improprie a suprafetelor de teren in functie de pozitionarea lor fata de zonele adiacente.

2.6 Echipare edilitara:

Terenul are posibilitate de racordare la retelele de apa, gaze, telefonie si electricitate.

2.7 Probleme de mediu:

Nu exista probleme de mediu, functiunile actuale nu produc deseuri iar terenul nu este contaminat.

2.8 Optiuni ale populatiei:

Investitia propusa este oportuna atat locuitorilor cat si administratiei publice. Vor fi realizate noi locuri de munca, locuitorii vor avea un acces mult mai facil la combustibili de buna calitate iar zona va cunoaste o dezvoltare odata cu aparitia acestei functiuni.

Solicitarile beneficiarului au constatat in necesitatea unei noi investitii in localitate, investitie care sa contribuie la economia si imaginea orasului.

De-a lungul procesului de avizare a documentatiei vor fi respectate toate etapele de informare ale publicului conform Ordinului 2701/2010. Publicul nu a depus observatii cu privire la investitia propusa.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Relatia zonei cu restul localitatii si cu Municipiul Brasov este una buna datorita proximitatii.

Proiectul nu generează efecte semnificative asupra mediului, presupunând fluidizarea traficului in zona si construirea unui imobil cu caracter comercial, prin care nu se utilizeaza cantități ridicate de resurse naturale, atat în timpul construcției cat și a funcționării.

Principalele probleme de mediu ridicate de plan sunt legate de generarea de ape uzate și deșeuri menajere, poluarea aerului și cea fonica (doar în faza de șantier).

3.2 Prevederi ale P.U.G. (P.U.Z.):

Conform plasnei P.U.G., terenul studiat se afla în extravilanul Municipiului Sacele. Ulterior, prin PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013, terenul a fost introdus in intravilan.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 496 din 30.07.2025 se află în intravilanul Municipiului Sacele. Destinatia terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013 - Zona pentru unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii

Conform Regulamentului de Urbanism actual, aferent PUZ, zona are indicatorii urbanistici stabiliti la P.O.T. max. 60% si C.U.T. max: 1,5.

In vederea realizarii investitiei, se doreste **pastrarea terenului in zona pentru unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii „Zps” la al carei regulament se aduc urmatoarele modificari:**

- Actualizarea utilizarilor functionale admise astfel incat sa permita construirea unei statii mixte de distributie carburanti, functiune compatibila cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare si fata de aliniament.

3.3 Valorificarea cadrului natural:

Nu este cazul.

3.4 Modernizarea circulatiei:

Prin prezenta documentatie se propune realizarea a doua accesuri din strada principala DJ 103A. PUZ-ul va tine cont de avizul de circulatie. Accesul in statie se va face din ambele sensuri de circulatie. Iesirea din statie se va in ambele sensuri de circulatie.

Accesurile vor avea o latime de 9m si respectiv 8m latime racordate cu o curba arc de cerc cu raza de 15m. Structura rutiera a celor doua accesuri va fi asemanatoare cu cea a drumului judetean DJ 103A. Intre cele doua accesuri va exista o insula. Apele pluviale de pe carosabilul drumului judetean se vor scurge in continuare ca si in prezent, in santurile existente pe partile laterale. Pentru a impiedica scurgerea apelor pluviale din incinta statiei spre carosabilul drumului judetean, carosabilul proiectat se va realiza cu panta de scurgere a apelor pluviale spre gurile de scurgere proiectate in zona accesurilor rutiere.

In zona terenului, drumul judetean DJ 103A este prevazut cu linie continua propusa spre pastrare. Accesul va avea o latime de ~9m cu deschidere la drumul public de ~26,0m si raze de racord de 15,0m.

Structura rutiera a celor doua accesuri va fi asemanatoare cu cea a drumului judetean DJ 103A. Apele pluviale de pe carosabilul drumului judetean se vor scurge in continuare ca si in prezent, in santurile existente pe partile laterale. Pentru a impiedica scurgerea apelor pluviale din incinta spre carosabilul drumului judetean, carosabilul proiectat se va realiza cu panta de scurgere a apelor pluviale spre gurile de scurgere proiectate in zona accesurilor rutiere.

3.5 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

La nivel functional, In vederea realizarii investitiei, se doreste **pastrarea terenului in zona pentru unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii „Zps” la al carei regulament se aduc urmatoarele modificari:**

- Actualizarea utilizarilor functionale admise astfel incat sa permita construirea unei statii mixte de distributie carburanti, functiune compatibila cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare si fata de aliniament.

Bilant teritorial existent/propus:

SUprefete/Folosinta conform PAD					Bilant teritorial - existent / mentinut		
Nr.	Tip teren	Categoria de folosinta	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)	Zonificare functionala	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
Parcela 4	intravilan	Arabil	1.780,0	100	Zona prestari servicii	1.780,0	100

BILANT PARCELA					
Nr.	Zona/Subzona/UTR	EXISTENT		PROPUS	
		ZONA FUNCTIONALA - ZPS - zona prestari servicii		ZONA FUNCTIONALA - ZPS - zona prestari servicii	
		mp	%	mp	%
1	SUPRAFATA TEREN	1780,0	100%	1780,0	100%
2	SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUIBILA LA SOL	0,0	0%	1068,0	60%
3	SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	0,0	0%	356,0	20%
4	SUPRAFATA PLATFORME BETONATE - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI, ACCESURI	0,0	0%	356,0	20%

Zona Zps Zona prestari servicii:

Suprafata Zps:

1780mp

Regim de inaltime: P, P+1, Hmax=	12m
P.O.T. max:	60%
C.U.T. max:	1,5
Procent spatii verzi la sol:	min. 20%

Alinierea cladirilor propuse in prezenta documentatie – va respecta

- Retragere de minim 20,00m de la axul strazii DJ 103A.
- Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje si echipamentele benzinariei, pompa, cheson descarcare, se pot amplasa in aceasta retragere dar nu mai putin de 12m din axul drumului.

Edificabilul propus – limita maxima de implantare a constructiilor – **afereant zonei Zps**, se va respecta:

- Retragere de minim 20,00m de la axul strazii strazii DJ 103A.
- Elementele de reclama de tip panouri, totem, afisaje si echipamentele benzinariei (pompa, cheson descarcare, se pot amplasa in aceasta retragere dar nu mai putin de 12,00m din axul drumului.
- Retragere H/2 dar nu mai putin de 3,00m fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii;
- Totemul de preturi, constructiile subterane sau constructiile/echipamentele, platformele pentru utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posterioara dar nu mai putin de 60cm.

Stația de distribuție carburanți se va construi menținându-se cerințele obligatorii potrivit normelor și legilor în vigoare, și va cuprinde:

- platformă stație
- instalatia tehnologica (rezervor subteran 60mc, camin de descărcare, bloc aerisire, pompe duble de distribuție carburanți (dintre care una rapida), separatoare de hidrocarburi);
- copertina peste zona de pompe;
- pavilionul comercial – dotat cu sala de vanzare, grupuri sanitare pe sexe, incaperi marfa, birou si spatiu tehnic.
- Constructie anexa – pentru depozitare gunoi
- Constructie anexa – pentru depozitare produse
- Instalatii exterioare (bazin subteran vidanjabil ape menajere, bazin ape pluviale)
- drumuri de acces;
- spații de parcare.
- sisteme de utilități
- Imprejmuire realizata cu panouri din plasa bordurata si stalpi metalici, fundatii izolate si inaltime de 2.00m.

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare:

Modul de asigurare a utilitatilor

Asigurarea utilitatilor se face fie prin racordare la retelele existente in zona (energie electrica si apa) fie rezolvate pe teren (bazin vidanjabil ape menajere si bazin de ape pluviale). Terenul nu este racordat la retelele edilitare.

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se va face din SEN (sistemul energetic National), conform solutiei indicate de furnizorul de energie electrica, in proiectul faza „ Studiu de solutie” ce se va intocmi la comanda beneficiarului. Alimentarea din SEN se va face dintr-un post de transformare (indicat in proiectul furnizorului) si se va realiza prin intermediul unei firide de bransament (BMPT) ce se va amplasa in exterior. In BMPT va fi prevazuta masura energiei active si reactive, precum si protectia diferentiala necesara.

De la frida de bransament se va alimenta in cablu armat, tabloul electric general TGD.

Alimentare cu apa se va face prin bransament la reseaua locala de apa situata pe strada, in conformitate cu avizul de principiu favorabil nr. 2646 din 09.12.2025 emis de Compania de Apa Brasov. Bransamentul de va realiza printr-o conducta HPDE de 32mm la conducta de distributie HPDE cu DE 160mm existenta pe strada Rampei.

