

S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
RO3216638; J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,
etaj 1, ap. 18, 500086 Brașov
tel./fax: 0368.002.231;
mobil: 0721.379.925; 0721379926
email: gsansebes@yahoo.com

PARTEA SCRISA

Denumire proiect: P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Amplasament: STR. ZIZINULUI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE, JUD. BRASOV

Beneficiari: S.C. KARLOAD ONE S.R.L.
municipiul Brasov, bulevardul Grivitei, nr. 50C, bloc 13, scara C, ap. 10

Proiectant general: S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
Arh. Georgeta Sansebeș
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Nr. proiect: 1 / 2022

LISTA DE SEMNATURI

Întocmit,
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
RO3216638; J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,
etaj 1, ap. 18, 500086 Brașov
tel./fax: 0368.002.231;
mobil: 0721.379.925; 0721379926
email: gsansebes@yahoo.com

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE
P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA
BENEFICIAR: S.C. KARLOAD ONE S.R.L.

1. INTRODUCERE:

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei**
- 1.2. Obiectul lucrarii**
- 1.3. Surse documentare**

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei**
- 2.2. Incadrarea in localitate**
- 2.3. Elemente ale cadrului natural**
- 2.4. Circulatia**
- 2.5. Ocuparea terenurilor**
- 2.6. Echiparea edilitara**
- 2.7. Probleme de mediu**
- 2.8. Optiuni ale populatiei**

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**
- 3.2. Prevederi ale PUG**
- 3.3. Valorificarea cadrului natural**
- 3.4. Modernizarea circulatiei**
- 3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**
- 3.7. Protectia mediului**
- 3.8. Obiective de utilitate publica**

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
RO3216638; J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,
etaj 1, ap. 18, 500086 Brașov
tel./fax: 0368.002.231;
mobil: 0721.379.925; 0721379926
email: gsansebes@yahoo.com

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumire proiect: P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA - INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII.

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Amplasament: STR. ZIZINULUI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE, JUD. BRASOV

Beneficiari: S.C. KARLOAD ONE S.R.L.
municipiul Brasov, bulevardul Grivitei, nr. 50C, bloc 13, scara C, ap. 10

Proiectant general: S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
Arh. Georgeta Sansebeș
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Nr. proiect: 1 / 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII:

Solicități ale temei program:

Obiectul lucrării are ca scop stabilirea reglementarilor urbanistice și edilitare în concordanță cu funcțiunile solicitate și cu condițiile concrete ale amplasamentului, un teren de 11.287 mp, situat în intravilanul municipiului Sacele pentru realizarea obiectivului “CONSTRUIRE HALA” - INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL – ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII.

Beneficiarii doresc să construiască o hală de producție și depozitare, birouri, spații anexe, crearea acceselor carosabile și pietonale, precum și amenajarea unor locuri de parcare pe terenul proprietate particulară.

În conformitate cu Legea 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare, este necesară întocmirea unui P.U.Z. (plan urbanistic zonal) în baza unui aviz de oportunitate aprobat.

SITUATIA EXISTENTA:

Amplasamentul se află în intravilanul municipiului Sacele, jud. Brasov, cu acces direct din DJ 103B, la intersecția DN1A – Centura Municipiului Sacele cu drumul județean DJ 103B, este neconstruit și are folosința actuală de teren arabil. Terenul nu dispune de drumuri amenajate și

dotari edilitare. Terenul este proprietatea privata a S.C. KARLOAD ONE S.R.L., conform extrasului C.F. nr. 114138, Sacele, cu nr. top. 114138 si are suprafata totala de 11.287 mp.

Zona studiata este amplasata pe partea dreapta a drumului national DN 1A intre pozitiile km 185+466 si km 185+736.

SITUATIA PROPUSA:

Tema program care sta la baza elaborarii prezentei documentatii este stabilita de comun acord cu beneficiarii.

Prin P.U.Z. se va urmari fundamentarea urmatoarelor aspecte:

- Stabilirea de reglementari specifice zonei de unitati industriale, mica industrie, depozitare si prestari servicii;
- Determinarea conditiilor pentru construirea obiectivelor si cadru ce va contine elemente urbanistice care vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea Autorizatiei de Construire;
- Sistematizarea terenului;
- Dimensiunile, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor;
- Rezolvarea accesului carosabil din DJ 103B;
- Circulatia juridica a terenurilor;
- Echiparea cu utilitati edilitare a ansamblului de constructii propuse;
- Stabilirea indicilor de utilizare ai terenului;
- Stabilirea regimului de aliniere, de amplasare a constructiilor in interiorul parcelei, a zonelor de interdictie de construire si de protectie a culoarelor tehnice;
- Stabilirea regimului de inaltime;
- Asigurarea in incinta a circulatiilor auto, pietonale si zonelor de parcare, proportional cu dimensiunile si capacitatea constructiilor ce se vor realiza;
- Prevederea unui spatiu verde, reprezentand minim 20% din suprafata parcelei, crearea unei ambianțe aerisite cu pondere mare a spatiilor verzi;

Indici de ocupare ai terenului propusi:

$$P.O.T. = S.C. / S.T. \times 100 = \text{maxim } 50\%$$

$$C.U.T. = S.D. / S.T. = \text{maxim } 1,2$$

1.3. SURSE DOCUMENTARE:

Baza proiectarii:

Documentațiile pe baza carora s-a întocmit proiectul in faza P.U.Z:

- Comanda beneficiarului;
- Certificatul de Urbanism nr. 117 din 08.03.2021;
- Certificatul de Urbanism nr. 208 din 13.04.2023;
- continuat cu Certificatul de Urbanism nr. 208 din 13.04.2023;
- Avizul de oportunitate nr. 13 din 02.09.2022;
- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele cu nr. 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL 176 din 23.08.2018.
- Extras CF nr. 114138;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Documentare la fata locului;

- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism;
- H.C.L. de aprobare studiul de oportunitate;
- Legea 350/2001 actualizata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000.

Studii și documentații elaborate anterior PUZ-ului in studiu:

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/2000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele cu nr. 23/22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL 176 din 23.08.2018.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ-ul:

- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Studiul de alimentare cu energie electrica;
- Documentatie pentru obtinerea avizului SGA;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUTIA ZONEI:

Potentialul de dezvoltare al zonei

Situat in intravilanul localitatii, terenul studiat are perspective de dezvoltare prin extinderea retelelor edilitare din zona. Terenul este liber de constructii are front la DJ 103B, la intersectia cu DN 1A . Nu se deschide acces direct in drumul national. Frontul proprietatii la drumul national este aproximativ 260,00 m, limita de proprietate fiind amplasata la distante cuprinse intre 8,75 si 9,50 m fata de marginea partii carosabile. Parcelele din imediata vecinatate au folosinta actuala de teren arabil.

2.2. ÎNCADRAREA IN LOCALITATE:

Pozitionarea zonei fata de intravilanul localitatii:

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiul Sacele in partea de nord-est, pe partea dreapta a DN 1A, la intersectia cu DJ 103B, spre Tarlungeni.

Relationarea zonei cu localitatea:

Legatura intre zona studiata si municipiul Sacele si municipiul Brasov se realizeaza indirect prin DJ 103B si DN 1A.

Terenul este delimitat de:

- la NV – drum judetean DJ 103B ;
- la NE – teren agricol intravilan – proprietate particulara, nr. cad 114152 ;
- la SV – drum national DN 1A si teren liber adiacent drumului, nr. cad. 113401.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL:

Terenul este relativ orizontal. Forma terenului este regulata ce se inscrie untr-un triunghi cu laturile de lungimi diferite (250 m, 260 m si 78 m).

DATE PRIVIND TERENUL DIN AMPLASAMENT:

Terenul studiat nu se afla intr-o arie naturala protejata sau zona construita protejata.

Date geomorfologice geologice

Din punctul de vedere la care ne referim obiectivul studiat se incadreaza in unitatea morfostructurala cunoscuta in literatura de specialitate sub numele de Depresiunea Brasovului.

Schitata la finele cretacului prin scufundarea unei catene carpatice, Depresiunea Brasovului a functionat ca mediu lacustru marin pana la finele pliocenului, cand prin exondare a redevenit uscat.

