



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Zonă mixtă – locuinţe şi servicii
Iniţiator:	Decuseară Simona-Elena, Jakab-Peter Sándor, Kocsiş Attila
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Spicului – str. Agronomiei, f.n.
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-22-36
Data elaborării:	04.2026
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice şi a indicatorilor urbanistici pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Săcele, str. Spicului – str. Agronomiei, în vederea realizării unei zone mixte de locuinţe şi servicii.

Terenurile care au generat prezenta documentaţie de urbanism, în suprafaţă totală de 23.000 mp, sunt înscrise în C.F. nr. 109200 nr. cad. 109200 în suprafaţă de 10.000 mp, C.F. nr. 116764 nr. cad. 116764 în suprafaţă de 3.000 mp, C.F. nr. 123117 nr. cad. 123117 în suprafaţă de 10.000 mp.

Conform notei înscrise la capitolul 3 – Regim tehnic din Certificatul de urbanism nr. 231/20.04.2026, zona reglementată se va extinde la sud până la limita imobilelor reglementate conform P.U.Z. „Zona unităţi industriale, depozite, prestări servicii” aprobat cu H.C.L. nr. 66/29.02.2024.

Ca urmare, teritoriul care urmează să fie reglementat cuprinde, pe lângă terenurile menţionate mai sus, şi următoarele imobile:

- C.F. nr. 108690 Săcele, nr. cad. 108690, teren intravilan în suprafaţă de 25.000 mp
- terenurile agricole identificate prin parcelele A 165/176, A 165/177 şi A 165/178, în suprafaţă totală de cca. 17.100 mp, neînscrise în cartea funciară la data elaborării prezentei documentaţii.

Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice pentru o zonă mixtă de locuințe individuale și funcțiuni complementare (servicii);
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi;
- asigurarea suprafeței de spații verzi publice conform Legii nr. 24/2007;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele;
- propunerea parcelării terenurilor reglementate și a tramei stradale aferente.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Zona studiată este situată în partea de nord a municipiului Săcele, într-un teritoriu aflat într-un proces accelerat de urbanizare, în care au fost aprobate în ultimii ani mai multe planuri urbanistice zonale pentru locuințe, funcțiuni complementare, unități industriale și depozite. Programul de dezvoltare a localității cuprinde măsuri privind extinderea rețelelor de alimentare cu apă și de canalizare, extinderea rețelei de distribuție a gazelor naturale și modernizarea drumurilor de exploatare existente.

1.3. Surse documentare**Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 293/28.09.2023;
- P.U.Z. „Zonă mixtă DE 167 – DE 177 – str. Macului, str. Spicului”, aprobat cu H.C.L. nr. 233/30.09.2021;
- P.U.Z. „Zona unități industriale, depozite, prestări servicii”, str. Câmpului, aprobat cu H.C.L. nr. 66/29.02.2024;
- P.U.Z. „Construire locuințe individuale, zona strada Câmpului”, aprobat cu H.C.L. nr. 109/30.06.2010;
- P.U.Z. „Construire ansamblu de locuințe, str. Câmpului f.n.”, aprobat cu H.C.L. nr. 66/2011;
- P.U.Z. „Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2018;
- P.U.Z. „Construire magazin de retail și hale de producție și depozitare (relocare S.C. Sabiplast S.R.L.)”, aprobat cu H.C.L. nr. 124/30.04.2020;
- P.U.D. „Construire sediu firmă S+P+M”, str. Câmpului nr. 99C, aprobat cu H.C.L. nr. 12/2006.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- documentație cadastrală - ridicare topografică vizată de O.C.P.I. Brașov
- studiu geotehnic
- studiu de soluție – alimentare cu energie electrică

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

În zona studiată și în imediata vecinătate a acesteia au fost aprobate planuri urbanistice zonale pentru construirea de locuințe individuale și funcțiuni complementare, pentru unități industriale, depozite și prestări servicii, precum și pentru un magazin de retail cu hale de producție și depozitare. Inițiatorii prezentului Plan Urbanistic Zonal doresc realizarea unei zone mixte, cu locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare de tip servicii, corelată cu dezvoltările învecinate și cu trama stradală propusă prin documentațiile de urbanism aprobate în zonă.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 293/28.09.2023, terenurile studiate sunt situate în intravilan, în U.T.R. 15 – zonă de unități industriale, mică industrie, depozite și prestări servicii, cu interdicție de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal.

Terenurile au avut folosință agricolă (arabil) și fac parte din trupul de parcele alungite orientate est-vest, cuprinse între str. Spicului, la vest, și str. Agronomiei, la est. În ultimii cincisprezece ani zona a cunoscut o dezvoltare accentuată: la est de str. Agronomiei s-au format ansambluri de locuințe individuale, la sud s-au dezvoltat funcțiuni industriale, de depozitare și comerț în lungul DN 1A, iar la vest de str. Spicului a fost reglementată o zonă mixtă.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Terenurile sunt situate în intravilanul municipiului Săcele, în partea de nord a acestuia, la nord de str. Câmpului (DN 1A), între str. Spicului (drum de exploatare DE 167, nr. cad. 116151) la vest și str. Agronomiei (drum de exploatare DE 164, nr. cad. 119924) la est. Distanța față de centrul municipiului este de cca. 2,3 km, iar față de DN 1A de min 100 m.

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord – teren agricol nereglementat urbanistic, identificat prin nr. cad. 114060
- la est – str. Agronomiei (nr. cad. 119924);
- la sud – terenuri reglementate prin P.U.Z. „Zona unități industriale, depozite, prestări servicii”, str. Câmpului, aprobat cu H.C.L. nr. 66/29.02.2024 (nr. cad. 108622, 113143, 113142);
- la vest – str. Spicului (DE 167, nr. cad. 116151).

Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Amplasamentul se află în proximitatea DN 1A, principala arteră de legătură dintre municipiul Brașov și municipiul Săcele, ceea ce asigură o bună accesibilitate atât către centrul localității, cât și către municipiul Brașov (cca. 8 km). Legăturile rutiere majore ale zonei sunt asigurate prin DN 1A, spre municipiul Brașov, și prin DJ 103B, spre comuna Târlungeni. Conform planșei U04 – Plan de încadrare în zonă – dotări și servicii publice, în proximitatea amplasamentului se află: unități de comerț la cca. 170 – 700 m, stații de transport în comun la cca. 785 – 885 m, unități de învățământ (școală/grădiniță) la cca. 790 – 990 m, lăcaș de cult la

cca. 870 m, farmacie la cca. 460 m, unități de alimentație publică la cca. 1.050 – 1.070 m și unități sanitare (cabinete medicale/spital) la cca. 1.650 – 1.900 m.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații sunt situate în Depresiunea Bârsei, într-o zonă de câmpie piemontană cu relief plan, cu diferențe de nivel nesemnificative pe suprafața amplasamentului. Terenul este liber de construcții, având în prezent folosință agricolă.

Amplasamentul nu este traversat de artere hidrografice și nu se află în zonă inundabilă conform hărților de hazard și de risc la inundații. Cel mai apropiat curs de apă este pârâul Durbav, situat la cca. 0,5 km. Nu există elemente ale cadrului natural protejat pe amplasament sau în imediata vecinătate a acestuia.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

În prezent, circulația principală în zonă se desfășoară pe DN 1A (str. Câmpului), la care sunt racordate str. Spicului și str. Agronomiei. Accesul la terenurile ce urmează a fi reglementate se realizează din str. Spicului, la vest, și din str. Agronomiei, la est. Ambele străzi sunt drumuri de exploatare, cu îmbrăcăminte din pământ și lățime variabilă, care nu corespund normelor tehnice în vigoare din punct de vedere al elementelor geometrice:

- str. Spicului (DE 167) – lățime variabilă, cuprinsă între cca. 3,00 m și 3,95 m;
- str. Agronomiei (DE 164) – lățime variabilă, cuprinsă între cca. 4,00 m și 11,65 m.