In caminul de racord, pe conducta de la alimentare cu apa rece, se va monta un filtru de impuritati si un contoar de apa rece, intre doua robinete de separare. Conducta de alimentare cu apa va patrunde in cladire in spatiul destinat grupului sanitar. Debitelile de apa, necesare: maxim, mediu si minim al zilei, exprimate in mc/zi si l/s, au fost calculate conform STAS-uri 1343/1-95 si 1478-90. Atat conductele de distributie cat si coloanele, se executa cu conducte din material plastic (polipropilena random, polietilena de inalta densitate). Pentru evitarea aparitiei condensului conductele de apa rece vor fi izolate cu mansoane din cauciuc sintetic expandat (tip ARMAFLEX) cu o grosime de 9 mm, iar cele de apa calda se vor izola de asemenea cu mansoane din cauciuc expandat cu o grosime de 20 mm.

Apa calda de consum se va face local cu un boiler electric cu V=50 l, montat in tavan. Conducta de apa calda urmareste de regula un traseu paralel cu conducta de apa rece, pana in dreptul obiectelor sanitare.

Pentru alimentarea cu apa a instalatiei de hidranti exteriori, imobilul se va racorda la reseaua de hidranti a strazii sau se va face rezerva proprie de incendiu, in functie de avizele obtinute.

Canalizarea, in conformitate cu avizul de principiu favorabil nr. 2646 din 09.12.2025 emis de Compania de Apa Brasov se va rezolva prin deversare in reseaua existenta sau prin evacuare la teren. Se vor evacua urmatoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din functionarea tuturor obiectelor sanitare;
- Ape pluviale de pe acoperis si alei;
- Ape pluviale cu hidrocarburi de pe parcare exteriora.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare sunt evacuate la **colectorul DN 1000mm situat pe malul opus al paraului Timis, prin extinderea retelelor.**

Racordurile de la obiectele sanitare se prevad constructiv cu dimensiunile si pantele normale prevazute in STAS 1795-87. Camerele de baie sunt prevazute cu sifoane de pardoseala cu o intrare orizontala si o iesire orizontala racordate la coloanele verticale de ape uzate menajere, coloane la care se racordeaza si wc-urile, urmand ca lavoarele sa fie racordate la sifoanele de pardoseala.

Se prevad constructiv coloane verticale de scurgere din polipropilena PP, scurgere De 110 mm, coloane care sunt preluate de reseaua exteriora de canalizare ape uzate menajere.

Pentru ventilarea coloanelor de scurgere ale apelor uzate menajere, acestea se vor prelungi peste nivelul acoperisului in asa fel incat sa se respecte prevederile tabelului 6 din Normativul I 9 – 1994.

Coloanele de canalizare menajera vor fi prevazute cu piese de curatire la fiecare nivel, deasupra ultimei ramificatii. Inaltimea de montaj a piesei de curatire va fi de 0,40 – 0,80 fata de pardoseala, urmand ca in dreptul acesteia sa se prevada usite in ghebele de mascare ale coloanelor verticale de canalizare.

Apele meteorice de pe acoperisul cladirii sunt colectate prin intermediul jgheaburilor si a burlanelor si evacuate la **bazinul subteran de ape pluviale din incinta (V=20mc) de unde sunt apoi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.**

Apele pluviale conventional curate provenite de pe alei si platforme vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere si evacuate la reseaua de canalizare pluviala din incinta. Atat apele meteorice colectate de pe acoperisuri, cat si apele pluviale de pe alei, dupa ce au fost colectate in reseaua din incinta, se vor evacua la **bazinul subteran de ape pluviale din incinta (V=20mc) de unde sunt apoi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.**

Apele pluviale potential impurificate cu hidrocarburi de pe zonele parcarilor vor fi preluate prin intermediul unor guri de scurgere, apoi vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi (cu

debit de 6l/s) montat ingropat aproape de limita de proprietate. Toate apele din incinta vor fi apoi evacuate la **bazinul subteran de ape pluviale din incinta (V=20mc) de unde sunt apoi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.**

Reteaua de canalizare pluviala interioara este separata de reteaua de canalizare a apelor uzate menajere interioare, deoarece in cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar daca sunt de scurta durata, in conductele de canalizare a apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legatura intre aceste conducte și reteaua de canalizare a apelor uzate menajere ar duce la inundarea cladirii, prin obiectele sanitare.

În exteriorul clădirii s-au prevăzut cămine de canalizare, prin intermediul cărora apele uzate menajere sunt colectate si directionate catre caminul de racord de canalizare amplasat in incinta, la limita de proprietate.

Alimentarea cu gaze – Constructia nu se racordeaza la reteaua de gaze.

3.7 Protecția mediului:

Protecția calității apelor:

Pentru preluarea canalizării menajere s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la reteaua din incinta si apoi sunt evacuate la **reteaua de canalizare a localitatii.**

Pentru preluarea canalizării apelor meteorice de pe platformele auto, s-au realizat trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor fi racordate la separatorul de hidrocarburi montat la limita de proprietate respectandu-se cerintele de mediu. Apele epurate se vor deversa apoi la **bazinul subteran de ape pluviale din incinta (V=20mc) de unde sunt apoi utilizate pentru irigarea spatiilor verzi.**

Apele meteorice de pe acoperis sunt preluate in trasee distincte de canalizare, realizate cu tuburi de canalizare PP, ce vor for deversa apoi la **teren.**

Protecția aerului:

- sursele de poluanți pentru aer, poluanți;
- Noxele autovehiculelor din incinta si posibil praf pe durata santierului.
- instalațiile pentru reținerea și dispersia poluanților în atmosferă.
- Nu este cazul.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

- sursele de zgomot și de vibrații;
- Utilaje si echipamente specifice pe durata santierului, iar pe durata exploatarei zgomotele provenite de la echipamentele de incalzire racire si de traficul vehiculelor ce se incadreza in limitele normale admise de norme.
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor.
- Funcțiunea propusa nu este o mare generatoare de trafic sau zgomot/vibratii.

Protecția împotriva radiațiilor:

- sursele de radiații;
- In zona obiectivului nu exista surse de radiatii.
- amenajările și dotările pentru protecția împotriva radiațiilor.
- Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia impotriva radiatiilor.

Protecția solului și a subsolului:

- sursele de poluanți pentru sol, subsol și ape freactice;
- Posibilele surse de poluanti pentru sol sau subsol reprezinta apele menjare, apele potential contaminate, deseuri menajere sau eventuale scurgeri de combustibil.
- lucrările și dotările pentru protecția solului și a subsolului.

Prin solutiile tehnice adoptate pentru colectarea si evacuarea apelor uzate menajere si a celor tehnologice se elimina posibilitatea exfiltratiilor in sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane. Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si trecute printr-un separator de hidrocarburi inainte de a fi deversate in reseaua de canalizare a orasului.

Prin realizarea proiectului activitatile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se impart in doua categorii: surse specifice perioadei de executie si surse specifice perioadei de exploatare.

In perioada de executie a investitiei nu exista surse industriale de impurificare a solului cu poluanti. Acestea pot aparea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanti de la utilajele folosite pentru realizarea lucrarilor de constructie. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ si pot fi inlaturate fara a avea efecte nedorite asupra solului.

In perioada de functionare sursele posibile de poluare ale solului pot fi: depozitarea necorespunzatoare a deeurilor de ambalaje si depozitarea necontrolata a deeurilor de tip menajer. In vederea prevenirii impactului asupra solului, prin proiect au fost prevazute o serie de masuri:

- a) Realizarea unui separator de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier,
- b) Realizarea unei platforme pentru zonele de parcare si circulatii carosabile,
- c) Realizarea unei spatii si unei platforme adecvate pentru colectarea selectiva a deeurilor,
- d) Lucrari de ameliorare si intretinere a solului in zonele verzi.
- e) Rezervorul de carburanti utilizat este amplasat in subteran, montat pe un radier si este prevazut cu pereti dubli.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

- identificarea arealelor sensibile ce pot fi afectate de proiect;
Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.
 - lucrările, dotările și măsurile pentru protecția biodiversității, monumentelor naturii și ariilor protejate.
Activitatea obiectivului nu va genera impact semnificativ asupra ecosistemelor terestre si acvatice. In zona nu exista monumente ale naturii sau arii protejate.
- Nu au fost necesare dotari speciale pentru protectia faunei si florei terestre si acvatice, a biodiversitatii, a monumentelor naturii si ariilor protejate.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public:

- identificarea obiectivelor de interes public, distanța față de așezările umane, respectiv față de monumente istorice și de arhitectură, alte zone asupra cărora există instituit un regim de restricție, zone de interes tradițional etc.;
- Cladirile din vecinatate sunt la distante mai mari de 100m fata de constructia propusa; Sunt respectate distantele legale impuse de legislatia ISU in vigoare conform:
- **NP 004/2003** - Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule.
 - **NP 037/1999** - Normativul de proiectare, execuție și exploatare a sistemelor de alimentare cu gaze petroliere lichefiate (G.P.L.) pentru autovehicule.
- lucrările, dotările și măsurile pentru protecția așezărilor umane și a obiectivelor protejate și/sau de interes public.