In perioada cat a fost sub imperiu apelor, in fosa depresionara a Brasovului au avut loc intense acumulari de aluviuni, constituite predominant din conglomerate, marne, argile, bolovanisuri, prafuri si nisipuri dispuse stratiform sau lenticular incrucisat.

In cuaternar si postcuaternar, apele de siroire, torentii si organismele fluviatile nou formate, au transportat din versantii nordici ai Muntilor Brasovului, insemnate cantitati de deluvii (bolovanisuri, pietrisuri, prafuri, nisipuri si argile), cladind din aria depresionara numeroase conuri de dejectie din a caror intrepatrundere a rezultat un relief cu aspect de campie usor inclinata de la sud la nord si de la vest catre est, de unde si denumirea de Campia Barsei atribuita zonei de catre unii geografi.

Cercetarile geologice si geotehnice efectuate in zona au stabilit ca aici nu se gasesc goluri carstice, hurube, zacaminte de saruri solubile, carbuni, hidrocarburi si formatiuni litologice cu efecte negative asupra constructiilor (mal,turba).

Date hidrologice, hidrogeologice

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

In conditiile de mai sus, rezulta ca excavatiile se vor executa in mediu zvantat, existand conditii favorabile pentru a realiza imobile cu spatii subterane, fara sa fie necesar a se prevedea hidroizolatii speciale.

Adancimea de inghet

Potrivit STAS 6054177, in zona la care ne referim adancimea de inghet masoara 1,00m raportata de la cota terenului amenajat exterior.

Intensitatea seismica

Conform "Cod de proiectare seismica - Partea – I - Prevederi pentru cladiri", indicativ P100 -1/2013, pentru perimetrul cercetat se va lua in considerare:

- valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0,20g$, pentru cutremure de pamant avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani.
- perioada de control (colt) $T_c = 0,7s$.

Conditii tehnice de fundare

Terenul este omogen, fiind un teren bun de fundare, presiunea conventionala fiind cuprinsa intre valorile de:

$P_{conv} = 200kPa$ si $P_{conv} = 300kPa$ - pentru pamanturile coezive alcatuite din prafuri nisipos argiloase;

$P_{conv} = 300kPa$ si $P_{conv} = 500kPa$ - pentru pamanturile necoezive alcatuite din pietrisuri cu nisipuri si bolovanisuri.

- Pentru dimensionarea fundatiilor se vor respecta urmatoarele relatii:
- la încărcări centrice
 $P_{ef} \leq P_{conv}$;
 $P'_{ef \max} \leq 1,2 P_{conv}$;
 - la încărcări cu excentricitate după o singură direcție
 $P_{ef} \leq 1,2 P_{conv}$ în gruparea fundamentală;
 $P'_{ef \max} \leq 1,4 P_{conv}$ în gruparea specială;
 - la încărcări după ambele direcții
 $P_{ef} \leq 1,4 P_{conv}$ în gruparea fundamentală;
 $P'_{ef \max} \leq 1,6 P_{conv}$ în gruparea specială.
- Conform STAS 3300/85 presiunea conventionala corespunde fundatiilor avand adancimea $D_f = 2,00m$ raportata de la cota terenului amenajat si latimea $B = 1,00 m$.
- Pentru alte adâncimi și lățimi de fundare se vor aplica corecții conform STAS 3300/2/85, punctele B 2.1, B 2.2, B 2.

2.4. CIRCULATIA

În zona circulatia majora este asigurata de DJ 103 B si de DN 1A.

Terenul in studiu nu are accese rezolvate conform normelor de circulatie, si nu are drumuri interioare.

Zona studiata este amplasata pe partea dreapta a drumului national DN 1A intre pozitiile km 185+466 si km 185+736 în intravilanul Municipiului Sacele, jud. Braşov. Drumul national DN1A face parte din categoria drumurilor naţionale secundare conf. Ord. 4311997 a Ministerului Transporturilor. Clasa tehnică a Drumului National secundar DN1A este clasa tehnica III, având doua benzi de circulatie de câte 3,50 m și acostamente de 0,75 m lățime, conf. Ord. 45/1998, al Ministerului Transporturilor.

Natura imbracamintii rutiere: beton asfaltic in stare buna.

Apele pluviale sunt preluate de șanțuri trapezoidale existente.

În profil transversal, partea carosabilă este sub formă de acoperiş cu pante aplicate mixturilor asfaltice de 2,5% și 4% la acostamente.

Drumul judetean DJ 103 B-este de asemenea, asfaltat si are o latime în aliniament de 7,00 m pe tronsonul studiat.

2.5. OCUPAREA TERENULUI

Terenul in studiu are suprafața totală de 11.287 mp, teren liber de constructii, cu folosinta actuala de teren arabil intravilan. Tipul de proprietate: proprietate privata a S.C. KARLOAD ONE S.R.L., conform extrasului C.F. anexat.

Prin P.U.Z. se propune construire sediu administrativ, hala de productie si depozitare, cu toate echipamentele specifice functiunii propuse, organizarea acceselor si stabilirea de reglementari specifice zonei de unitati industriale, mica industrie, depozite si prestari servicii.

2.6. ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Terenul studiat este lipsit de dotari tehnico-edilitare. Se vor obtine avize de amplasament de la furnizorii de utilitati.

2.7. PROBLEME DE MEDIU:

În prezent, în zona amplasamentului studiat nu există probleme legate de mediu, nu exista surse de poluare pentru sol, ape sau aer, terenul nefiind construit și nici amenajat. Prin împrejurimi și amenajările care urmează a se face se urmărește și înlăturarea efectelor eventualelor activități umane necontrolate asupra terenului.

Sub aspect ecologic, prin functiunile propuse nu se produce poluarea aerului, solului,

subsolului si nici a apelor freatice, tehnologia adoptata fiind la nivelul celor mai noi realizari tehnice in domeniul productiei si depozitarii.

CARACTERIZAREA ZONEI DE AMPLASARE

PRINCIPALELE DISFUNCTIONALITATI ALE ZONEI:

Din analiza situatiei existente, reies urmatoarele disfuncționalități:

- terenul in studiu, fiind teren arabil, exploatarea lui este incompatibila cu zona de unitati industriale, mica industrie, depozitare si prestari servicii prevazute in reglementarile PUG pentru acesta zona.
- terenul este traversat de 2 LEA 20kv care reduc suprafata edificabila din cauza zonei de siguranta si protectie de 24 m (12 m stanga, dreapta fata de axul liniei);
- terenul este traversat in partea de nord, in zona accesului, de o retea de gaz metan de medie presiune;
- nu exista retele tehnico-edilitare pe amplasament;
- nu s-a executat o sistematizare a terenului, si exista riscul exploatarei necontrolate.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI:

Beneficiarii fiind în același timp și proprietarii terenului în studiu, au solicitat întocmirea prezentei documentații P.U.Z. în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru eliberarea autorizațiilor de construire pentru viitoarele amenajări și construcții ce urmează a se amplasa în zonă.

In scopul supunerii spre analiza a documentatiei vor fi urmate procedurile de informarea si consultarea publicului, iar concluziile vor fi prezentate intr-un raport in conformitate cu cerintele Certificatului de Urbanism si cu prevederile Ordinului MDRL nr. 2.701 / 2010, pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si de urbanism.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. COCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin documentatia P.U.Z. se propune construirea unei hala de productie si depozitare, birouri, spatii anexe. Retragerile de la aliniament vor fi unde se termina zona de siguranta si protectie a drumului national si judetean.

Facilitati ale amplasamentului:

- nu există incompatibilități între cerintele temei, propunerile si functiunile zonei studiate si reglementarile din PUG Sacele;
- accesibilitate din punct de vedere al circulatiei carosabile si pietonale;
- prin sistematizarea funcțională și prin asigurarea dotărilor specifice pentru zona de unitati industriale, mica industrie, depozitare si prestari servicii se asigură un nivel ridicat al calității cadrului construit existent;
- există posibilitatea echipării cu utilități (apă, canalizare, gaze naturale, electricitate) ce asigură exploatarea zonei în condițiile legislatiei privind protecția mediului, prin extinderea rețelelor din zona pana la amplasament;
- suprafata edificabilului poate fi marita, pentru extinderi viitoare, prin lucrari de deviere si ingropare a liniei de medie tensiune.