În interiorul zonei reglementate nu există în prezent nicio cale de circulație amenajată, terenurile fiind parcele agricole alungite, cu o lungime de cca. 365 – 370 m.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenurile din zona reglementată sunt libere de construcții și au în prezent folosință agricolă (arabil). Zona studiată cuprinde, în afara terenurilor reglementate, atât terenuri agricole, la nord, cât și terenuri pe care au fost edificate construcții cu destinația de locuințe individuale, la est, și construcții industriale, depozite și sedii de firmă, la sud și sud-vest.

Relaționări între funcțiuni

Zona reglementată se află la interfața dintre zona de locuințe individuale dezvoltată la est de str. Agronomiei și zona de unități industriale, depozite și prestări servicii reglementată la sud. Prin prezenta documentație se propune o zonă mixtă de locuințe și servicii, care continuă țesutul rezidențial din est și asigură, prin dispunerea, pe latura sudică, a unei zone verzi cu rol de protecție cu lățimea minimă de 6,00 m (lotul 29), o tranziție către zona industrială și de servicii învecinată.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona reglementată este liberă de construcții, gradul de ocupare cu fond construit fiind 0%. În zona studiată, gradul de ocupare cu fond construit este redus spre mediu, zona fiind în curs de dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată beneficiază de dotările și serviciile de interes general existente în cartierele Turcheș și Satulung, precum și de cele dezvoltate în lungul DN 1A – str. Câmpului, în imediata apropiere a amplasamentului. Astfel, la cca. 170 m se află un supermarket, la cca. 450 m unități de cazare, la cca. 785 m cea mai apropiată stație de transport public, la cca. 870 m un lăcaș de cult, la cca. 460 m farmacie și hypermarket, la cca. 885 m unități de alimentație publică, la cca. 790 m o unitate de învățământ, iar la cca. 945 m cimitirul. Amplasarea zonei studiate în raport cu aceste dotări este redată în planșa U04 – Plan de încadrare în zonă – dotări și servicii publice.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)

Apă și canalizare

În zonă există rețea de distribuție apă potabilă PEHD De 110 mm și rețea de canalizare Bc Dn 500 mm pe strada Câmpului.

Gaze naturale

Pe strada Câmpului există conductă de gaze naturale OL MP și OL RP, iar pe strada Agronomiei există conductă de gaze naturale OL MP.

Energie electrică

Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelilor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea. În zonă există rețea electrică de distribuție de medie tensiune/joasă tensiune.

Telecomunicații

Pe strada Câmpului și pe strada Agronomiei sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică.

Principalele disfuncționalități

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

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

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare. Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Amplasamentul nu se află în zonă inundabilă și nu este afectat de fenomene de instabilitate a terenului. În vecinătatea amplasamentului nu se regăsesc obiective cu risc major din punct de vedere al sănătății populației, care să impună zone de protecție sanitară ce ar afecta zona reglementată. La sud de zona reglementată se află zona de unități industriale, depozite și prestări servicii, reglementată prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 66/29.02.2024, față de care se asigură o zonă-tampon prin zona verde cu rol de protecție, cu lățimea minimă de 6,00 m, prevăzută pe latura sudică (lotul 29).

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile 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, precum și cu Regulamentul local aprobat prin H.C.L. nr. 102/25.08.2011, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Perimetrul studiat nu este afectat de artere hidrografice, apele pluviale nu baltesc, iar panza de apa freatica se intalneste la peste 10 m.

Prospectiunile executate in perimetrul cercetat au stabilit ca la suprafata se gaseste o patura de sol vegetal groasa de 0,30-0,40 m, sub care se afla un strat de praf nisipos argilos in care apar lentile de pietris nisipos, care se extinde pana la cota de 2,90-3,10 m, aici facandu-se trecerea spre un masiv orizont de pietris cu nisip si bolovanis. In prima parte, cca. 0,60-0,70 m, stratul de pietris cu nisip si bolovanis are interspatiile umplute cu praf argilos.

Analizele de laborator efectuate pe probele recoltate din zona cu ocazia altor lucrari au stabilit urmatorii parametri geotehnici: greutate volumica $\gamma_v = 18,0-19,0$ kN/m³; indicele de plasticitate $I_p = 14,0-16,0\%$; indicele porilor $e = 0,76-0,78$; indicele de consistenta $I_c = 0,75-0,77$; porozitate $n = 42-44\%$; umiditatea naturala $W_n = 22,0-26,0\%$; coeziunea $c = 16-19$ kPa; unghiul de frecare interna $\phi = 18-21^\circ$; modulul de compresibilitate edometric, pentru treapta de incarcare 200-300 kPa: $M = 8$ MPa.

Potrivit STAS 6054/77, adancimea de inghet masoara 1,00 m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

Conform „Cod de proiectare seismica - Partea I - Prevederi pentru cladiri”, indicativ P100-1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua in considerare acceleratia terenului $a_g = 0,20$ g, perioada de control (colt) $T_c = 0,7$ s.

Obiectivele proiectate se pot amplasa in oricare zona a perimetrului cercetat, fundarea realizandu-se in stratul de prafuri nisipoase argiloase cu elemente de pietris, luandu-se in considerare presiuni conventionale cuprinse intre $P_{conv} = 200-350$ kPa, respectiv in pietrisuri cu nisip si bolovanis, $P_{conv} = 300-500$ kPa, pentru sarcini de calcul centrice.

Conform STAS 3300/85, valoarea de baza a presiunii conventionale corespunde fundatiilor avand latimea talpii $B = 1,00$ m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $D_f = 2,00$ m. Pentru alte adancimi si latimi de fundare se vor aplica corectii conform STAS 3300/1/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

Având în vedere prevederile normativului NP 074/2014, categoria geotehnică în care se încadrează amplasamentul cercetat este 1, deci cu risc geotehnic redus.

Din punct de vedere al stabilității, terenul se prezintă în condiții bune de stabilitate, perimetrul nefiind afectat de fenomene de degradare. Terenul luat în discuție conține două orizonturi distincte, și anume un orizont la partea superioară alcătuit din prafuri nisipoase argiloase care înglobează diferite fragmente de pietrisuri, lentile de pietrisuri nisipoase și rar bolovanis mic, iar la partea inferioară se găsesc pietrisuri și bolovanisuri.

În cazul săpăturilor ce depășesc 1,5 m adâncime se vor prevedea măsuri de sprijinire a malurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 293/28.09.2023, terenurile sunt situate în intravilanul localității, în U.T.R. 15 – zonă de unități industriale, mică industrie, depozite și prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea planului urbanistic zonal.

Prin prezenta documentație se propune schimbarea destinației terenurilor în zonă mixtă – locuințe și servicii, precum și ridicarea interdicției temporare de construire instituită prin P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la zona reglementată se va realiza din str. Spicului, la vest, și din str. Agronomiei, la est, ambele racordate la DN 1A – str. Câmpului. Cele două străzi se propun a fi modernizate, în corelare cu prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

Profil transversal tip 1

- se aplică la str. Spicului (DE 167) și la str. Agronomiei (DE 164), modernizate;
- 14,00 m din care 7,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 1,50 m fiecare și două trotuare a câte 2,00 m fiecare.