In perioada de realizare a investitiei, lucrarile se vor executa mentinandu-se o stare de curatenie corespunzatoare, indepartand excesul de material, inainte ca acestea sa stanjeneasca buna desfasurare a lucrarilor. Suprafetele verzi existente vor fi protejate pe toata durata de executie a lucrarilor de constructii. Materialele se vor depozita in gramezi, stive sau lazi in locuri ferite si

protejate. Ele se vor acoperi imediat dupa livrare la santier, pentru a se evita expunerea la intemperii si degradarea, in scopul reducerii cantitatii de deseuri si resturi.

Toate utilajele, anexele, depozitele si birourile necesare lucrarilor de executie se vor amplasa in incinta proprie.

Gospodăria deșeurilor generate pe amplasament:

Deseurile sunt reprezentate de:

- deseuri menajere;
- reziduuri industriale reprezentate de produse petroliere rezultate din operatia de curatire a rezervoarelor de depozitare.

Deseurile menajere se vor colecta in cosuri de gunoi amplasate intr-un loc special amenajat, pentru evitarea poluarii fondului peisagistic. In mod ritmic, aceste deseuri se vor evacua la rampa de gunoi. Reziduurile industriale sunt constituite din slamuri depuse pe fundul rezervoarelor de depozitare si sunt constituite din deseuri lichide, semisolide si solide.

Cantitatile de reziduuri industriale sunt estimate a fi:

- depuneri lichide si semisolide cca. 50 dmc./5 ani;
- depuneri solide imbibate cu combustibil cca. 50 dmc./5 ani.

Cantitatile reale urmeaza a fi determinate in timpul exploatarei obiectivului

Gospodăria substanțelor și preparatelor chimice periculoase:

- substanțele și preparatele chimice periculoase utilizate și/sau produse;
Nu este cazul.

- modul de gospodărire a substanțelor și preparatelor chimice periculoase și asigurarea condițiilor de protecție a factorilor de mediu și a sănătății populației.

Rezervorul pentru depozitarea combustibilului (60MC) va fi cu pereti dubli iar spatiul dintre acestia umplut cu lichid (tip antigel) avertizor pentru cazurile de perforare a mantalei. Rezervorul este ancorat direct de radierul din beton realizat special in acest sens, rezervoarele si sistemul de ancorare vor fi tratate anticoroziv si protejate prin VASEPOX (vopsea + izolatie).

Depozitarea GPL-ului se face intr-un rezervor metalic prefabricat ce are o capacitate de stocare de 5.000litri (4850 litri apa).

3.8 Obiective de utilitate publica:

Obiectivele de utilitate publica constau in realizarea unei investitii de interes local si judetean.

Tipurile de proprietate asupra bunului imobil constau in doua categorii:

- Teren proprietate publica – de interes local si judetean
- Teren proprietate privata – apartinand persoanelor fizice si juridice implicate in proces.

Circulatia terenurilor - nu exista terenuri ce urmeaza sa isi schimbe statutul juridic.

3.9 Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse:

Toate categoriile de costuri generate de implementarea PUZ in zona reglementata, vor fi suportate din fonduri proprii ale investitorilor privati (beneficiarul/initiatorul PUZ).

Grafic de etapizare a investitiilor:

- Elaborare si avizare PUZ: 8 luni
- Elaborare si avizare DTAC: 6 luni
- Elaborare PT: 2 luni

CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL, TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC - impreuna cu amenajarile si constructiile autorizate: 6 luni

TOTAL: 22 luni

4.1 Oportunitatea investitiei:

In zona studiată s-a constituit treptat un tesut urban nou, iar rezidenții din zona au acces la o serie de servicii îmbunătățite datorită habitatului urban nou creat.

Proiectul are în vedere dezvoltarea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune ce este compatibilă zonei de locuire în care se dorește amplasată.

Dezvoltarea zonei creează posibilitatea implicării fondurilor private în rezolvarea unor probleme sociale rezultate din creșterea fondului de locuit și implicit a necesității populației din zona, de funcțiuni ce au caracter de servicii – comerț – carburanți.

Industria și depozitarea, funcțiuni vecine sitului studiat, au un impact important în implementarea acestei investiții atât prin necesitatea ei cât și prin crearea de noi locuri de muncă. O dată cu realizarea acestei investiții se vor realiza aproximativ 5 noi locuri de muncă.

Impactul vizual și confortul estetic se va armoniza cu vecinătățile, astfel nu va mai exista o disfuncționalitate majoră în zona de locuire.

Investiția se poate realiza în cadrul sitului studiat și datorită accesului facil pe care acesta îl are din DJ 103A, o importantă arteră de circulație la nivelul localității.

4.2 Concluzii:

În momentul actual terenul se află în intravilanul Municipiului Săcele. Destinația terenului, conform PUZ aprobat prin HCL 42/08.04.2013 - Zona pentru unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii.

La nivel funcțional, în vederea realizării investiției, se dorește **pastrarea terenului în zona pentru unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii „Zps” la al cărei regulament se aduc următoarele modificări:**

- Actualizarea utilizărilor funcționale admise astfel încât să permită construirea unei stații mixte de distribuție carburanți, funcțiune compatibilă cu zona.
- Actualizarea retragerilor laterale, posterioare și față de aliniament.

Zona Zps Zona prestări servicii:

Suprafața Zps:	1780mp
Regim de înălțime: P, P+1, Hmax=	12m
P.O.T. max:	60%
C.U.T. max:	1,5
Procent spații verzi la sol:	min. 20%

Alinierea clădirilor propuse în prezenta documentație – va respecta

- Retragere de minim 20,00m de la axul străzii DJ 103A.
- Elementele de reclama de tip panouri, totem, afișaje și echipamentele benzinăriei (pompa, cheson descărcare, se pot amplasa în această retragere dar nu mai puțin de 12m din axul drumului.

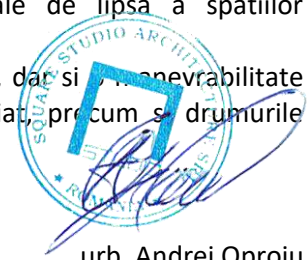
Edificabilul propus – limita maximă de implantare a construcțiilor – aferent zonei Zps, se va respecta:

- Retragere de minim 20,00m de la axul străzii DJ 103A.
- Elementele de reclama de tip panouri, totem, afișaje și echipamentele benzinăriei (pompa, cheson descărcare, se pot amplasa în această retragere dar nu mai puțin de 12,00m din axul drumului.
- Retragere H/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de limitele laterale și posterioare ale proprietății;
- Totemul de preturi, construcțiile subterane sau construcțiile/echipamentele, platformele

pentru utilitati pot sta la distanta mai mica fata de limitele laterale si posteroara dar nu mai putin de 60cm.