Prin documentatia P.U.Z. Se propune stabilirea de reglementari specifice zonei de mica industrie, depozitare si prestari servicii. De asemenea se propune amenajarea unei zone verzi

amenajate pe minim 20% din teren.

Se propune crearea unor drumuri interioare racordate la circuletiile majore din zona (DJ 103B) ce vor asigura circulatia auto si pietonala in incinta.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform certificatului de urbanism nr. 117 din 08.03.2021 (continuat cu Certificatul de Urbanism nr. 208 din 13.04.2023) terenul este situat in intravilanul municipiului Sacele, este neconstruit si are destinatia actuala de teren arabil intravilan. Avand in vedere vecinatatea cu DN 1A se vor respecta prevederile O.G. nr. 43/1987, cu modificarile si completarile ulterioare.

Funciunea zonei conform PUG Sacele nr. 36060/2000, aprobat cu HCL nr. 23 din 22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL 176 din 23.08.2018, este UTR 16 – zona de unitati industriale, depozite, prestari servicii. Pentru toate interventiile in aceasta zona autorizatiile de construire se vor da in baza documentatiilor PUZ aprobate de Consiliul Local. Se recomanda concentrarea activitatii, pe cat este posibil functional si tehnologic pentru o mai buna functionare a unitatilor si pentru a crea spatii libere pentru eventualele extinderi si zone verzi amenajate .

Nu se admite construirea de locuinte de orice fel. Nu se admit lucrari in afara incintei propuse. Nu se vor autoriza unitati industriale si agricole cu caracter poluant.

3.3. VALORIFICARE CADRULUI NATURAL:

Pentru valorificarea cat mai eficienta a terenului natural la executarea constructiilor si a cailor de acces se propun urmatoarele:

- proiectarea unor constructii cu un proces tehnologic compact care sa se astearna optim pe terenul natural;
- caile de acces sa fie cat mai lineare deoarece diferentele de nivel sunt nesemnificative;
- spatiile verzi vor avea o pondere insemnata de minim 20 %;
- terenul din jurul constructiilor sa fie organizat pentru a putea fi folosit in proportie cat mai mare si pentru a exploata potentialul zonei.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI:

Obiective specifice

La realizarea obiectivului, s-au avut in vedere urmatoarele:

- asigurarea prioritatii pentru fluxul principal de circulatie, sa nu fie stânjenit;
- asigurarea vizibilitatii si sigurantei circulatiei prin retragerea constructiilor;
- amenajarea in plan orizontal si vertical si semnalizarea accesului in mod corespunzator;
- asigurarea spatiilor de dezvoltare viitoare a drumului national cu minimum latimea unei benzii de circulatie.

Accesul rutier la obiectiv.

Autorizatie de amplasare si acces nr. 373 din 13.10.2021, emisa de catre Compania Nationala de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A. Serviciul Autorizatii si Verificare Zona DN

Conform autorizatiei mai sus amintita accesul la obiectivul studiat se face din Drumul Judetean DJ 103 B, si se afla la aproximativ 85 m fata de intersectia acestuia cu Drumul National DN 1 A. Intersectia Drumul Judetean DJ 103B cu Drumul National DN 1 A se afla la Km 185+740 dreapta.

Caracteristici acces:

- intrarea si iesirea înspre si dinspre incinta obiectivului la/din DJ 103 B se va face numai cu

relatie de dreapta;

- racordarile la marginea partii carosabile a DJ 103 B sunt circulare simple cu raza $R = 12,0\text{m}$;
- distanta de la marginea partii carosabile a DJ 103B pana la poarta proiectata este de 8,90 m;
- deschiderea totala a accesului este de 28,90 m;
- intrarea in incinta este asigurata printr-o poarta cu deschiderea de 6.00 m, poarta acces auto va fi culisanta;
- in sens longitudinal se va urmări declivitatea drumului judetean;
- accesul in incinta va fi supravegheat.

Sistemul rutier folosit pe zona accesului va fi echivalent cu cel al drumului judetean si este alcatuit din urmatoarele straturi:

4 cm beton asfaltic uzura MAS 16 rul 50/70

6 cm strat de legatura BAD 22,4 leg 50/70

8 cm Strat de baza AB 31,5

25 cm Agregate naturale(balast) stabilizate cu lianti hidraulici

30 cm Agregate naturale (Balast)

25 cm Strat de forma din pamant stabilizat cu lianti hidraulici

Pentru o legatura cat mai buna intre banda existenta si cea care se construieste se prevede geotextil antifisura sub stratul de baza AB 31.5. Suprafata totala a amenajarii cu mixturi asfaltice este de aproximativ 116 mp.

Acostamentele accesului au urmatoarea structura:

- 20 cm piatra sparta cu impanare;
- 30 cm agregate natura (balast).

Traficul generat de obiectivul propus este de 2 autovehicule fizice/zi.

Terenul se imprejmuieste cu gard, avand urmatoarele caracteristici:

- fundatii izolate sub montanti metalici la interax de 2,00 m;
- soclu din beton cu inaltimea de 0,20 m de la cota terenului;
- montanti metalici din teava patrata (7x7);
- rigle metalice din teava patrata (4x3);
- panouri din tabla cutata;
- poarta metalica va fi culisanta pe role si sina metalica

Reglementari amplasare imprejmuire:

- imprejmuirea proiectata se afla la o distanta cuprinsa intre 8,75 -9,50 m fata de marginea partii carosabile existente;
- aceasta are maximum 2.0 m inaltime din tabla cutata;
- sectorul de stationare va fi realizat pe terenul proprietarului, in afara spatiului drumului national si a drumului judetean.

Circulatia pietonala:

Circulatia pietonala in incinta va fi asigurata prin trotuarul propus, cu o latime de 2,00 m.

Spatii verzi adiacente cailor de circulatie:

Intreaga suprafata de teren ramasa libera din vecinatatea strazilor, va fi considerata zona verde si va fi insemintata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator, dupa

sistematizarea verticala propusa.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

Profile transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie:

Solutia de amenajare a drumului este prezentata in profilul stradal 1-1 si 2-2 care apare pe plansa de reglementari urbanistice – profile stradale.

Sistematizare verticala

Elaborarea fazei D.Th. (documentatii tehnice) va necesita analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin adaptarea corecta a constructiilor la teren. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se va avea in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijarii, colectarii si evacuarii apelor de suprafata;
- reducerea la maxim a volumului de terasamente necesare executarii obiectivelor.

Parcari:

Parcarea se va face pe platforme de parcare in interiorul parcelei. Se vor asigura locuri de parcare pentru autoturisme si parcare pentru autovehicule de transport marfuri, conform HG 525 din 1996 actualizata, anexa 5.

Structura rutiera:

Sistemul rutier pentru drumuri si platforme va fi dimensionat in faza de proiect tehnic.

Documentatia a fost elaborata in concordanta cu reglementarile din legislatia privitoare la incadrarea si proiectarea cailor de comunicatie rutiera si a angajarii vehiculelor pe drumurile publice si incinte economice, precum si cu respectarea Legii 261/2009 privind aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor cu destinatie de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii.

3.5. ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona de unitati industriale, mica industrie, depozitare si prestari servicii.

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

- Zona studiata poate fi folosita ca functiune dominanta de mica industrie, depozitare, prestari servicii, circulatii auto si pietonale, platforme de parcare, platforme tehnologice, platforma de colectare selectiva a deseurilor;
- Zona se compune dintr-o parcela pe care se va construi o hala de productie, depozitare si prestari servicii, birouri, spatii anexe, cu posibilitati de extindere in viitor;
- Edificabilul este limitat de cele doua linii LEA 20kv cu zona de siguranta si protectie de 24 m (12 m stanga, dreapta fata de axul liniei). In zona de siguranta si protectie a celor doua linii se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie energie electrica.
- Edificabilul parcelei este delimitat de retragerea fata de aliniament spre cele doua artere de circulatie majora, retragerea fata de limita de proprietate dinspre nord de minim H/2 constructi, dar nu mai putin de 4,00m si zonele de siguranta si protectie ale celor doua linii

LEA 20kv. Suprafata edificabilului poate fi marita prin devierea si pozarea in subsol a celor doua linii de medie tensiune.