Profil transversal tip 2

- se aplică la drumurile noi propuse în interiorul zonei reglementate;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare.

Profil transversal tip 3

- se aplică la drumul propus pe latura sudică a zonei reglementate;
- 14,00 m din care 6,00 m parte carosabilă, un trotuar de 2,00 m și o zonă verde cu rol de protecție de 6,00 m lățime dispusă spre limita sudică (lotul 29 – zona ZSV).

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

- 5,00 m de la aliniamentul propus.

Locurile de parcare se vor asigura în interiorul fiecărei parcele și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996, astfel:

- pentru locuințe: 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp și 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp;
- pentru servicii, comerț și birouri: minimum 1 loc de parcare la fiecare 100 mp suprafață utilă, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare;
- pentru construcții de învățământ (creșă, grădiniță, școală): conform H.G. nr. 525/1996, cu asigurarea în incintă a spațiilor de așteptare și de îmbarcare/debarcare;
- pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program, zona reglementată va avea funcțiunea de zonă mixtă – locuințe și servicii.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zonă de locuințe unifamiliale (individuale izolate/alipite);
- **ZM** – zonă mixtă: comerț și servicii la parter cu maximum 6 apartamente la etaj;
- **ZSV** – zonă de spații verzi (Legea nr. 24/2007, art. 3)
- **ZC** – zonă de circulație publică propusă.

În urma alipirii terenurilor reglementate și a parcelării acestora conform planșei U2 rezultă 80 de loturi, dintre care 68 de loturi destinate locuințelor unifamiliale (ZL), 1 lot destinat zonei mixte (ZM), 3 loturi destinate spațiilor verzi (ZSV) și 8 loturi destinate circulației publice (ZC), care vor trece în domeniul public al municipiului Săcele conform planșei U4 – Plan situația juridică.

Pe parcelele din zona ZL se pot executa două locuințe alipite pe aceeași parcelă, conform planșei U2, dacă parcela are frontul la stradă de minimum 24,00 m. În acest caz, alipirea construcțiilor se va realiza pe linia de alipire figurată pe planșa U2.

3.5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire P.U.Z. Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		

B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.5.3. Indicatori urbanistici

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

Propus: P.O.T. max. = 30% pentru ZL;

P.O.T. max. = 40% pentru ZM;

P.O.T. max. = 10% pentru ZSV – spații verzi publice cu acces nelimitat (scuaruri, fâșii plantate);

P.O.T. max. = 20% pentru ZSV – spații verzi publice de folosință specializată aferente dotărilor publice, pe parcele mai mari de 3.000 mp (lotul 79);

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

Propus: C.U.T. max. = 0,6 pentru ZL

C.U.T. max. = 0,8 pentru ZM

C.U.T. max. = 0,1 pentru ZSV – spații verzi publice cu acces nelimitat;

C.U.T. max. = 0,4 pentru ZSV – spații verzi publice de folosință specializată aferente dotărilor publice.

Regimul maxim de înălțime

Propus: S+P+E ($H_{\text{cornișă}}$ maxim 7,00 m față de C.T.A., $H_{\text{coamă}}$ maxim 11,00 m față de C.T.A.) pentru ZL;

S+P+E ($H_{\text{cornișă}}$ maxim 8,00 m față de C.T.A., $H_{\text{coamă}}$ maxim 12,00 m față de C.T.A.) pentru ZM;

S+P+E ($H_{\text{cornișă}}$ maxim 8,00 m față de C.T.A., $H_{\text{coamă}}$ maxim 12,00 m față de C.T.A.) pentru ZSV

Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale și posterioare:

- pentru ZL va fi de minimum 3,50 m, cu următoarele excepții: pe una dintre limitele laterale retragerea poate fi redusă la minimum 2,00 m, cu condiția ca pe limita laterală opusă retragerea să fie de minimum 5,00 m, iar retragerea față de limita posterioară poate fi redusă la minimum 2,00 m, cu condiția asigurării unei organizări a amplasării construcțiilor astfel încât să fie respectate condițiile de vecinătate și însorire.

- pentru zonele ZM și ZSV, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei vor fi de minimum 5,00 m.

Suprafața minimă a parcelei pentru locuințele izolate este de 500 mp pentru ZL, respectiv 900 mp pentru ZM.

Se prevăd zone verzi private amenajate pe fiecare parcelă de minimum 30% din suprafața acesteia, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiuni, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)

Alimentarea cu apă potabilă a noilor construcții se va realiza în baza avizului de principiu emis de Compania Apa Brașov S.A. din rețeaua centralizată PEHD De 110 mm existentă în zonă.

Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)

Apele uzate menajere de pe amplasament se vor descărca în colectorul de canalizare Bc Dn 500 mm existent pe strada Câmpului în baza avizului de principiu emis de Compania Apa Brașov S.A.

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

Apele pluviale potențial impurificate, provenite de pe căile de circulații și drumuri, vor fi colectate, trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi și descărcate în bazine de retenție dimensionate corespunzător. Apa din aceste bazine va fi folosită pentru udarea zonelor verzi.

Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul ce va fi vizat de SDEE Brașov.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z., cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Alimentare cu gaze naturale-dupa caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.

În zonă există rețele de distribuție gaze naturale la care construcțiile propuse se pot racorda.

Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.

Pe strada Câmpului și strada Agronomiei sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică la care viitoarele construcții se pot racorda.

Gospodărie comunală: amenajări pentru sortarea, evacuarea, depozitarea și tratarea deșeurilor, extinderi pentru baze de transport în comun, construcții și amenajări specifice, etc.

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.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de realizare/extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori. Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus. Funcțiunile propuse sunt funcțiuni nepoluante, compatibile cu caracterul rezidențial al zonei.

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.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau în acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispeceratul S.G.A. Brașov; se vor lua măsuri operative de stopare, de eliminare a cauzelor ce au produs-o și de înlăturare a efectelor acesteia.

În cazul înstrăinării terenurilor, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate, în suprafață totală de 65.100 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate.

Circulația terenurilor

Terenul destinat modernizării drumurilor existente/realizării drumurilor propuse și a spațiilor verzi publice, care este în prezent proprietate privată, va trece în domeniul public al municipiului Săcele după aprobarea prezentului P.U.Z., conform planșei U4 – Plan situația juridică.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza P.U.Z. se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza D.T.A.C.) conform planului vizat de S.D.E.E. Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