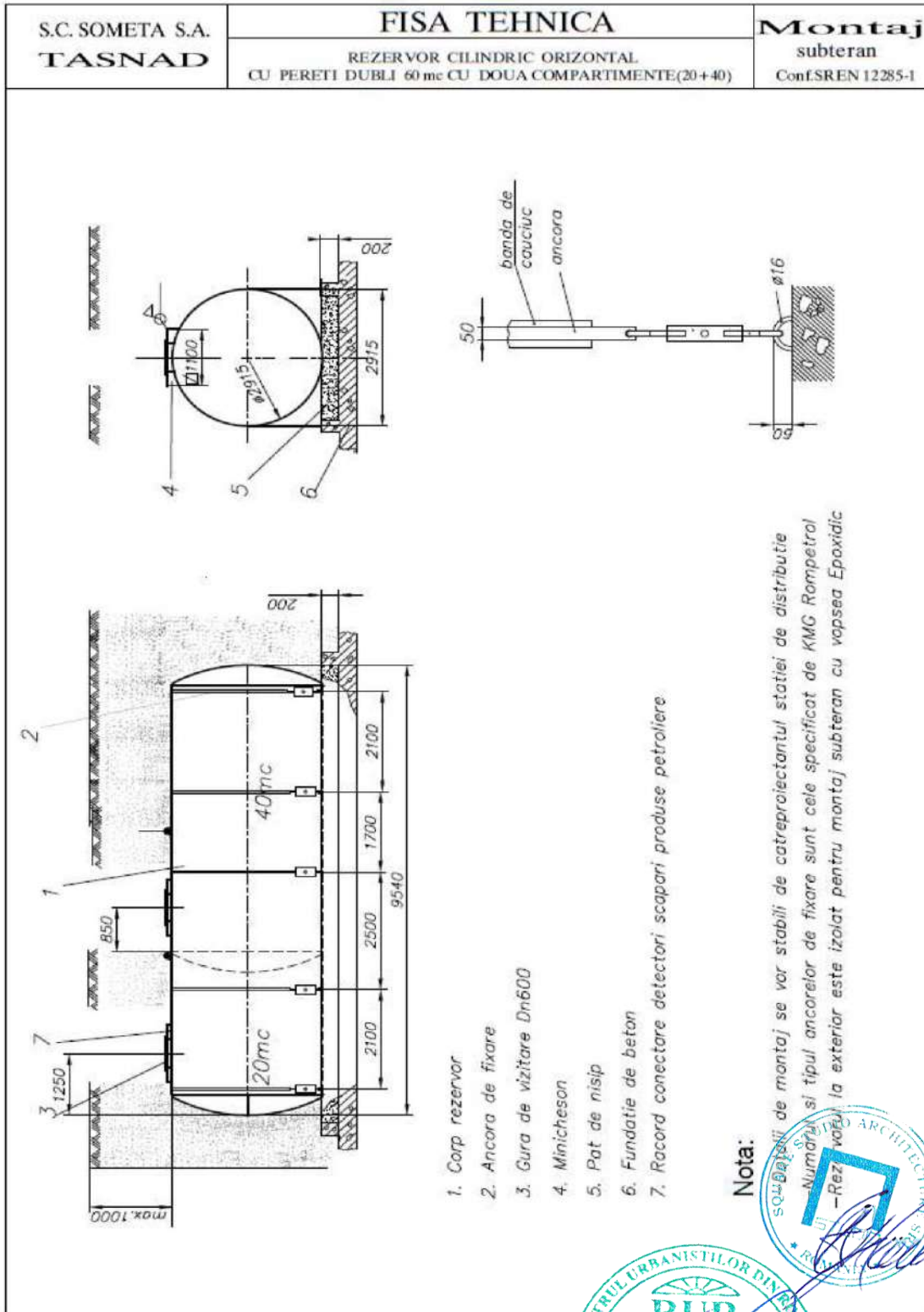
Investiția urmărește dezvoltarea organizată a zonei. Dezvoltarea investiției va favoriza îmbunătățirea coeziunii teritoriului, rezolvarea unor probleme actuale de lipsa a spațiilor comerciale, și stațiilor de carburanți, crearea de noi locuri de munca.

Propunerea de circulație va urmări un bun acces din str. DJ 103A, dar și o permeabilitate ușoară în cadrul incintei studiate. Drumurile ce deservesc arealul studiat, precum și drumurile propuse în interiorul zonei, vor fi configurate conform funcțiilor propuse.



Intocmit: urb. Andrei Oproiu

Anexa 1: Fisa tehnica rezervor carburanti 60MC (60.000 litri)



urb. Andrei Oproiu

**PLAN DE ACTIUNE
Faza PUZ**

Denumirea lucrării: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL, TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Beneficiar: S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Amplasament (adresa): str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Proiectant general: Square Studio Architecture S.R.L.

Numar proiect: P_25_224

Faza de proiectare: P.U.Z.

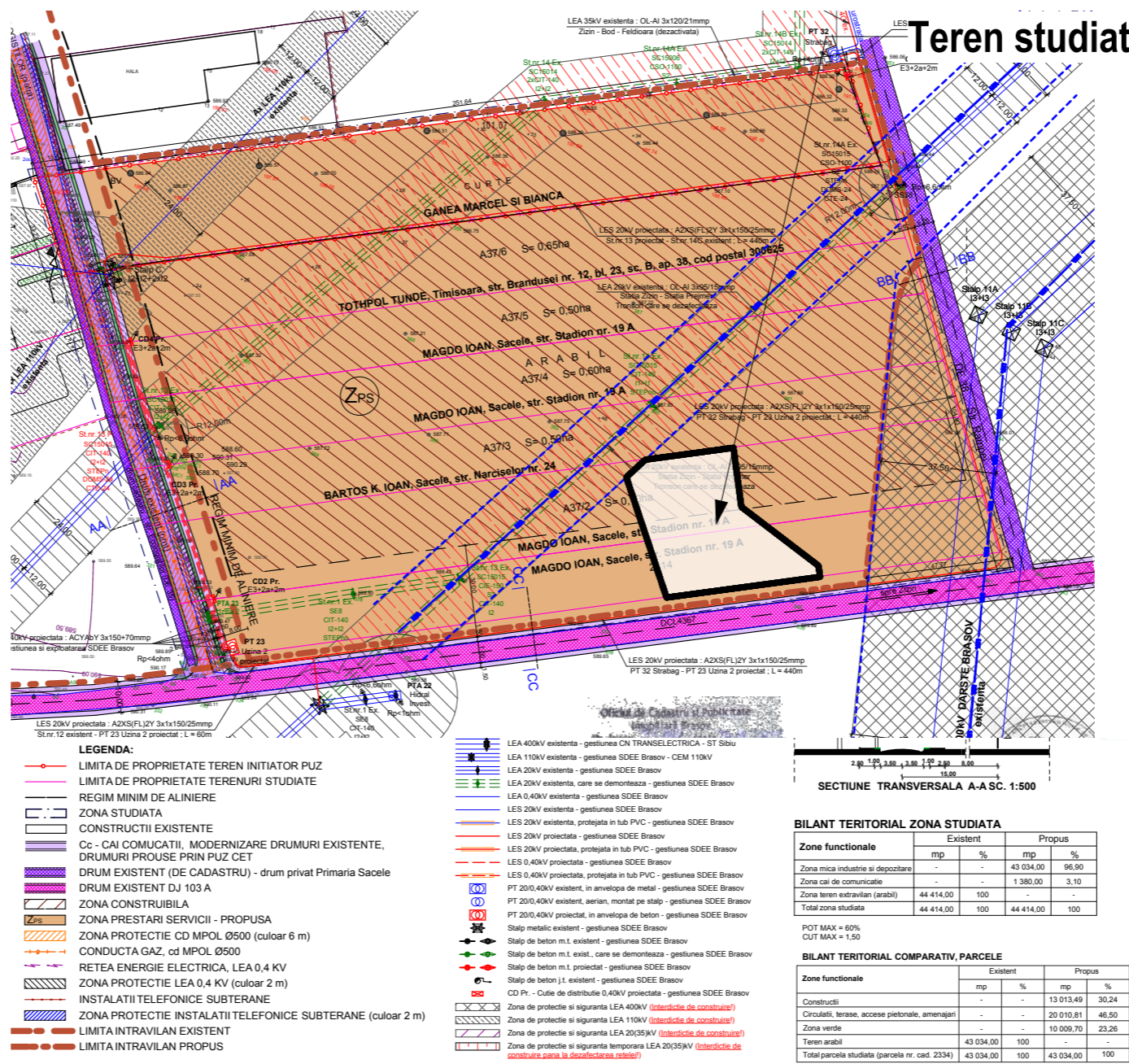
Nr. Crt.	IMPLEMENTAREA INVESTIȚII PUBLICE, EFECTUARE OPERAȚII CADASTRALE ȘI NOTARIALE				
	Obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale			Implementare investiții publice, efectuare operațiuni cadastrale și notariale	
	Denumire obiective de utilitate publică, operațiuni cadastrale și notariale	Evaluare estimativ a costuri	Responsabil finanțare	Etapă de realizare a investițiilor și operațiunilor cadastrale/notariale (perioada preconizată)	
1	FAZA 1	Elaborare P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism de către organismele și organele de drept	20.000 lei	Proiectant	12 luni
2		Aprobare P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism prin H.C.L. Municipiul Sacele	-	Primaria U.A.T. Sacele	1 luna
3	FAZA 2	Obținerea autorizației de construire pentru investiția propusă	55.000 lei	Proiectant, Dezvoltator	6 luni
4		Realizarea echipării tehnico – edilitare (alimentare cu apa și extindere rețea canalizare, alimentare cu energie electrică).	50.000 lei	Dezvoltator	6 luni
5		Amenajarea circulațiilor carosabile (platforma, parcări)	750.000 lei	Dezvoltator	1 luni
6		Amenajarea circulațiilor pietonale (alei, terase)	125.000 lei	Dezvoltator	1 luni
7		Realizarea construcției / construcțiilor propuse	1.000.000 lei	Dezvoltator	5 luni
8		Amenajarea spațiilor verzi	15.000 lei	Dezvoltator	1 luni
9		Recepția lucrărilor de construire	-	Dezvoltator	1 luni

Beneficiar:
S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Proiectant,
Square Studio Architecture S.R.L.