- Amplasamentul este traversat in partea de nord, in zona accesului, de o retea de gaz metan de medie presiune. In zona de siguranta si protectie a retelei de medie presiune, se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale. Conform avizului de principiu nr. 8815 / 317575423 din 16.05.2022 bG, eliberat de catre Distrigaz Sud – Retele, la faza de proiectare DTAC, se va solicita avizul distribuitorului de gaze naturale pe baza unei documentatii tehnice specifice, intocmita de catre proiectanti de specialitate agreati in conformitate cu legislatia in domeniu.
- Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.
- Pentru zona studiata se vor realiza coeficientii $POT_{max} = 50 \%$ si $CUT_{max} = 1,20$ si un regim maxim P+2E la care se pot adauga unul sau mai multe niveluri subterane.
- H maxim = 12 m de la cota terenului amenajat.
- Lucrarile de executie a drumurilor se vor efectua dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane. Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii si pe baza unui proiect tehnic.
- Planul de amenajare si mobilare urbana are caracter orientativ.

Zonificare functionala

- ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII:

Funciunea dominanta este de unitati industriale, mica industrie, depozitare si prestari servicii. Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.

Funciuni admise:

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industriala, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- spatii de inchiriat;
- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de distributie carburanti si comert, alimentatie publica si servicii personale aferente;
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele plantate de protectie sau aliniament;
- retele tehnico-edilitare;
- platforma de colectare selectiva a deseurilor (se recomanda containere ingropate);
- statii de transformare, constructii si echipamente de masurare si control al utilitatilor.

Funcțiuni interzise:

- se interzic activități industriale poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzic activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora;
- se interzice construirea de locuințe de orice fel;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ prescolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește cotele admise prin normele sanitare;
- nu se admit lucrări în afara incintei propuse.

Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

$$\text{P.O.T. maxim} = S \text{ construita} / S \text{ teren} \times 100$$

$$\text{C.U.T. maxim} = S \text{ desfășurată} / S \text{ teren}$$

$$\text{POTmaxim} = 50\%$$

$$\text{CUT maxim} = 1,2$$

Regimul de înălțime propus: maxim P+2E la care se pot adăuga unul sau două niveluri subterane.

Aliniamentul propus este limita dintre domeniul privat și domeniul public. Aliniamentul este evidențiat în planul de reglementări urbanistice și în profilul strădal propus. Aliniamentul se menține pe limita de proprietate existentă care coincide cu limita de protecție a celor două cai de circulație din zonă.

Regimul de aliniere față de aliniament și amplasarea construcțiilor față de vecinătăți

Edificabilul reprezintă limitele în care se pot înscrie viitoarele construcții cu condiția respectării POT admis. Edificabilul se constituie în interiorul suprafeței de teren delimitată de alinierea construcțiilor față de aliniament / față de marginea drumurilor existente, retragerile față de vecinătăți și zonele de protecție a culoarelor tehnice.

- Retragerile de la aliniament vor fi unde se termină zona de siguranță și protecție a drumului național și județean și anume 22,00m de la marginea drumului național și 20,00m de la marginea drumului județean.
- Retragerile interioare a construcțiilor față de vecinătăți va fi 1/2 din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Retragerile față de zona de protecție și siguranță LEA 20kV, este de minim 12m din axul LEA, de o parte și de alta.
- Retragerile față de zona de protecție și siguranță a rețelei de medie presiune a rețelei de gaz metan, este de minim 3m stanga-greapta față de generatoarea exterioară a conductei.
- Distanțele de amplasare a construcțiilor față de limitele de proprietate vor ține cont de condițiile impuse de securitatea la incendiu, fără a crea pentru loturile vecine servituti prin distanțe de siguranță mai mari de H/2.

BILANȚ TERITORIAL pentru suprafata studiata S = 11.287,00 mp

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTEN T		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII P.O.T.maxim = 50% C.U.T. Maxim = 1,2 Regim inaltime: maxim P+2E, la care se pot aduga unul sau mai multe niveluri subterane H. maxim = 12m de la cota terenului amenajat Zona verde amenajata minim 20%	-	-	11287	100
	din care : 1a–Constructii: 50%	-	-	5643,50	50
	1b– Circulatii interioare: 30% (auto, pietonale, platforma de salubritate)	-	-	3386,10	30
	1c–Zona verde amenajata: 20%	-	-	2257,40	20
2	TEREN ARABIL INTRAVILAN	11287	100	-	-
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		11287	100		100

ZONA VERDE

Reglementarile incluse aici se aplica generic la intreaga suprafata din PUZ. Zona verde amenajata cuprinde spații verzi amenajate pe terenul proprietate privata cu rol de:

- spații plantate de aliniament, fiind adiacenta drumului, cuprinsa in zona nonedificabila dintre limita de proprietate si alinierea propusa;
- suprafata de teren cuprinsa in zona de protectie a liniei de medie tensiune – interdictie de construire (12m + 12m fata de ax);
- perdele plantate de protectie perimetrare;
- amenajari locale ambientale, spații verzi pentru relaxare si agrement, cu rol estetic si de protectie, de ameliorare a climatului si a calitatii aerului;
- suprafata de teren ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde.

Fara a fi clar definita ca zona functionala - zona verde, terenul amenajat ca zona verde va fi de minim 20% din suprafata terenului si are ca finalitate asigurarea calitatii factorilor de mediu si a starii de sanatate a populatiei. Cu exceptia perdelelor perimetrare de protectie, terenul amenajat ca zona verde va avea o configuratie compacta.

Administrarea zonei verzi prevazuta in prezenta documentatie, revine in intregime proprietarului sau administratorului terenului, cu respectarea prevederilor actelor normative in vigoare.

Pentru protecția și conservarea spațiilor verzi, persoanele fizice sau juridice au următoarele obligații:

- sa nu depoziteze deseuri, pe zonele verzi;
- sa respecte regulile de protecție împotriva incendiilor pe spațiile verzi;
- sa nu produca taieri neautorizate de arbori și arbusti;
- sa asigure protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a mediului și a calității vieții;

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Pentru exemplificare se recomandă plantarea următoarelor specii:

Arbori:

Pinul (*Pinus Sylvestris*), Molidul argintiu (*Picea pumges*), Platanul (*Platanus hbrida*), Salcamul (*Robinia pseudacacia*), Salcamul roșu (*Robinia viscosa*), Teiul (*Tilia cordata*), Salcia plângătoare (*Salix babylonica*), Mesteacan (*Betula pendula*), Castanul sălbatic (*Aesculus hippocastanum*).

Arbusti cultivați izolat, în grupuri sau în garduri vii:

Lemnul căinesc (*Ligustrum vulgare*), Liliac (*Syringa vulgaris*), Calinul (*Viburnum opulus*), Forsitia (*Forsythia viridissima*), Dracila (*Berberis Vulgaris*), Catina (*Hippophae rhamnoides*), Cetina de negi (*Juniperus Sabina*), Glicina (*Glycine sinensis*), Trambita (*Campsis radicans*), Mana Maicii Domnului (*Lonicera japonica*).

Parter floral:

Echinaceea (*Echinaceea purpurea*), Craita (*Tegetes Patula*, *Tegetes erecta*), Carciumareasa (*Zinnia*)

Utilizări admise

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat constând în:

- spații înierbate, plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- mobilier urban pentru odihnă și recreere;
- construcții de dimensiuni mici: foisor, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici;

Utilizări admise cu condiționari

Toate activitățile din perimetrul PUZ vor respecta principiul „Do No Significant Harm” („A nu prejudicia în mod semnificativ” – DNSH) ce constituie un standard esențial în materie de sustenabilitate, având rolul de a asigura că activitățile economice și investițiile nu generează efecte negative semnificative asupra obiectivelor de mediu, reglementat la nivelul Uniunii Europene prin Regulamentul (UE) 852/2020.

În cazul amplasării la interior a unor platforme sau instalații de sport, recreere sau agrement acestea se vor amplasa în procentul destinat construcțiilor (POT).