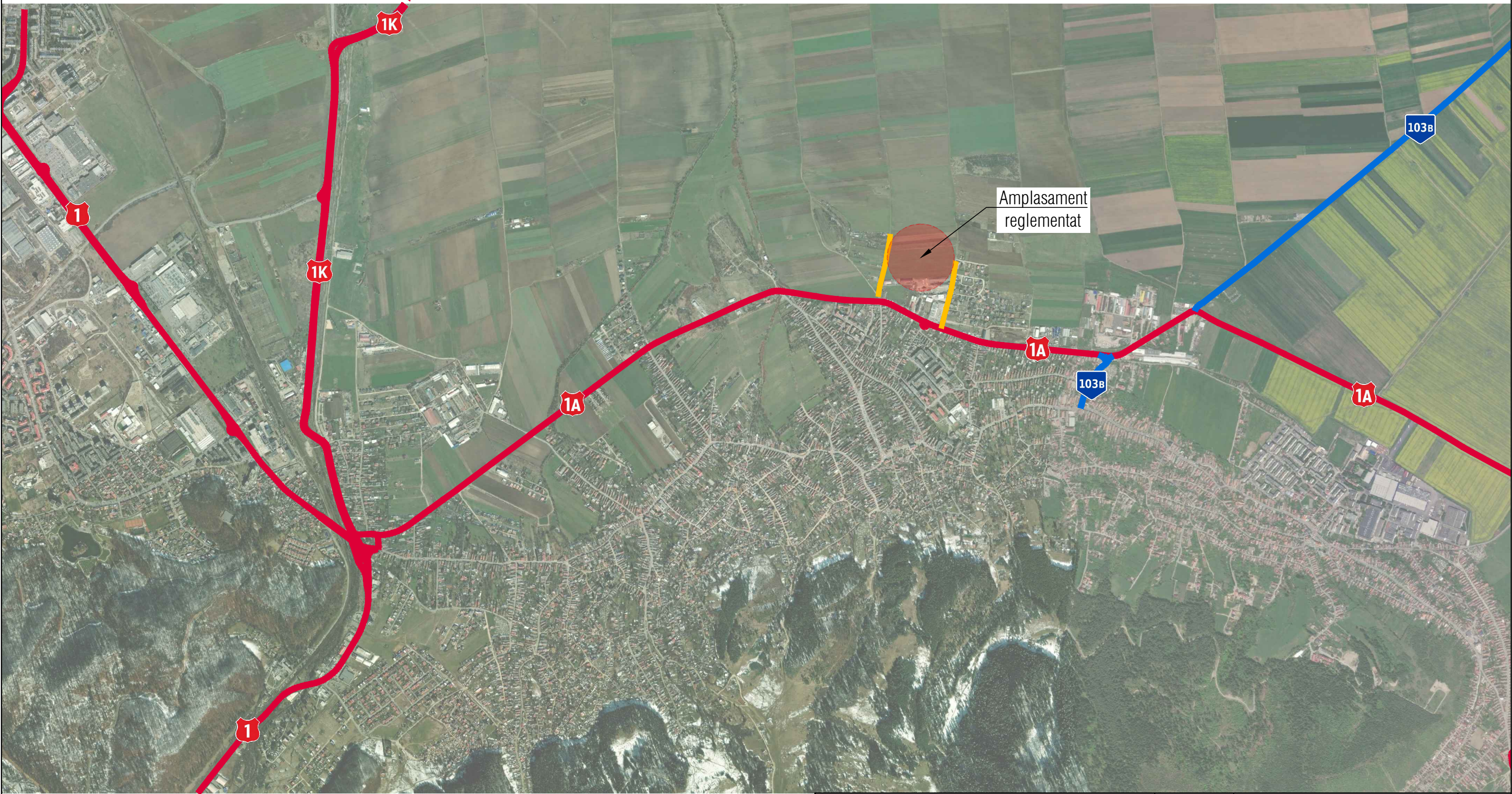
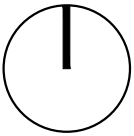
Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program și în prevederile certificatului de urbanism nr. 231/20.04.2026.

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. Fintina Elena

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SPICULUI - STR. AGRONOMIEI
PLAN DE INCADRARE IN ZONA - CAI DE CIRCULATIE sc. 1:20000



- LEGENDA
- Acces existent la amplasament
 - Drum national/european
 - Drum judetean

SAS

SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT

ARCHITECTURE STUDIO

CUI 36454911, J8/1750/2016

B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov

tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhibv.ro

Initiator :		Decuseara Simona-Elena, Jakab-Peter Sandor, Kocsis Attila		Proiect nr.	
Amplasament:		Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Spicului - str. Agronomiei		1-22-36	
Denumire proiect:		Intocmire P.U.Z. - Zona mixta - locuinte si servicii		FAZA	
SCARA:		1:20000		P.U.Z.	
DATA:		04.2026		Planşa nr.	
DESENAT		Dumitru Alina		U03	

© 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.

MC

ISO 9001:2015

MC

ISO 14001:2015

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SPICULUI - STR. AGRONOMIEI
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

Calculul analitic al suprafetelor Parcela (109200)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	458815.854	554190.112	26.990
2	458842.458	554194.658	357.133
3	458874.880	554550.316	27.766
4	458847.159	554551.900	363.645
5	458814.146	554189.757	1.745
S act = 10000 mp, S mas = 10000 mp			

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

Parcela (116764)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	458814.146	554189.757	363.644
7	458847.159	554551.900	7.134
8	458840.037	554552.307	1.113
9	458838.928	554552.210	365.712
10	458805.727	554188.009	8.598
S act = 3000 mp, S mas = 3000 mp			

Parcela (123117)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	458805.727	554188.009	365.712
11	458838.928	554552.210	16.647
12	458822.343	554550.771	11.251
13	458811.269	554548.783	368.000
14	458777.861	554182.303	10.538
15	458788.195	554184.367	17.907
S act = 10000 mp, S mas = 10000 mp			

Parcela (108690)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
16	458730.340	554171.956	369.552
17	458763.889	554539.982	15.858
18	458748.366	554536.738	46.733
19	458702.269	554529.056	13.630
20	458688.658	554528.341	369.599
21	458667.847	554159.328	46.409
22	458713.459	554167.894	17.363
S act = 25000 mp, S mas = 25000 mp			