Intocmit,
urb. Andrei Oproiu





P.U.Z.

N

**ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE STATIE MIXTA
DE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
INSTALARE SKID GPL, TOTEM,
BRANSAMENTE UTILITATI,
IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163



Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE SRL
 telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
 Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

Beneficiar:

S. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.
 Str. Tipografilor, nr. 31A, sector 1, Bucuresti

Denumire Proiect:

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE
DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL,
TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE,
AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU
 Proiectare: urb. Andrei OPROIU
 Vizat: urb. Andrei OPROIU
 Specialitatea: Urbanism
 Nr proiect: P_25_224
 Faza: P.U.Z.
 Scara: 1:50000; 1:2000
 Data: mai 2026

Denumire Plansa:

U 01 Plansa de incadrare

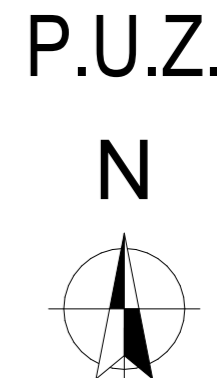
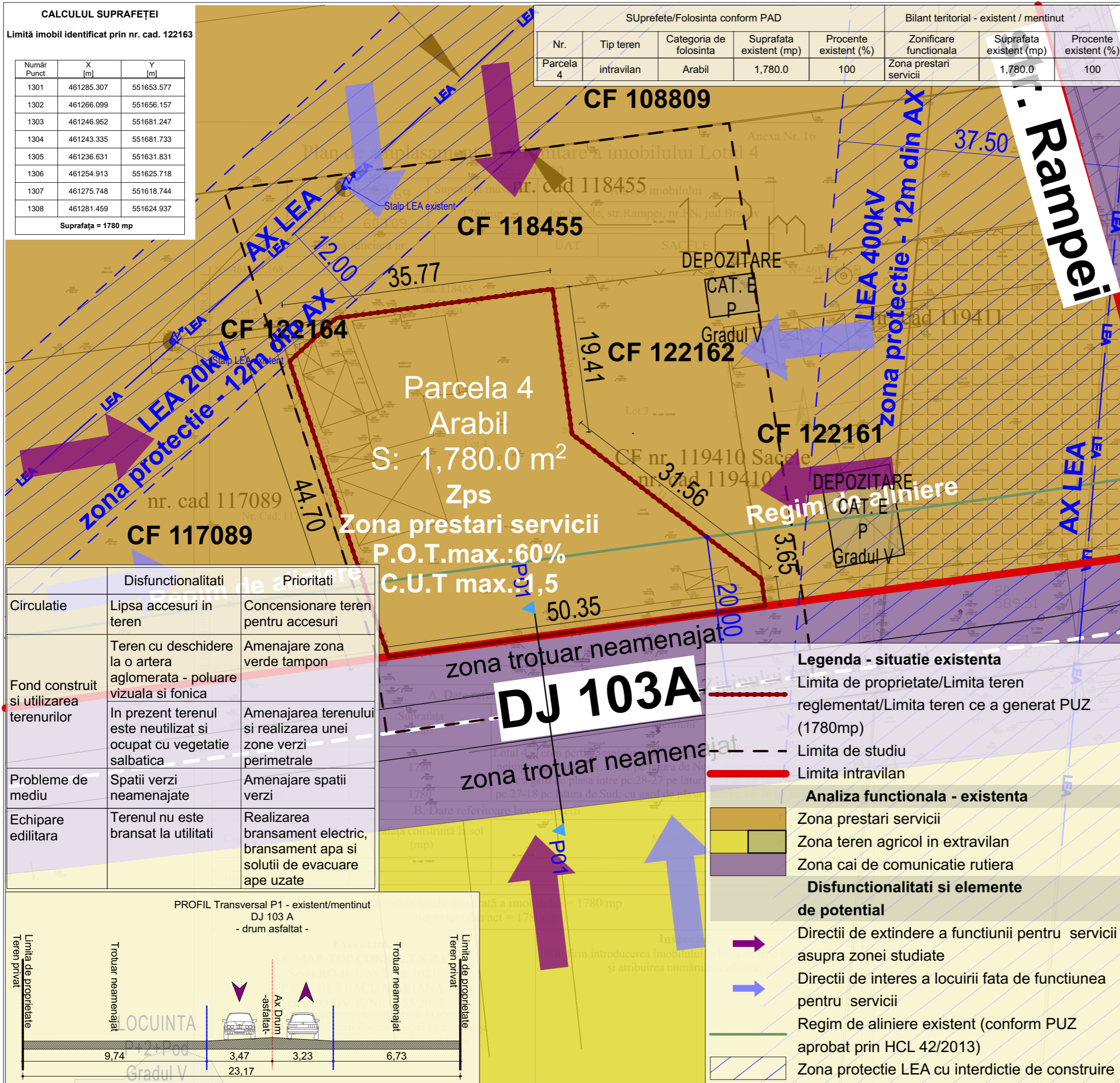
CALCULUL SUPRAFEȚEI

Limită imobil identificat prin nr. cad. 122163

Număr Punct	X [m]	Y [m]
1301	461285.307	551653.577
1302	461266.099	551656.157
1303	461246.952	551681.247
1304	461243.335	551681.733
1305	461236.631	551631.831
1306	461254.913	551625.718
1307	461275.748	551618.744
1308	461281.459	551624.937

Suprafața = 1780 mp

SUprefete/Folosinta conform PAD					Bilant teritorial - existent / mentinut		
Nr.	Tip teren	Categoria de folosinta	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)	Zonificare functionala	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
Parcela 4	intravilan	Arabil	1,780.0	100	Zona prestari servicii	1,780.0	100

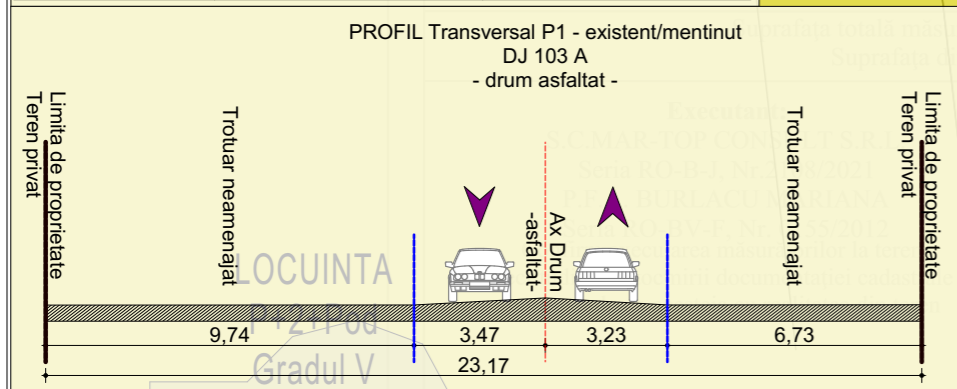


P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL, TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

	Disfunctionalitati	Prioritati
Circulatie	Lipsa accesuri in teren	Concensionare teren pentru accesuri
Fond construit si utilizarea terenurilor	Teren cu deschidere la o artera aglomerata - poluare vizuala si fonica In prezent terenul este neutilizat si ocupat cu vegetatie salbatica	Amenajare zona verde tampon Amenajarea terenului si realizarea unei zone verzi perimetrare
Probleme de mediu	Spatii verzi neamenajate	Amenajare spatii verzi
Echipeare edilitara	Terenul nu este bransat la utilitati	Realizarea bransament electric, bransament apa si solutii de evacuare ape uzate



Legenda - situatie existenta

- Limita de proprietate/Limita teren reglementat/Limita teren ce a generat PUZ (1780mp)
- Limita de studiu
- Limita intravilan

Analiza functionala - existenta

- Zona prestari servicii
- Zona teren agricol in extravilan
- Zona cai de comunicatie rutiera

Disfunctionalitati si elemente de potential

- Directii de extindere a functiunii pentru servicii asupra zonei studiate
- Directii de interes a locuirii fata de functiunea pentru servicii
- Regim de aliniere existent (conform PUZ aprobat prin HCL 42/2013)
- Zona protectie LEA cu interdictie de construire

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE SRL
 telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
 Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

Beneficiar:

S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.
 Str. Tipografilor, nr. 31A, sector 1, Bucuresti

Denumire Proiect:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL, TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE, AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU
 Proiectare: urb. Andrei OPROIU
 Vizat: urb. Andrei OPROIU
 Specialitatea: Urbanism
 Nr proiect: P_25_224
 Faza: P.U.Z.
 Scara: 1:1000
 Data: mai 2026