Utilizări interzise

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare

- asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul zonei verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzice plantarea de pomi și vegetație înaltă în perimetrul zonei de protecție și siguranța a culoarului tehnic LEA 20kv.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Retelele edilitare se prevăd a se executa în sapatura și la amplasarea lor trebuie avut în vedere distanțele minime în conformitate cu STAS 8591/1-91.

Fata de clădiri aceste distanțe sunt următoarele:

- conducta de gaze: 3m
- rețele de apă: 3m
- canalizări: 2m
- cabluri electrice, telefonice, canale termice: 0,60m

Amplasarea rețelilor edilitare subterane se face, de regulă, în afara zonei carosabile a strazilor. Dacă acesta nu este posibil din punct de vedere tehnic, rețelele pot fi amplasate și în carosabil în următoarea ordine de prioritate:

- Canalizare menajeră – în axul strazii;
- Rețele de apă
- Gaze naturale
- Telecomunicații

Pe părțile laterale ale strazilor sau pe trotuare și zone verzi.

Având în vedere utilitățile necesare obiectivului propus, propunerile de echipare edilitară a acestuia sunt următoarele:

Pentru echiparea noilor construcții cu utilități se vor obține avize de amplasament de la furnizorii de utilități din zona.

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizare

Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere conform aviz de amplasament emis de Compania APA.

Alimentarea cu apă se va face din conductă HDPE De 110 mm existentă pe strada Zizinului, printr-un bransament de apă din conductă de polietilenă de înaltă densitate (HDPE) De 40 mm – PN 10 atm, în lungime de 12m, pozată la adâncimea de 1,2m fata de cota terenului

Evacuarea apelor pluviale

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișuri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber pe spațiul verde.

Apele pluviale potențial impurificate colectate de pe caile de acces și parcare vor fi dirijate printr-o conductă din PVC KG la un separator de hidrocarburi petroliere prevăzut cu filtru de coalescență, dimensionat pentru un debit de $Q = 2,0$ l/s.

Apele pluviale convențional curate împreună cu apele pluviale potențial impurificate ce au fost trecute prin separatorul de hidrocarburi petroliere, vor fi descărcate într-un bazin de retenție, ce va fi realizat cu pereții din beton și radier nebetonat, cu $V = 2 \times 2 \times 2$ mc.

Receptorii naturali și apele uzate

Apele uzate din zona studiată nu se vor evacua în receptori naturali, ele vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Apa pentru stingerea incendiilor:

Rezerva intangibilă pentru incendiu va fi stocată într-un rezervor subteran.

Apa va fi folosită în scop igienico-sanitar, pentru întreținerea spațiilor verzi, pentru igienizarea platformelor betonate și pentru rezerva PSI.

3.6.2. Alimentare cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică conform aviz de amplasament emis de către SDEE Transilvania Sud..

3.6.3. Alimentarea cu gaz metan

Alimentarea cu gaz metan conform **Aviz de principiu PUZ emis de Distrigaz sud – Retel. nr. 8815 / 317575423 din 16.05.2022 bG.**

Distrigaz Sud Retele are în exploatare o rețea de distribuție gaze de medie presiune ce traversează amplasamentul în zona de nord-vest, în vecinătatea accesului, conform planului ce însoțește avizul. Zona de protecție și siguranță a rețelei de distribuție gaze naturale este de 3 m stanga – dreapta față de generatoarea exterioară a conductei.

La faza de proiectare DTAC, se va solicita avizul distribuitorului de gaze naturale pe baza unei documentații tehnice specifice, întocmită de către proiectanți de specialitate agreați în conformitate cu legislația în domeniu.

3.6.4. Telefonie:

Conform aviz condiționat nr. **75 Bv din 09.05.2022 emis de către S.C. ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.** aceasta are în gestiune cabluri/echipamente de telecomunicații /fibra optică instalate, pe partea opusă amplasamentului, în lungul drumului județean. Executarea lucrărilor de execuție de orice fel în zona instalațiilor de telecomunicații se va face în condițiile luării unor condiții de protecție și sub asistență tehnică a Orange

3.7. MASURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI ȘI PROTECȚIE SANITARĂ. MASURI DE PREVENIRE ȘI STINGERE A INCENDIILOR

3.7.1. Sursele de poluanți și protecția factorilor de mediu:

În prezent, zona studiată nu prezintă surse de poluare.

Viitorii investitori au obligația să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare, de orice natură conform Legii Protecției Mediului.

Investitorii au următoarele obligații:

- să nu desfășoare activități poluante în zonă;
- să ia toate măsurile pentru a elimina orice sursă de poluare;
- toate construcțiile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de canalizare;
- depozitarea deșeurilor se va face controlat, respectând toate normele sanitare;

Se vor organiza suprafețe pentru spații verzi prin plantarea de copaci, arbuști, gard viu, înierbare și aliniamente plantate de protecție pe minim 20% din suprafața terenului – tot ceea ce poate contribui la o agrementare a zonei, o utilizare maximă a terenului existent.

Toată suprafața de teren rămasă liberă după amplasarea construcțiilor și a circulațiilor va fi amenajată ca zonă verde.

3.7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale. Măsuri P.S.I.:

Amplasarea construcțiilor și a amenajărilor se va face pe baza unor studii geotehnice care să determine condițiile de amplasare și fundare.

La proiectare se vor respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, Normativul P118/99, Ord. 60/97; Ord. 87/2001; Ord. 775/98.

Categoria de importanță a clădirilor va fi „C”(importanță normală) și „D”(imp. redusă).

Clasa de importanță a clădirilor va fi „III” (importanță normală) și „IV”(imp. redusă).

Proiectarea si executia instalatiilor vor respecta prevederile si prescriptiile tehnice de specialitate, astfel incit sa fie exclusa initierea de incendiu datorita instalatiilor:

- instalatiile de apa – canal, conform Normativ I-9; NP-086/2005;
- instalatiile electrice – conform Normativ I-7; NP-DPE-01/2004.

Se va asigura circulatia si interventia masinilor speciale in caz de incendiu sau pentru salvarea persoanelor afectate iar evacuarea lor trebuie sa se desfasoare fara obstacole, pe distante cat mai scurte.

Constructiile vor fi astfel executate incat sa corespunda nivelurilor criteriilor de performanta stabilite in proiect: riscului de incendiu, rezistenta la foc, preintimpinarea propagarii incendiilor, comportarea la foc, stabilitatea la foc, etc.

3.7.3. Gospodarirea deseurilor:

Controlul poluării industriale, gestiunea deșeurilor

Lucrarile de sistematizare ale incintei vor avea in vedere amenajarea unei platforme gospodaresti pentru depozitarea selectiva a deseurilor. Se recomanda colectarea selectiva a deseurilor in containere ingopate.

Gestionarea (colectarea transportul si eliminarea sau valorificarea) deseurilor, ambalajelor si a celorlalte resturi materiale rezultate in urma executiei lucrarilor si in timpul exploatarei se va face prin grija executantului/beneficiarului, conform legislatiei in vigoare. Acestia vor transporta resturile materiale (deseuri materiale, cabluri, resturi de beton, asfalt, pamant in exces, etc) in locuri special amenajate, conform aprobarilor date de catre Primaria municipiului Sacele.

Prin executarea lucrarilor nu se produc deseuri periculoase. Gestionarea deseurilor are in vedere utilizarea proceselor si a metodelor care nu pun in pericol sanatatea populatiei si a mediului inconjurator

Producatorii de deseuri au urmatoarele obligatii:

- sa adopte solutiile si tehnologiile de eliminare sau de diminuare la minimum posibil a producerii deseurilor;
- sa nu puna in circulatie produse, daca nu exista posibilitatea eliminarii acestora ca deseuri;
- sa ia masurile necesare de reducere la minimum a cantitatilor de deseuri rezultate din activitatile existente;
- deseurile menajere se colecteaza in containere metalice sau de plastic si vor fi ridicate si transportate de o firma de salubritate, pe baza de contract;
- limitarea emisiilor poluante în aer, prin prevederea dispozitivelor de recuperare a emisiilor (vapori, pulberi);
- reducerea concentrațiilor de poluanți de pe circuitul apei prin prevederea separatoarelor de hidrocarburi și nisip;
- recuperarea deșeurilor menajere și industriale și transportul acestora către depozitare ecologică sau distrugere prin incinerare în stații specializate.