Legenda

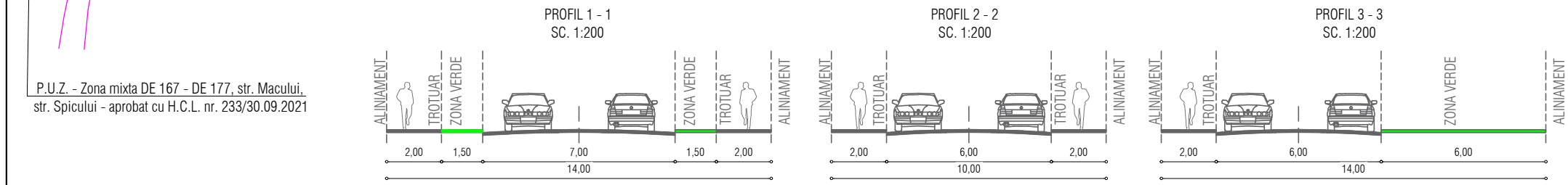
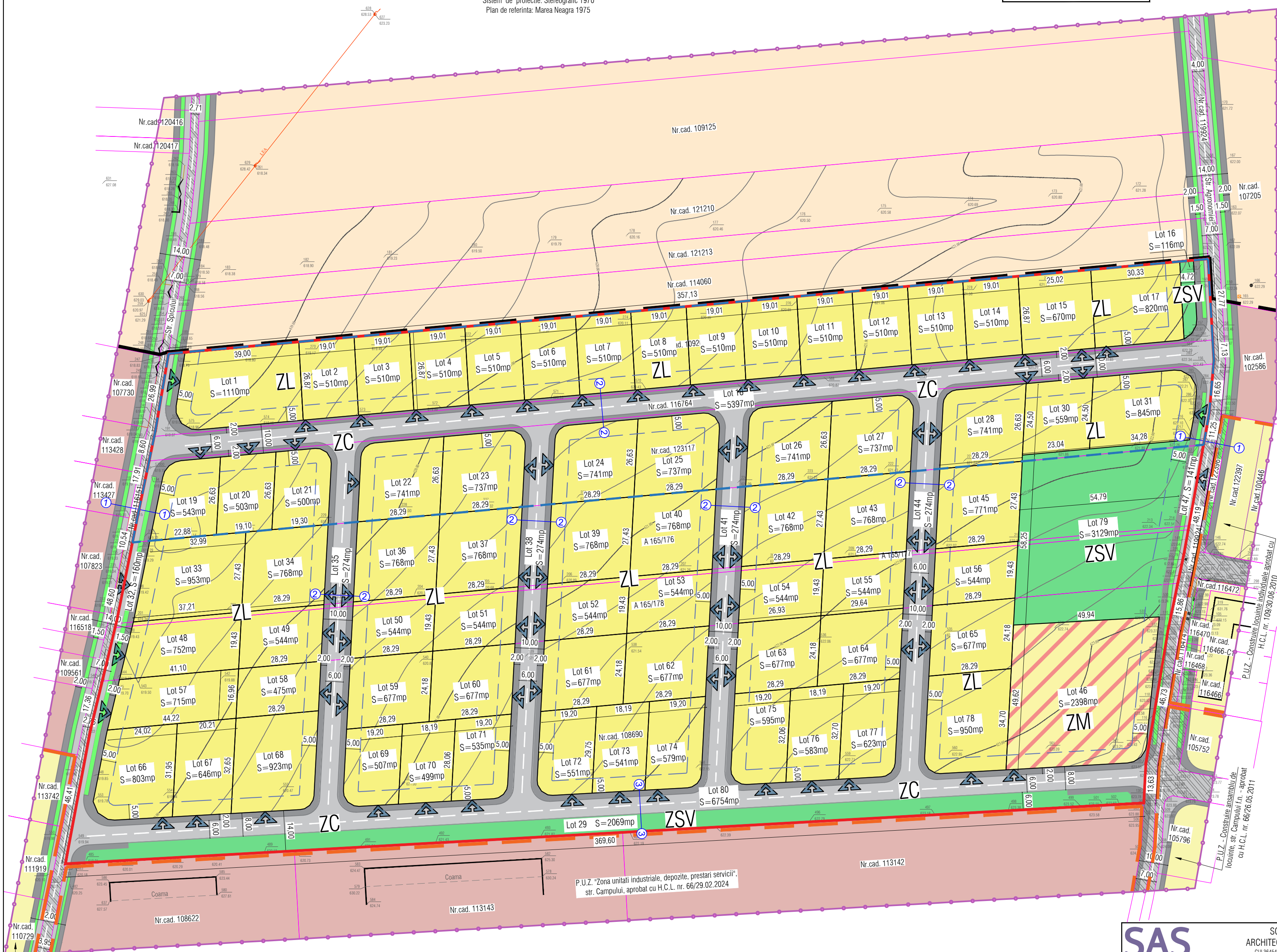
- Limita zona reglementata
- Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
- Limita zona analizata
- Limita intravilan - extravilan
- Linii parcelare existente
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan (ZF03)
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona unitati industriale, depozite, prestari servicii cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D. (ZF12)
- Construcții existente
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z.-uri aprobate (ZF12, ZF11)
- Zona de locuinte unifamiliale - izolate/alipite* (ZF11)
*Se pot executa doua locuinte alipite pe aceeași parcelă, pe mijlocul frontului dacă are frontul minim 24,00 m.
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Zona mixta: comert si servicii la parter cu maxim 6 apartamente la etaj (ZF08)
- Zona spatii verzi - Legea 24/2007 art. 3 (ZF14)
- Drum existent
- Zona verde din zona de circulatie (ZF06)
- Zona de circulatie publica propusa (ZF06)
- Punct de statie
- Punct radiat
- Gard de lemn
- Gard de beton
- Gard de sarma
- Camin de vizitare
- Camin de vizitare
- Stalp de iluminat
- Canal apa
- Firida electrica

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL
- S+P+E (Hornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZM
- S+P+E (Hornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 12,00 m fata de CTA)
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZSV
- S+P+E (Hornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 12,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi:
 - pentru ZL: P.O.T. = 30%, C.U.T. = 0,6;
 - pentru ZM: P.O.T. = 40%, C.U.T. = 0,8;
 - pentru ZSV conform Legii 24/2007 art. 3:
 - spatii verzi publice cu acces nelimitat - scuaruri, fasii plantate: P.O.T. = 10%, C.U.T. = 0,1
 - spatii verzi publice de folosinta specializata aferente dotarilor publice pentru parcele mai mari de 3000mp: P.O.T. = 20%, C.U.T. = 0,4
- Retrageri pentru ZL: minimum 3,50 m;
Prin exceptie, pe una dintre limitele laterale, retragerea poate fi reduca la minimum 2,00 m, cu conditia ca, pe limita laterala opusa, retragerea sa fie de minimum 5,00 m;
Prin exceptie, retragerea fata de limita posterioara poate fi reduca la minimum 2,00 m, cu conditia asigurarii unei organizari a amplasarii constructiilor astfel incat sa fie respectate conditiile de vecinatate si insorire;
In toate situatiile, distanta intre doua cladiri de locuit amplasate pe aceeași parcelă sau pe parcele invecinate va fi de minimum 1H, dar nu mai putin de 7,00 m.
- Retrageri pentru ZM si ZSV: minimum 5,00 m;
 - distanta intre constructiile amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum 1H.
- Retragerea fata de aliniamentul propus pentru ZL, ZM si ZSV este de minimum 5,00 m.

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

- pentru locuinte: 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp si 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;
- pentru servicii, comert si birouri: minimum 1 loc de parcare la fiecare 100 mp suprafata utila, dar nu mai putin de 3 locuri de parcare;
- pentru constructii de invatamant (cresa, gradinita, scoala): 4 locuri de parcare, cu asigurarea a spatiilor de asteptare si de imbarcare/debarcare;
- Se prevad zone verzi private amenajate pe fiecare parcela de minimum 30% din suprafata acesteia, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20 m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil.



SAS

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749859345, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro

Proiect nr. 1-22-36

FAZA P.U.Z.

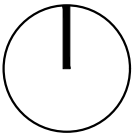
Planşa nr. U2

specificatie:	nume:	semnatura:	SCARA: 1:1000	Denumire proiect:
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena			Intocmit P.U.Z. - Zona mixta - locuinte si servicii
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 04.2026	
DESENAT	Dumitru Alina			