Denumire Planșă: **D₂₅EG**

U 02 Planșa situatie existenta - disfunctionalitati

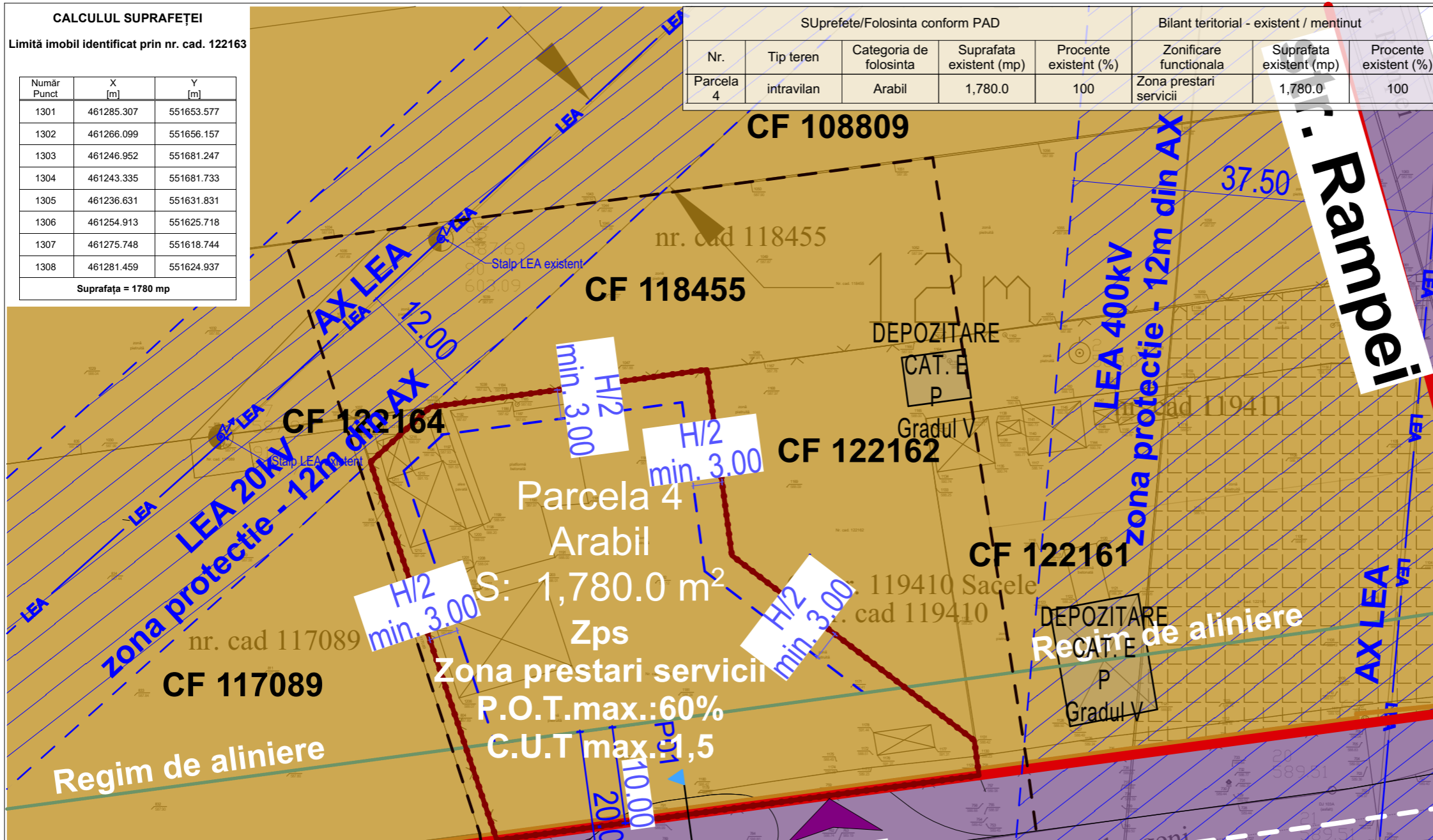
CALCULUL SUPRAFEȚEI

Limită imobil identificat prin nr. cad. 122163

Număr Punct	X [m]	Y [m]
1301	461285.307	551653.577
1302	461266.099	551656.157
1303	461246.952	551681.247
1304	461243.335	551681.733
1305	461236.631	551631.831
1306	461254.913	551625.718
1307	461275.748	551618.744
1308	461281.459	551624.937

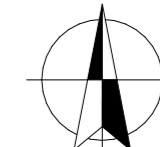
Suprafața = 1780 mp

SUprefete/Folosinta conform PAD					Bilant teritorial - existent / mentinut		
Nr.	Tip teren	Categoria de folosinta	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)	Zonificare functionala	Suprafata existent (mp)	Procente existent (%)
Parcela 4	intravilan	Arabil	1,780.0	100	Zona prestari servicii	1,780.0	100



P.U.Z.

N



**ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE STATIE MIXTA
DE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
INSTALARE SKID GPL, TOTEM,
BRANSAMENTE UTILITATI,
IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE SRL
telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Beneficiar:

S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Str. Tipografilor, nr. 31A, sector 1, Bucuresti

Denumire Proiect:

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE
DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL,
TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE,
AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU

Proiectare: urb. Andrei OPROIU

Vizat: urb. Andrei OPROIU

Specialitatea: Urbanism

Nr proiect: P_25_224

Faza: P.U.Z.

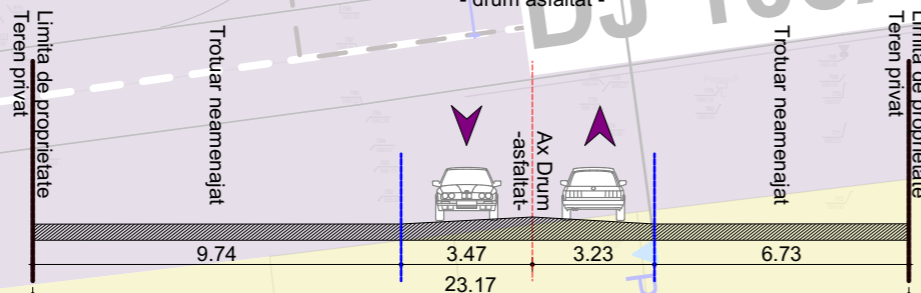
Scara: 1:1000

Data: mai 2026

Denumire Plansa:

U 03 Plansa reglementari urbanistice

PROFIL Transversal P1 - existent/mentinut
DJ 103 A
- drum asfaltat -



Legenda - reglementari urbanistice

— Limita de proprietate/Limita teren reglementat/Limita teren ce a generat PUZ (1780mp)

- - - Limita de studiu

— Limita intravilan

Zonificare functionala - mentinuta

Zona prestari servicii

Zona teren agricol in extravilan

Zona cai de comunicatie rutiera

Reglementari urbanistice

□ Contur edificabil (limita maxima de implementare a constructiilor)

- - - Limita de protectie a drumului judetean (22m)