Categorii de deseuri:

- deșeuri menajere,
- deșeuri tehnologice.

Categoria deșeurilor menajere se referă la următoarele:

a) deseuri municipale amestecate, sunt cele provenite de la personalul angajat și cele provenite de la clienti, precum și cele de la persoanele în tranzit. Aceste deseuri vor fi colectate în pubele tipizate, cu capacitati agreeate de către societatea de salubritate, care se vor colecta și depozita de

către serviciul local de salubritate, pe bază de contract prestari servicii.

b) cartonul, plasticul, metalul si sticla, provenite in general din ambalaje, se colecteaza in europubele separate inscriptionate si sunt preluate de o societate locala abilitata pentru aceasta activitate, in baza unui contract prestari servicii. Gestiunea acestor deseuri este evidentiata periodic pe fisele de gestiune deseuri.

c) uleiuri uzate (daca va fi cazul) - in incinta trebuie amenajat punct de colectare ulei uzat, in conformitate cu prevederile legislatiei in vigoare. Societatea care preia uleiurile uzate este societate autorizata. Lunar se completeaza fise de evidenta pentru gestiunea uleiului uzat si fise evidenta intrare /iesire uleiuri in gestiune.

Categoria deșeurilor tehnologice se referă la următoarele:

a) șlamurile (daca va fi cazul) - constituite din deșeuri lichide, semilichide și solide, ce se pot depune pe fundul unor rezervoare sau recipienti.

b) produse petroliere - deversate accidental pe platformele betonate.

c) nisip

Deșeurile datorate scăpărilor accidentale de produse petroliere pe platforma betonată, vor fi colectate prin spălare sau antrenate de către apele meteorice, ajungând printr-o rețea de canalizare, la separatorul de hidrocarburi, unde apele vor fi epurate de nisip și produse petroliere.

În caz de impurificare a solului, pardoselilor, utilajelor, ambalajului și altor obiecte cu produse petroliere este necesar de a întreprinde măsuri urgente pentru neutralizarea lor.

Lavetele, nisipul, rumegușul și alte materiale impurificate cu produse petroliere este necesar de păstrat în recipiente închise ermetic și de depozitat într-un loc separat.

Se interzice evacuarea prin sistemul de canalizare a apelor uzate și a nămolului. Acestea trebuie să fie colectate, transportate și prelucrate la bazele petroliere care dispun de stații specializate de epurare a apelor uzate poluate cu produse petroliere.

Se interzice deversarea apelor reziduale pe teritoriul adiacent și teritoriul altor întreprinderi.

În etapa de realizare a investiției se identifică următoarele deseuri generate în zona de lucru:

- deșeuri menajere (de la personalul angajat);
- reziduuri industriale (beton, metalice - armaturi);
- reziduuri curente (hârtii, ambalaje, plastic, sticlă);

Deșeurile curente cât și cele specifice vor fi pre colectate, depozitate pe sorturi (tipuri) și predate periodic agenților economici atestați pentru acest gen de activitate (colectare și prelucrare).

Deșeuri rezultate din faza de exploatare a investiției:

- Deșeuri menajere: vor fi depozitate în europubele pe platforme special amenajate în incinta fiecărei proprietăți și apoi transportate la rampa de gunoi de către firme specializate.

Lucrări de refacere a amplasamentului în zona afectată de execuția investiției

Pentru prevenirea, reducerea și minimalizarea efectelor nocive semnificative asupra factorilor de mediu se vor efectua următoarele lucrări directe:

- lucrări de nivelare a terenului (unde este cazul);
- terenul ocupat de lucrări provizorii va fi curățat;
- organizarea de șantier și managementul lucrărilor au în vedere afectuarea suprafeței de teren numai în limitele arealului construit. Respectarea normelor de întreținere și reglarea parametrilor tehnici de funcționare a echipamentelor utilizate în construcții limitează impactul acestora asupra mediului.

În aceste condiții, luând în considerare încadrarea fiecărei categorii de poluant în limitele legale, se poate considera că efectele asupra florei și faunei terestre sau acvatice sunt reduse și deci impactul nu este de natură să îngrijoreze.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA:

Suprafata studiata este proprietate privata a S.C. KARLOAD ONE S.R.L. in suprafata de 11287 mp.

Tipul de proprietate a terenurilor in situatia propusa este următorul:

- teren proprietate particulară ale persoanelor fizice sau juridice – 11287 mp, reprezentand 100% din suprafata totala.

Planul de actiune pentru implementarea investitiilor propuse prin planul de urbanism conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.

Etapizarea lucrarilor de implementare a investitiei dupa aprobare PUZ:

- lucrari cadastrale de dezlipire a suprafetei de teren necesara realizarii accesului in incinta;
- lucrari de extindere a retelelor edilitare din zona pana la amplasamentul in studiu pe baza unor documentatii tehnice avizate conform legislatiei in vigoare;
- lucrari de racordare a circulatiilor interioare la circulatiile majore din zona pe baza unor documentatii tehnice avizate conform legislatiei in vigoare;
- lucrari de proiectare, avizare si executie a obiectivelor de investitii propuse.

Terenul studiat fiind proprietatea particulara a persoanelor fizice si juridice, intreaga investitie este sustinuta financiar de catre proprietarii tabulari ai terenului.

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar - S.C. KARLOAD ONE S.R.L.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietari /investitor - S.C. KARLOAD ONE S.R.L.

Prezenta documentație nu vizează terenuri din domeniul public, astfel investițiile sunt doar din fonduri private pentru obiective de utilitate particulara.

Categorii de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona analizata.	Fonduri private
A2. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții private.	Fonduri private
B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	

B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private.	Fonduri private
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private.	Fonduri private
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții publice realizate pe domeniul privat.	Fonduri private

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE:

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare:

- reglementarea circulației;
- stabilirea zonelor de siguranță și protecție și a zonelor de interdicții de construire;
- echiparea cu utilități;
- executarea de construcții și amenajări.

Perioada estimată de implementare a investițiilor are în vedere o perioadă de 5 ani cu posibilitate de prelungire.

Următoarea fază de proiectare va fi Documentație Tehnică (D.T.) în vederea eliberării avizelor, acordurilor și a Autorizației de Construire pentru fiecare obiect conform legislației în vigoare, pentru obiectivele propuse prin prezenta documentație în faza P.U.Z.

Întocmit,
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Șef proiect,
Arh. Georgeta Sansebeș

S.C. SANNIS S.R.L.
J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48A, sc.B, et.1, ap.18, Brasov
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE

Denumire proiect: P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA
INTOCMIRE PLAN URBANISTIC ZONAL –
ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII.

Faza de proiectare: P.U.Z. (PLAN URBANISTIC ZONAL)

Amplasament: STR. ZIZINULUI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE,
JUD. BRASOV

Beneficiari: S.C. KARLOAD ONE S.R.L.
municipiul Brasov, bulevardul Grivitei, nr. 50C, bloc 13, scara C,
ap. 10

Proiectant general: S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV
Arh. Georgeta Sansebeș
Arh. Radu-Mihai Sansebeș

Nr. proiect: 1 / 2022

Faza: P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

DATE GENERALE

CUPRINSUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U
2. BAZA LEGALA A ELABORARII
3. DOMENIUL DE APLICARE

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Art. 1. terenuri agricole din intravilan

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare

Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor; BILANT TERITORIAL

Art. 4 Indicii de ocuparea terenului

Art. 5. Lucrari de utilitate publica

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

Art. 3. Amplasarea fata de aliniament

Art. 4. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Art. 2. Accese pietonale

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

Art. 2. Realizarea de retele edilitare

Art. 3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 1. Inaltimea constructiilor

Art. 2. Aspectul exterior al constructiilor

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Art. 1. Parcaje

Art. 2. Spatii verzi si plantate

Art. 3. Imprejmuiri

IV. DISPOZITII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă:

Art. 2. Implementarea investitiilor propuse

Art. 3. Litigii

S.C. SANNIS S.R.L.
J08 / 2667 / 1992
Str. Avram Iancu, nr. 48A, sc.B, et.1, ap.18, Brasov
tel/fax: 0368.002.231
mobil: 0721.379.925; 0721379926
e-mail: gsansebes@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
P.U.Z. - CONSTRUIRE HALA
AMPLASAMENT: STR. ZIZINULUI, NR. FN, MUNICIPIUL SACELE,
JUD. BRASOV
TEREN INSCRIS IN CF NR. 114138

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z. intarind si detaliind reglementarile P.U.G.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau:

- Documentatia de Urbanism nr. 36060/12000 – faza P.U.G., aprobata prin Hotararea Consiliului Local Sacele nr. 23 din 22.02.2001, respectiv HCL 170 din 17,12,2015; nr. 273/2015;
- Avizul de oportunitate nr. 13/02.09.2022 eliberat de Primaria Municipiului Sacele;
- Planul topografic avizat de catre Oficiul Judetean de Cadastru, Brasov;
- Studiu geotehnic pentru zona studiata;
- Studiu de solutii de alimentare cu energie electrica;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism si prevederile acestora.
- Odata aprobat, impreuna cu PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare.