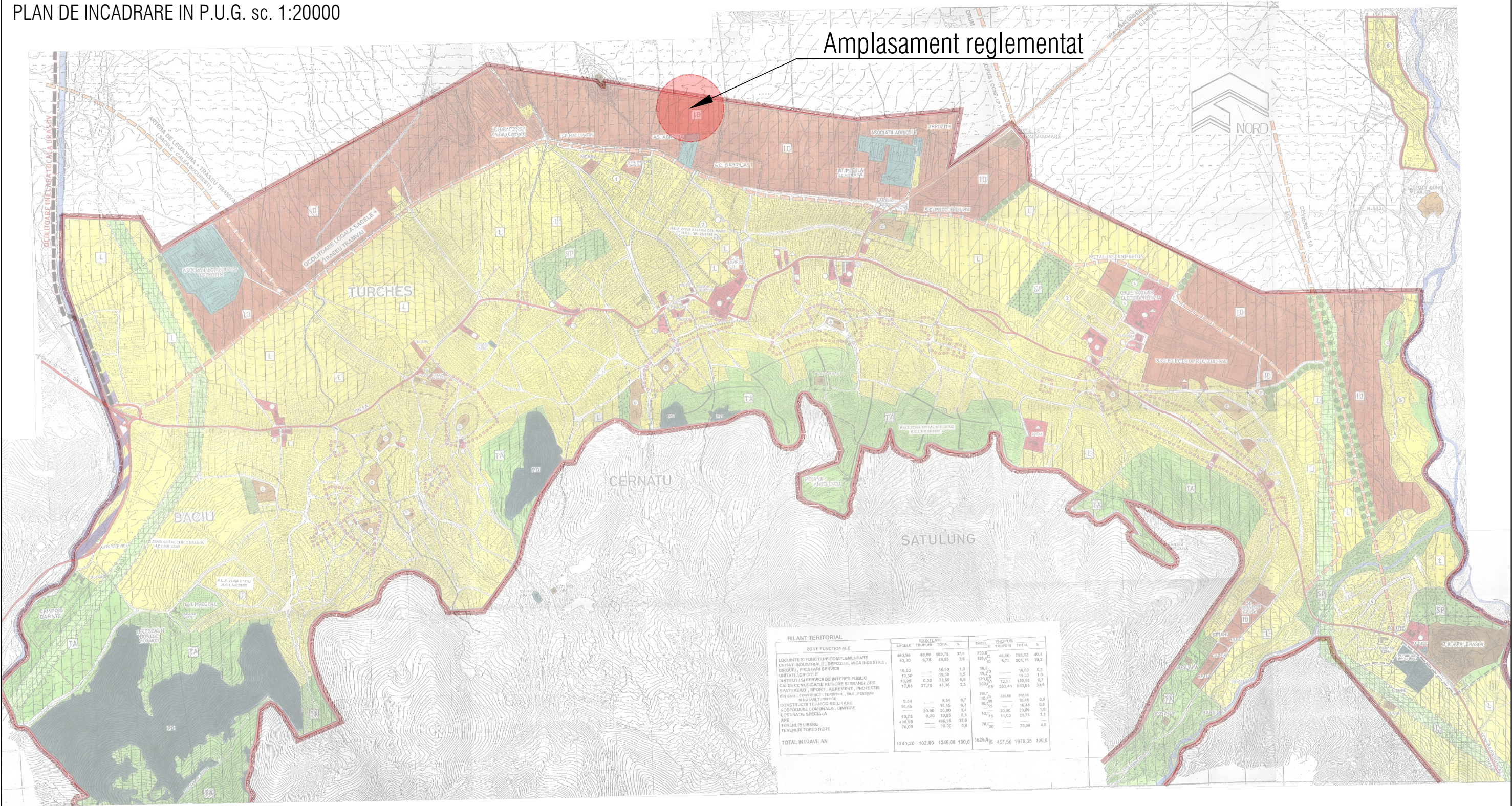
© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO". Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SPICULUI - STR. AGRONOMIEI
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:20000



Amplasament reglementat



BILANT TERITORIAL								
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT				PROIECTAT			
	SACELE	TRAIPIRI	TOTAL	%	SACELE	TRAIPIRI	TOTAL	%
LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE	460,98	48,80	509,78	37,9	750,6	48,80	799,42	40,4
UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, MICA INDUSTRIE, BIRouri, PRESTARI SERVICII	43,80	5,75	49,55	3,6	195,6	5,75	201,35	10,2
UNITATI AGRICOLE	16,60	—	16,60	1,3	16,6	—	16,60	0,8
INSTITUTI SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	19,36	—	19,36	1,5	19,36	—	19,36	1,0
CANALIZARE SI SERVICII DE INTERES PUBLIC	73,28	0,30	73,58	5,6	130,40	—	130,40	6,7
SPATII VERDE, SPORT, AGRIEMENT, PROTECTIE	17,81	27,75	45,56	3,3	309,45	353,40	662,85	33,5
IN CALE: CONSTRUCTII TURISTICE, VILE, PENSURI SI CACI TURISTICE	9,54	—	9,54	0,7	306,7	336,60	643,3	32,8
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	16,45	—	16,45	0,3	16,45	—	16,45	0,8
GOSPODARIE COMUNALA, CANTIERE	10,75	20,00	30,75	2,4	10,75	20,00	30,75	1,6
DESTINATIE SPECIALA	10,75	—	10,75	0,8	10,75	—	10,75	0,5
API	496,85	—	496,85	37,0	78,5	—	78,5	4,0
TERENURI LIBERE	78,00	—	78,00	5,8	—	—	—	—
TERENURI FORESTIERE	—	—	—	—	—	—	—	—
TOTAL INTRAVILAN	1243,20	102,80	1346,00	100,0	1528,95	451,50	1980,45	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@artibv.ro

Initiator :	Decuseara Simona-Elena, Jakab-Peter Sandor, Kocsis Attila	Proiect nr.	1-22-36
Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Spicului - str. Agronomiei	FAZA	P.U.Z.
Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Zona mixta - locuinte si servicii	Planşa nr.	U02
SCARA:	1:20000		
DATA:	04.2026		

© 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 MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SPICULUI - STR. AGRONOMIEI
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:1000

Calculul analitic al suprafetelor Parcela (109200)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	458815.854	554190.112	26.990
2	458842.458	554194.658	357.133
3	458874.880	554550.316	27.766
4	458847.159	554551.900	363.645
5	458814.146	554189.757	1.745
S act = 10000 mp, S mas = 10000 mp			

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

Parcela (116764)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
6	458814.146	554189.757	363.644
7	458847.159	554551.900	7.134
8	458840.037	554552.307	1.113
9	458838.928	554552.210	365.712
10	458805.727	554188.009	8.598
S act = 3000 mp, S mas = 3000 mp			

Parcela (123117)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	458805.727	554188.009	365.712
11	458838.928	554552.210	16.647
12	458822.343	554550.771	11.251
13	458811.269	554548.783	368.000
14	458777.861	554182.303	10.538
15	458788.195	554184.367	17.907
S act = 10000 mp, S mas = 10000 mp			

Parcela (108690)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
16	458730.340	554171.956	369.552
17	458763.889	554539.982	15.858
18	458748.366	554536.738	46.733
19	458702.269	554529.056	13.630
20	458688.658	554528.341	369.599
21	458667.847	554159.328	46.409
22	458713.459	554167.894	17.363
S act = 25000 mp, S mas = 25000 mp			

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
- Limita zona analizata
- Limita intravilan - extravilan
- Linii parcelare existente
- Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan (ZF03)
- Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona unitati industriale, depozite, prestari servicii cu interdictie de construire pana la intocmire P.U.Z./P.U.D. (ZF12)
- Construcții existente
- Teren intravilan reglementat de P.U.Z.-uri aprobate (ZF12, ZF11)
- Zona de locuinte unifamiliale - izolate/alipite* (ZF11)
*Se pot executa doua locuinte alipite pe aceeași parcelă, pe mijlocul frontului dacă are frontul minim 24,00 m.
- Retragere minima a constructiilor fata de drum
- Zona mixta: comert si servicii la parter cu maxim 6 apartamente la etaj (ZF08)
- Zona spatii verzi - Legea 24/2007 art. 3 (ZF14)
- Drum existent
- Zona verde din zona de circulatie (ZF06)
- Zona de circulatie publica propusa (ZF06)
- Punct de statie
- Punct radiat
- Gard de lemn
- Gard de beton
- Gard de sarma
- Camin de vizitare
- Camin de vizitare
- Stalp de iluminat
- Canal apa
- Firida electrica