— Aliniament propus

— Regim de aliniere propus

— Acces in incinta

□ Zona protectie LEA cu interdictie de construire

BILANT PARCELA

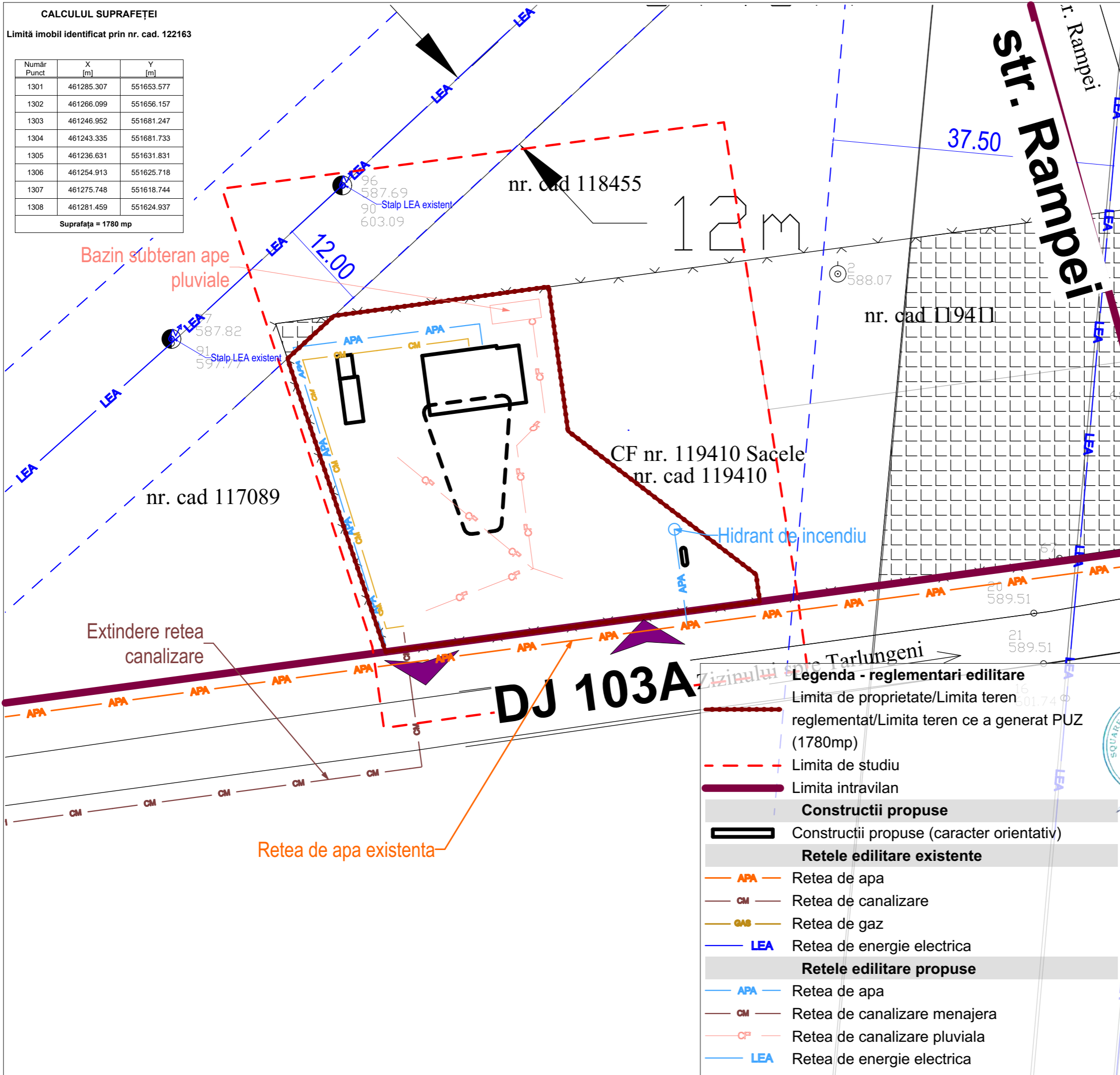
Nr.	Zona/Subzona/UTR	EXISTENT		PROPUS	
		ZONA FUNCTIONALA - ZPS - zona prestari servicii	ZONA FUNCTIONALA - ZPS - zona prestari servicii	ZONA FUNCTIONALA - ZPS - zona prestari servicii	ZONA FUNCTIONALA - ZPS - zona prestari servicii
Criteria		mp	%	mp	%
1	SUPRAFATA TEREN	1780,0	100%	1780,0	100%
2	SUPRAFATA MAXIMA CONSTRUIBILA LA SOL	0,0	0%	1068,0	60%
3	SUPRAFATA MINIMA SPATII VERZI	0,0	0%	356,0	20%
4	SUPRAFATA PLATFORME BETONATE - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI, ACCESURI	0,0	0%	356,0	20%

CALCULUL SUPRAFEȚEI

Limită imobil identificat prin nr. cad. 122163

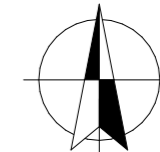
Număr Punct	X [m]	Y [m]
1301	461285.307	551653.577
1302	461266.099	551656.157
1303	461246.952	551681.247
1304	461243.335	551681.733
1305	461236.631	551631.831
1306	461254.913	551625.718
1307	461275.748	551618.744
1308	461281.459	551624.937

Suprafața = 1780 mp



P.U.Z.

N



**ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE STATIE MIXTA
DE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
INSTALARE SKID GPL, TOTEM,
BRANSAMENTE UTILITATI,
IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE SRL
telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Beneficiar:

S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.
Str/ Tipografilor, nr. 31A, sector 1, Bucuresti

Denumire Proiect:

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE
DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL,
TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE,
AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU
Proiectare: urb. Andrei OPROIU ing. urb. Elena NICULEA
Vizat: urb. Andrei OPROIU
Specialitatea: Urbanism
Nr proiect: P_25_224
Faza: P.U.Z.
Scara: 1:1000
Data: mai 2026

Denumire Plansa:

U 04 Plansa reglementari edilitare

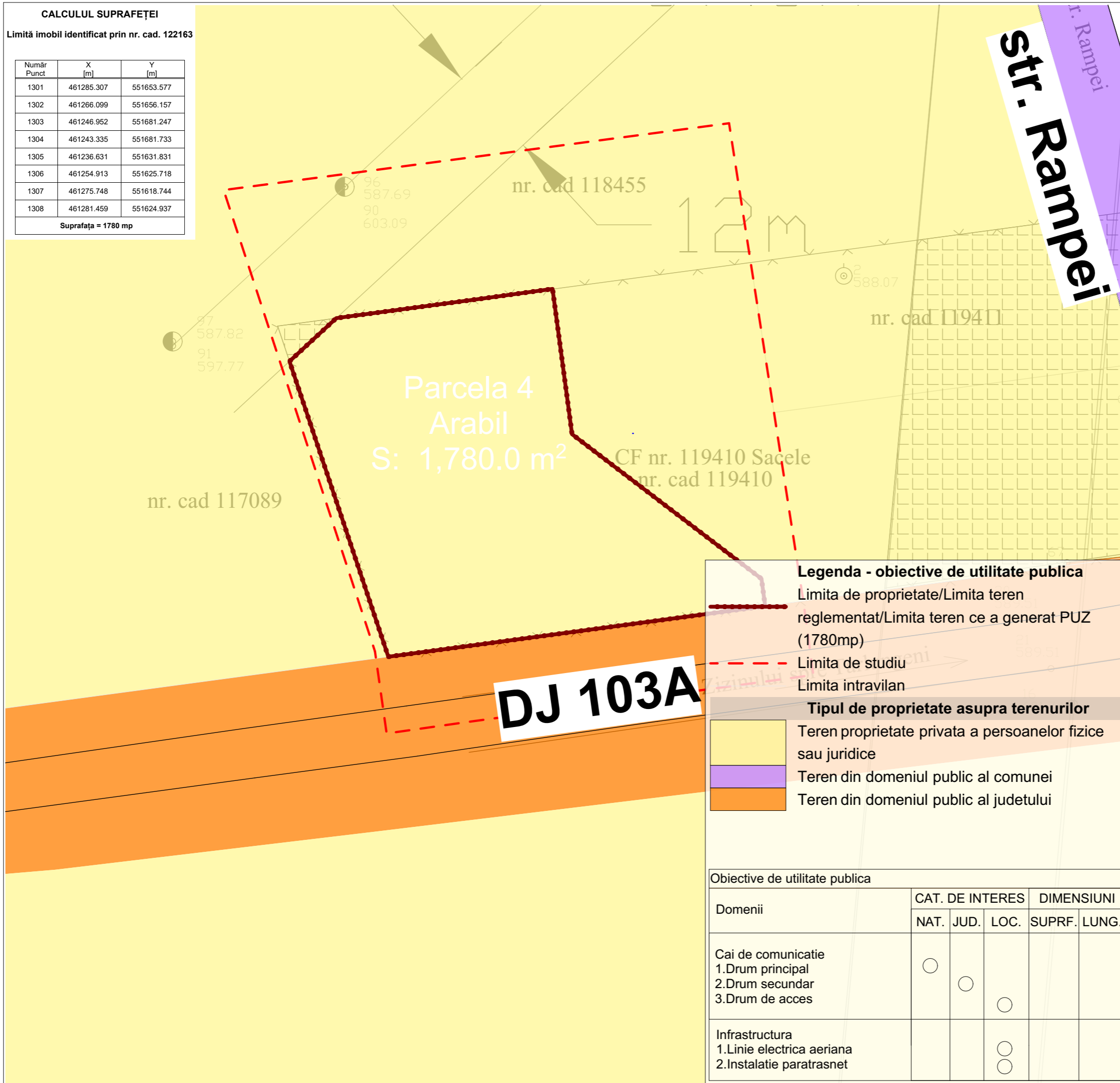
Legenda - reglementari edilitare

- Limita de proprietate/Limita teren reglementat/Limita teren ce a generat PUZ (1780mp)
- Limita de studiu
- Limita intravilan
- Constructii propuse**
- Constructii propuse (caracter orientativ)
- Rețele edilitare existente**
- APA** - Rețea de apă
- CM** - Rețea de canalizare
- GAS** - Rețea de gaz
- LEA** - Rețea de energie electrica
- Rețele edilitare propuse**
- APA** - Rețea de apă
- CM** - Rețea de canalizare menajera
- CP** - Rețea de canalizare pluviala
- LEA** - Rețea de energie electrica

CALCULUL SUPRAFEȚEI

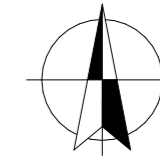
Limită imobil identificat prin nr. cad. 122163

Număr Punct	X [m]	Y [m]
1301	461285.307	551653.577
1302	461266.099	551656.157
1303	461246.952	551681.247
1304	461243.335	551681.733
1305	461236.631	551631.831
1306	461254.913	551625.718
1307	461275.748	551618.744
1308	461281.459	551624.937
Suprafața = 1780 mp		



P.U.Z.