I. DATE GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care stau la baza elaborarii planurilor urbanistice:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII:

Documentatiile pe baza carora s-a întocmit proiectul in faza P.U.Z:

- Comanda beneficiarului;
- Certificatul de Urbanism nr. 117 din 08.03.2021;

- continuat cu Certificatul de Urbanism nr. 208 din 13.04.2023;
- Extras CF nr. 114138;
- Ridicare topografica;
- Studiu geotehnic;
- Documentare la fata locului;
- Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism;
- H.C.L. de aprobare studiul de oportunitate;
- Legea 350/2001 actualizata;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat de H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.LU. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21 / N / 10.04.2000.

3. DOMENIUL DE APLICARE:

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

Art. 1. Terenuri agricole din intravilan:

- a) Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole in intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in PUG si in aceasta documentatie, cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.
- b) Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri tehnologice

- a. Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cai de comunicatii si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.
- b. Fac exceptie constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.
- c. Categoriile de riscuri tehnologice, in sensul prezentului regulament, o constituie:
 - c.1. Zona de siguranta si protectie culoar tehnic LEA 20kV – (12 m din ax stanga-dreapta) - interdictie de construire.
 - c.2. Zona de siguranta si protectie culoar tehnic retea de medie presiune gaze naturale - (3,0m stanga-dreapta fata de generatoarea exterioara a conductei) - interdictie de construire.
 - c.3. Zona de protectie a drumului national – 22m de la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a drumului, necesara protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului

conform O.G. nr. 43/1997 actualizata – interdictie de construi.

- c.4. Zona de protectie a drumului judetean – 20m de la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a drumului, necesara protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului conform O.G. nr. 43/1997 actualizata – interdictie de construi.

Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare

a. Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.

b. Autorizarea executiei constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efecturarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Proiectul Urbanistic Zonal are ca obiect crearea unui cadru urbanistic pentru zona de unitati industriale, mica industrie, depozite, prestari servicii.

Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

- Zona studiata poate fi folosita ca functiune dominanta de mica industrie, depozitare, prestari servicii, circulatii auto si pietonale, platforme de parcare, platforme tehnologice, platforma de colectare selectiva a deseurilor;
- Zona se compune dintr-o parcela pe care se va construi o hala de productie, depozitare si prestari servicii, birouri, spatii anexe, cu posibilitati de extindere in viitor;
- Edificabilul este limitat de cele doua linii LEA 20kv cu zona de siguranta si protectie de 24 m (12 m stanga, dreapta fata de axul liniei). In zona de siguranta si protectie a celor doua linii se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie energie electrica.
- Edificabilul parcelei este delimitat de retragerea fata de aliniament spre cele doua artere de circulatie majora, retragerea fata de limita de proprietate dinspre nord de minim H/2 constructie, dar nu mai putin de 4,00m si zonele de siguranta si protectie ale celor doua linii LEA 20kv. Suprafata edificabilului poate fi marita prin devierea si pozarea in subsol a celor doua linii de medie tensiune.
- Amplasamentul este traversat in partea de nord, in zona accesului, de o retea de gaz metan de medie presiune. In zona de siguranta si protectie a retelei de medie presiune, se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale. Conform avizului de principiu nr. 8815 / 317575423 din 16.05.2022 bG, eliberat de catre Distrigaz Sud – Rețele, la faza de proiectare DTAC, se va solicita avizul distribuitorului de gaze naturale pe baza unei documentatii tehnice specifice, intocmita de catre proiectanti de specialitate agreati in conformitate cu legislatia in domeniu.

- Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.
- Pentru zona studiata se vor realiza coeficientii $POT_{max} = 50 \%$ si $CUT_{max} = 1,20$.
- Regimul maxim in ltime P+2E, la care se pot adauga unul sau mai multe niveluri subterane.
- H maxim = 12 m de la cota terenului amenajat.
- Lucrarile de executie a drumurilor se vor efectua dupa terminarea lucrarilor tehnico-edilitare subterane. Executia strazilor si a lucrarilor de sistematizare verticala se va face pe baza unui program corelat cu programul de constructii si instalatii si pe baza unui proiect tehnic.
- Planul de amenajare si mobulare urbana are caracter orientativ.

Zonificare functionala

ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII:

Regim de inaltime maxim P+2E, functiunea dominanta fiind de unitati industriale, mica industrie, depozitare si prestari servicii. Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 20% din suprafata.

Funcțiuni admise:

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industriala, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- spatii de inchiriat;
- parcaje la sol si multietajate;
- statii de intretinere si reparatii auto;
- statii de distributie carburanti si comert, alimentatie publica si servicii personale aferente;
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele plantate de protectie sau aliniament;
- retele tehnico-edilitare;
- platforma de colectare selectiva a deseurilor (se recomanda containere ingropate);
- statii de transformare, constructii si echipamente de masurare si control al utilitatilor.

Funcțiuni interzise:

- se interzic activitati industriale poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora;
- se interzice construirea de locuinte de orice fel;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul

- limitelor in care poluarea depaseste cotele admise prin normele sanitare;
 – nu se admit lucrari in afara incintei propuse.

BILANȚ TERITORIAL pentru suprafata studiata S = 11.287,00 mp

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - P.O.T.maxim = 50% - C.U.T. Maxim = 1,2 - Regim inaltime: maxim P+2E, la care se pot aduga unul sau mai multe niveluri subterane - H. maxim: 12m de la cota terenului amenajat - Zona verde amenajata minim 20%	-	-	11287	100
	din care : 1a–Constructii: 50%	-	-	5643,50	50
	1b– Circulatii interioare: 30% (auto, pietonale, platforma salubritate)	-	-	3386,10	30
	1c–Zona verde amenajata: 20%	-	-	2257,40	20
2	TEREN ARABIL INTRAVILAN	11287	100	-	-
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		11287			

CIRCULATII INTERIOARE

Drumuri si accese:

Accesul in incinta se racordeaza dinspre reseaua stradala existenta. Drumul judetean DJ 103B este asfaltat si are o latime de 7,00 m pe tronsonul studiat. Distanța de la marginea partii carosabile a DJ 103B pana la poarta de acces este de 8,90 m. Deschiderea totala a accesului este de 28,00m.

Circulatia pietonala:

Circulatia pietonala in incinta va fi asigurata prin trotuarul propus, cu o latime de 2,00 m.

Spatii verzi adiacente cailor de circulatie:

Intreaga suprafata de teren ramasa libera din vecinatatea strazilor, va fi considerata zona verde si va fi insemintata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator, dupa sistematizarea verticala propusa.

Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

Profile transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie:

Solutia de amenajare a drumului va fi prezentata in profilul stradal 1-1 si 2-2 care apare pe planșa de reglementari urbanistice – profile stradale.

Sistematizare verticala:

Elaborarea fazei D.Th. (documentatii tehnice) va necesita analiza lucrarilor de sistematizare verticala, caracterizate prin adaptarea corecta a constructiilor la teren. La elaborarea solutiilor de sistematizare verticala se va avea in vedere urmatoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale, pentru obiectivele propuse, corelate cu cotele terenului existent;
- asigurarea pantelor necesare dirijarii, colectarii si evacuarii apelor de suprafata;
- reducerea la maxim a volumului de terasamente necesare executarii obiectivelor.