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime propus pentru ZL
- S+P+E (Hornisa maxim 7,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 11,00 m fata de CTA)
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZM
- S+P+E (Hornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 12,00 m fata de CTA)
- Regim maxim de inaltime propus pentru ZSV
- S+P+E (Hornisa maxim 8,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 12,00 m fata de CTA)
- Indicatori urbanistici propusi:
 - pentru ZL: P.O.T. = 30%, C.U.T. = 0,6;
 - pentru ZM: P.O.T. = 40%, C.U.T. = 0,8;
 - pentru ZSV conform Legii 24/2007 art. 3:
 - spatii verzi publice cu acces nelimitat - scuaruri, fasii plantate: P.O.T. = 10%, C.U.T. = 0,1
 - spatii verzi publice de folosinta specializata aferente dotarilor publice pentru parcele mai mari de 3000mp: P.O.T. = 20%, C.U.T. = 0,4
- Retrageri pentru ZL: minimum 3,50 m;
Prin exceptie, pe una dintre limitele laterale, retragerea poate fi reduca la minimum 2,00 m, cu conditia ca, pe limita laterala opusa, retragerea sa fie de minimum 5,00 m;
Prin exceptie, retragerea fata de limita posterioara poate fi reduca la minimum 2,00 m, cu conditia asigurarii unei organizari a amplasarii constructiilor astfel incat sa fie respectate conditiile de vecinatate si insorire;
In toate situatiile, distanta intre doua cladiri de locuit amplasate pe aceeași parcelă sau pe parcele invecinate va fi de minimum 1H, dar nu mai puțin de 7,00 m.
- Retrageri pentru ZM si ZSV: minimum 5,00 m;
 - distanta intre constructiile amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum 1H.
- Retragerea fata de aliniamentul propus pentru ZL, ZM si ZSV este de minimum 5,00 m.

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

- pentru locuinte: 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp si 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;
- pentru servicii, comert si birouri: minimum 1 loc de parcare la fiecare 100 mp suprafata utila, dar nu mai puțin de 3 locuri de parcare;
- pentru constructii de invatamant (cresa, gradinita, scoala): 4 locuri de parcare, cu asigurarea a spatiilor de asteptare si de imbarcare/debarcare;
- Se prevad zone verzi private amenajate pe fiecare parcela de minimum 30% din suprafata acesteia, dar nu mai puțin de 20 mp pe cap de locuitor.
- Se pot amenaja in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei) anexe, cu urmatoarele conditii cumulate:
 - suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
 - sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
 - sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20 m (H parter);
 - sa respecte Codul Civil.

PROFIL 1 - 1
SC. 1:200

PROFIL 2 - 2
SC. 1:200

PROFIL 3 - 3
SC. 1:200

P.U.Z. - Zona mixta DE 167 - DE 177, str. Macului,
str. Spicului - aprobat cu H.C.L. nr. 233/30.09.2021

SAS

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749859345, 0766413990, e-mail: contact@schmidt.ro

specificatie:	nume:	semnatura:	Intitutor:	Decuseara Simona-Elena, Jakob-Peter Sandor, Kocsis Attila	Proiect nr.:
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Spicului - str. Agronomiei	1-22-36
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Zona mixta - locuinte si servicii	FAZA P.U.Z.
DESENAT	Dumitru Alina		DATA:	04.2026	Planşa nr. U2
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE					
© 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 MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. SPICULUI - STR. AGRONOMIEI
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:1000

Calculul analitic al suprafetelor Parcela (109200)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
1	458815.854	554190.112	26.990
2	458842.458	554194.658	357.133
3	458874.880	554550.316	27.766
4	458847.159	554551.900	363.645
5	458814.146	554189.757	1.745

S act = 10000 mp, S mas = 10000 mp

Sistem de proiectie: Stereografic 1970
Plan de referinta: Marea Neagra 1975

Parcela (116764)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
6	458814.146	554189.757	363.644
7	458847.159	554551.900	7.134
8	458840.037	554552.307	1.113
9	458838.928	554552.210	365.712
10	458805.727	554188.009	8.598

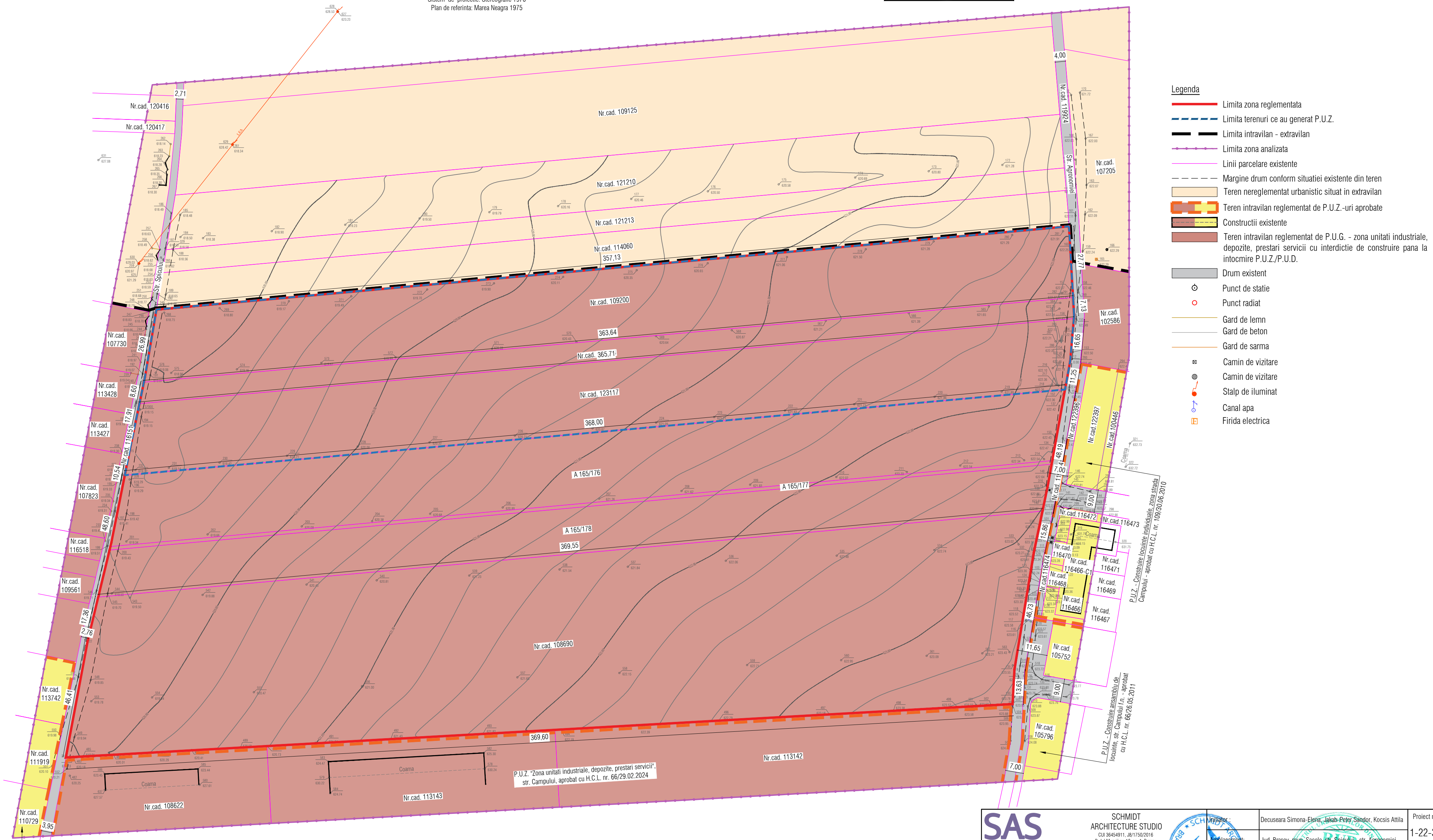
S act = 3000 mp, S mas = 3000 mp

Parcela (123117)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
10	458805.727	554188.009	365.712
11	458838.928	554552.210	16.647
12	458822.343	554550.771	11.251
13	458811.269	554548.783	368.000
14	458777.861	554182.303	10.538
15	458788.195	554184.367	17.907