N



**ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE STATIE MIXTA
DE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
INSTALARE SKID GPL, TOTEM,
BRANSAMENTE UTILITATI,
IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Legenda - obiective de utilitate publica

- Limita de proprietate/Limita teren reglementat/Limita teren ce a generat PUZ (1780mp)
- Limita de studiu
- Limita intravilan

Tipul de proprietate asupra terenurilor

- Teren proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Teren din domeniul public al comunei
- Teren din domeniul public al judetului

Obiective de utilitate publica	CAT. DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NAT.	JUD.	LOC.	SUPRF.	LUNG.
Domenii					
Cai de comunicatie					
1.Drum principal	○				
2.Drum secundar		○			
3.Drum de acces			○		
Infrastructura					
1.Linie electrica aeriana			○		
2.Instalatie paratrasnet			○		

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE SRL
 telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
 Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070

Beneficiar:

S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.
 Str. Tipografilor, nr. 31A, sector 1, Bucuresti

Denumire Proiect:

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE
DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL,
TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE,
AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU
 Proiectare: urb. Andrei OPROIU
 Vizat: urb. Andrei OPROIU

Specialitatea: Urbanism
 Nr proiect: P_25_224
 Faza: P.U.Z.
 Scara: 1:1000
 Data: mai 2026

Denumire Plansa:

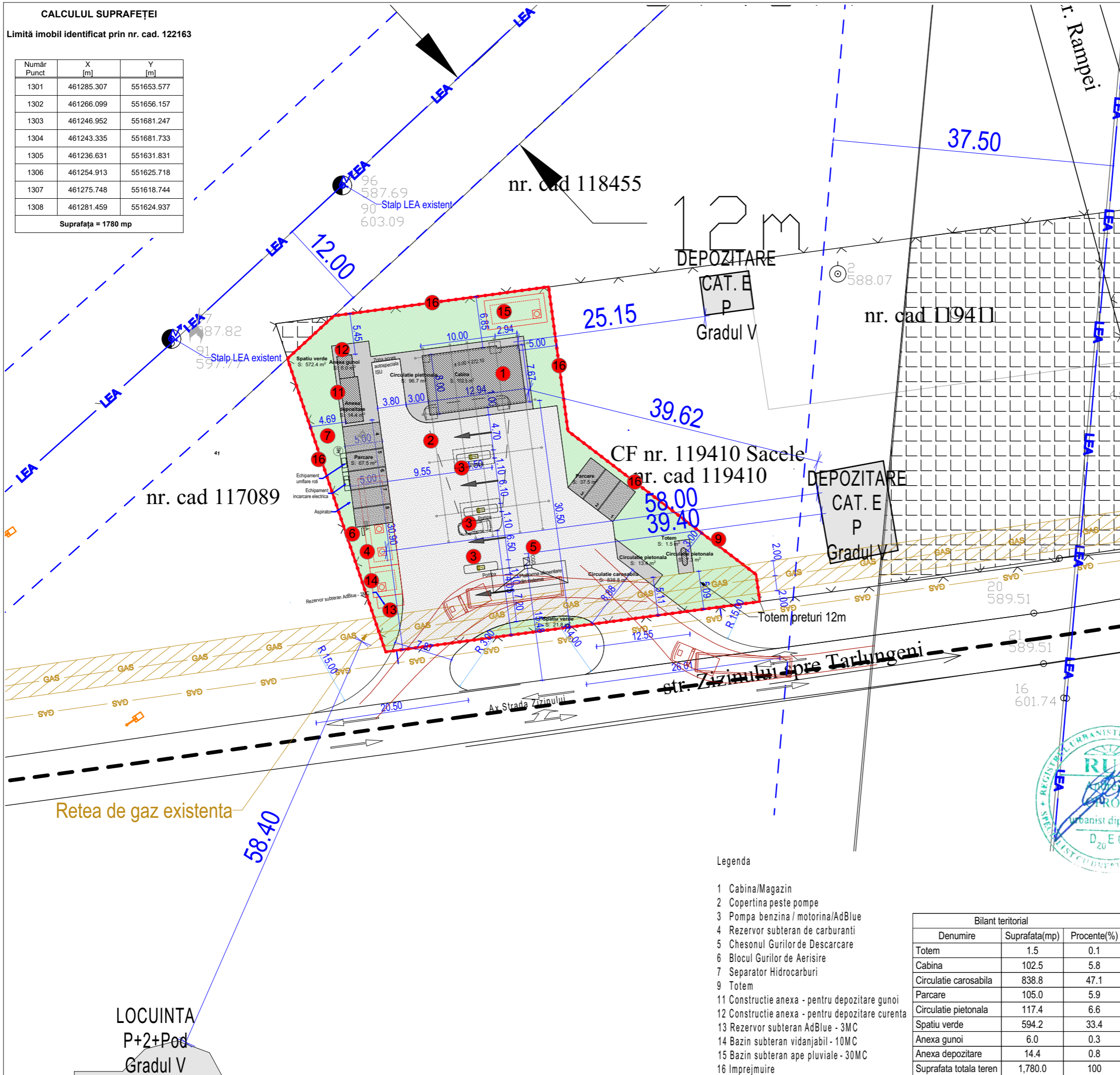
U 05 Plansa obiective de utilitate publica

CALCULUL SUPRAFEȚEI

Limită imobil identificat prin nr. cad. 122163

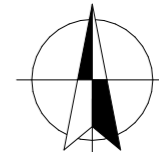
Număr Punct	X [m]	Y [m]
1301	461285.307	551653.577
1302	461266.099	551656.157
1303	461246.952	551681.247
1304	461243.335	551681.733
1305	461236.631	551631.831
1306	461254.913	551625.718
1307	461275.748	551618.744
1308	461281.459	551624.937

Suprafața = 1780 mp



P.U.Z.

N



**ELABORARE PUZ PENTRU
CONSTRUIRE STATIE MIXTA
DE DISTRIBUTIE CARBURANTI,
INSTALARE SKID GPL, TOTEM,
BRANSAMENTE UTILITATI,
IMPREJMUIRE, AMENAJARE
ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Proiectant General:

SQUARE STUDIO ARCHITECTURE SRL
telefon: 0723.397.282; sediu social: str. Tunari nr. 46C
Reg. Com: J40/7615/31.05.2016; C.U.I. 36145070



Beneficiar:

S.C. OCTANO DOWNSTREAM S.R.L.

Str. Tipografilor, nr. 31A, sector 1, Bucuresti

Denumire Proiect:

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE STATIE MIXTA DE
DISTRIBUTIE CARBURANTI, INSTALARE SKID GPL,
TOTEM, BRANSAMENTE UTILITATI, IMPREJMUIRE,
AMENAJARE ACCES LA DRUMUL PUBLIC**

str. Rampei, Sacele, jud. Brasov, nr. cad. 122163

Sef Proiect: urb. Andrei OPROIU
Proiectare: urb. Andrei OPROIU
Vizat: urb. Andrei OPROIU
Specialitatea: Urbanism
Nr proiect: P_25_224
Faza: P.U.Z.
Scara: 1:500
Data: mai 2026



Denumire Plansa:

U 06 Plansa mobilare urbanistica

Legenda

- Cabina/Magazin
- Copertina peste pompe
- Pompa benzina / motorina/AdBlue
- Rezervor subteran de carburanti
- Chesonul Gurilor de Descarcare
- Blocul Gurilor de Aerisire
- Separator Hidrocarburi
- Totem
- Constructie anexa - pentru depozitare gunoi
- Constructie anexa - pentru depozitare curenta
- Rezervor subteran AdBlue - 3MC
- Bazin subteran vidanjabil - 10MC
- Bazin subteran ape pluviale - 30MC
- Imprejmuire

Bilant teritorial		
Denumire	Suprafata(mp)	Procente(%)
Totem	1.5	0.1
Cabina	102.5	5.8
Circulatie carosabila	838.8	47.1
Parcare	105.0	5.9
Circulatie pietonala	117.4	6.6
Spatiu verde	594.2	33.4
Anexa gunoi	6.0	0.3
Anexa depozitare	14.4	0.8
Suprafata totala teren	1,780.0	100

LOCUINTA
P+2+Pod
Gradul V