S act = 10000 mp, S mas = 10000 mp

Parcela (108690)			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,j+1)
16	458730.340	554171.956	369.552
17	458763.889	554539.982	15.858
18	458748.366	554536.738	46.733
19	458702.269	554529.056	13.630
20	458688.658	554528.341	369.599
21	458667.847	554159.328	46.409
22	458713.459	554167.894	17.363

S act = 25000 mp, S mas = 25000 mp



- Legenda**
- Limita zona reglementata
 - Limita terenuri ce au generat P.U.Z.
 - Limita intravilan - extravilan
 - Limita zona analizata
 - Linii parcelare existente
 - Margine drum conform situatiei existente din teren
 - Teren nereglementat urbanistic situat in extravilan
 - Teren intravilan reglementat de P.U.Z.-uri aprobate
 - Constructii existente
 - Teren intravilan reglementat de P.U.G. - zona unitati industriale, depozite, prestari servicii cu interdictie de construi pana la intocmire P.U.Z./P.U.D.
 - Drum existent
 - Punct de statie
 - Punct radiat
 - Gard de lemn
 - Gard de beton
 - Gard de sarma
 - Camin de vizitare
 - Camin de vizitare
 - Stalp de iluminat
 - Canal apa
 - Firida electrica

P.U.Z. - Zona mixta DE 167 - DE 177, str. Macului,
str. Spicului - aprobat cu H.C.L. nr. 233/30.09.2021

P.U.Z. "Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii",
str. Campului, aprobat cu H.C.L. nr. 66/29.02.2024

P.U.Z. - Construire locuinte individuale, zona strada
Campului - aprobat cu H.C.L. nr. 109/30.06.2010

P.U.Z. - Construire ansamblu de
locuinte, str. Campului in - aprobat
cu H.C.L. nr. 66/26.05.2011

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, 18/17/50/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@schmidt-arch.ro			Initiator: Decuseara Simona-Elena, Jakob-Peter, Sandor, Kocsis Attila	Proiect nr. 1-22-36
specificatie:	nume:	semnatura	Amplasament: Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Spicului - str. Agronomiei	FAZA P.U.Z.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Zona mixta - locuinte si servicii	Planşa nr. U1
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA: 04.2026	
DESENAT	Dumitru Ailina		PLAN SITUATIA EXISTENTA	
© 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 planşelor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.				

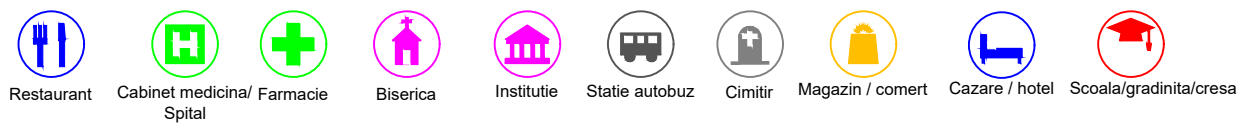
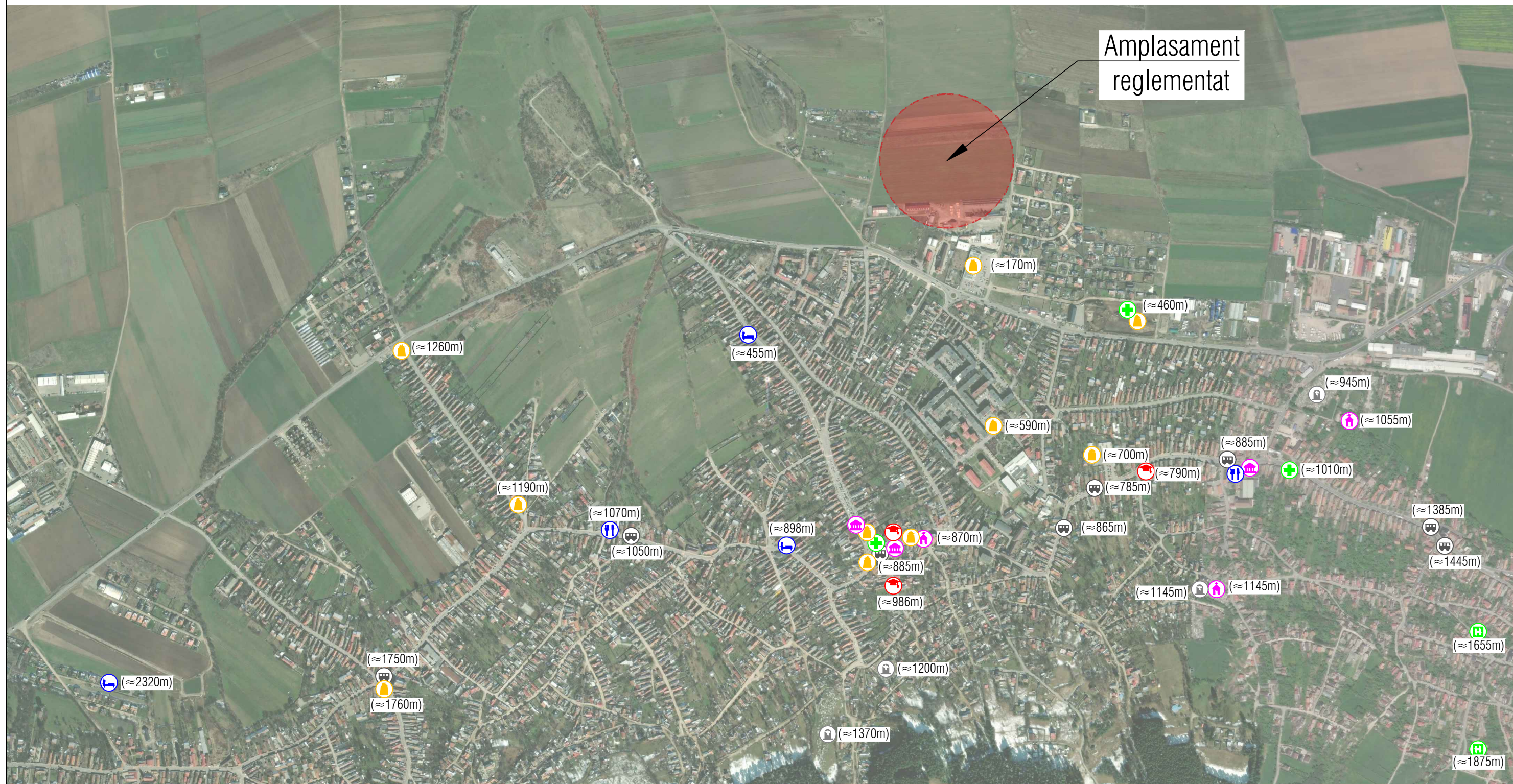
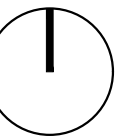
PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000

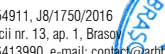
101

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.



PLAN DE INCADRARE IN ZONA - DOTARI SI SERVICII PUBLICE sc. 1:10000



 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUJ 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@anb.ro				Initiator : Decuseara Simona-Elena, Jakab-Peter Sandor, Kocsis Attila		Proiect nr.			
				Amplasament: Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Spicului - str. Agronomiei		1-22-36			
specificatie:		nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect: Incalzire P.U.Z. - Zona mixta - locuinte si servicii				FAZA P.U.Z. Planşa nr U04
SEF PROIECT		Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA - DOTARI SI SERVICII PUBLICE				
PROIECTAT		Arh. Fintina Elena		04.2026					
DESENAT		Dumitru Alina							
© 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.									