Parcari:

Parcarea autoturismelor se va face pe platforma de parcare in interiorul parcelei.

Structura rutiera:

Sistemul rutier pentru drumuri va fi dimensionat in faza de proiect tehnic.

Documentatia a fost elaborata in concordanta cu reglementarile din legislatia privitoare la incadrarea si proiectarea cailor de comunicatie rutiera si a angajarii vehiculelor pe drumurile publice si incinte economice, precum si cu respectarea Legii 261/2009 privind aprobarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 214/2008 pentru modificarea si completarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea constructiilor cu destinatie de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii.

ZONA VERDE

Fara a fi clar definita ca zona functionala - zona verde, terenul amenajat ca zona verde va fi de minim 20% din suprafata terenului si are ca finalitate asigurarea calitatii factorilor de mediu si a starii de sanatate a populatiei. Cu exceptia perdelelor perimetrale de protectie, terenul amenajat ca zona verde va avea o configuratie compacta.

Reglementarile incluse aici se aplica generic la intreaga suprafata din PUZ. Zona verde amenajata cuprinde spatii verzi amenajate pe terenul proprietate privata cu rol de:

- spatii plantate de aliniament, fiind adiacenta drumului, cuprinsa in zona nonedificabila dintre limita de proprietate si alinierea propusa;
- suprafata de teren cuprinsa in zona de protectie a liniei de medie tensiune – interdictie de construire (12m + 12m fata de ax);
- perdele plantate de protectie perimetrale;
- amenajari locale ambientale, spatii verzi pentru relaxare si agrement, cu rol estetic si de protectie, de ameliorare a climatului si a calitatii aerului;
- suprafata de teren ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde.

Utilizari admise

Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat constand in:

- spatii inierbate, plantate;
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si accesul la activitatile permise;
- mobilier urban pentru odihna si recreere;
- constructii de dimensiuni mici: foisor, pavilioane cu utilizare flexibila sau cu diferite tematici.

Utilizari interzise

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;

- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază caracterul zonei verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul zonei verzi;
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- se interzice plantarea de pomi și vegetație înaltă în perimetrul zonei de protecție și siguranța a culoarului tehnic LEA 20kv.

Recomandari, utilizari admise cu conditionari

Administrarea zonei verzi prevăzută în prezenta documentație, revine în întregime proprietarului sau administratorului terenului, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare.

În cazul amplasării la interior a unor platforme sau instalații de sport, recreere sau agrement acestea se vor amplasa în procentul destinat construcțiilor (POT).

Toate activitățile din perimetrul PUZ vor respecta principiul „Do No Significant Harm” („A nu prejudicia în mod semnificativ” – DNSH) ce constituie un standard esențial în materie de sustenabilitate, având rolul de a asigura că activitățile economice și investițiile nu generează efecte negative semnificative asupra obiectivelor de mediu, reglementat la nivelul Uniunii Europene prin Regulamentul (UE) 852/2020.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Pentru exemplificare se recomandă plantarea următoarelor specii:

Arbori:

Pinul (*Pinus Sylvestris*), Molidul argintiu (*Picea pumges*), Platanul (*Platanus hbrida*), Salcamul (*Robinia pseudacacia*), Salcamul roșu (*Robinia viscosa*), Teiul (*Tilia cordata*), Salcia plângătoare (*Salix babylonica*), Mesteacan (*Betula pendula*), Castanul sălbatic (*Aesculus hippocastanum*).

Arbusti cultivati izolat, in grupuri sau in garduri vii:

Lemnul cainesc (*Ligustrum vulgare*), Liliac (*Syringa vulgaris*), Calinul (*Viburnum opulus*), Forsitia (*Forsythia viridissima*), Dracila (*Berberis Vulgaris*), Catina (*Hippophae rhamnoides*), Cetina de negi (*Juniperus Sabina*), Glicina (*Glycine sinensis*), Trambita (*Campsis radicans*), Mana Maicii Domnului (*Lonicera japonica*).

Parter floral:

Echinaceea (*Echinacea purpurea*), Craita (*Tegetes Patula*, *Tegetes erecta*), Carciumareasa (*Zinnia*)

Art. 4. Indicii de ocupare ai terenului

a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția indicii de ocupare ai terenului să nu depășească limitele superioare stabilite prin prezentul regulament.

b. Indicii urbanistici pentru obiectivele propuse:

P.O.T. maxim = S construita / S teren x 100

C.U.T. maxim = S desfasurata / S teren

POTmaxim = 50%

CUT maxim = 1,2

Art. 5. Lucrari de utilitate publica

- a. Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- b. Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- c. Sunt de utilitate publica: caile de comunicatii, sistemele de alimentare cu utilitati, culoarul tehnic de siguranta si protectie a liniei aeriene de medie tensiune.

III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR

1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- b. Pentru toate categoriile de constructii comerciale si servicii se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si birouri. Pentru spatiile de productie si de depozitare nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

- a. In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:
 - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;
 - parcaje, resurse de energie;
 - conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.
- b. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege, ampriza, fasii de siguranta si fasii de protectie.
- c. Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997 si a regimului de aliniere propus.
- d. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare si exploatare (sisteme de transport utilitati si instalatii) se vor autoriza cu avizul Administratiei de Drumuri.

Art. 3. Alinierii fata de aliniament

- a. Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.
Aliniamentul propus se mentine pe limita de proprietate existenta care coincide cu limita de protectie a celor doua cai de circulatii din zona.
Retragerile de la aliniament vor fi unde se termina zona de siguranta si protectie a drumului

national si judetean si anume 22,00m de la marginea drumului national si 20,00m de la marginea drumului judetean.

b. Cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul propus la distantele prevazute in profilele stradale propuse. Retragera constructiilor fata de alinierea propusa se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.

Art. 4. Amplasarea in interiorul parcelei

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:

- norme de insorire si iluminat natural;
- conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale;
- asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor;
- obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban. Distanța minima între constructiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

b. Edificabilul reprezinta limitele in care se pot inscrie viitoarele constructii cu conditia respectarii POT admis. Edificabilul se constituie in interiorul suprafetei de teren delimitata de alinierea constructiilor fata de aliniament, retragerile fata de vecinatati si zonele de protectie si siguranta a culoarelor tehnice (LEA 20kV).

- Retragera interioara a constructiilor fata de vecinatati va fi 1/2 din înălțimea la cornisa sau atic a constructie, masurata fata de cota terenului amenajat, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Retragerile fata de zona de protectie si siguranta LEA 20kV, este de minim 12m din axul LEA, de o parte si de alta.
- Retragerile fata de zona de protectie si siguranta a rețelei de medie presiune a rețelei de gaz metan, este de minim 3m stanga-greapta fata de generatoarea exterioara a conductei.
- Distanțele de amplasare a constructiilor fata de limitele de proprietate vor tine cont de conditiile impuse de securitatea la incendiu, fara a crea pentru loturile vecine servituti prin distante de siguranta mai mari de H/2.

2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

b. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

c. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei eliberata de administratorul acestora.

d. Accesele si parcajele nu trebuie sa fie obstructionate de mobilier urban si trebuie sa fie

pastrate libere in permanenta.

e. Poarta de acces in incinta va fi retrasa fata de marginea carosabilului strazii pentru a permite stationarea in siguranta a autovehiculelor la intrarea si iesirea in si din incinta.

Art. 2. Accese pietonale

a. Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

b. Prin accese pietonale se intelege cai de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevata de servitutea de trecere publica, potrivit legii.

c. Accesale pietonale vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Art. 1. Racordarea la retelele publice de echipare tehnico-edilitara

a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele de apa, gaze naturale, electricitate si canalizare.

b. Pentru alte categorii de constructii decat locuinte se poate deroga de la prevederile aliniatului (a) cu avizul organelor administratiei publice competente, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente, fie sa construiasca noi retele.

Art. 2. Realizarea de retele edilitare

a. Extinderile de retele sau maririle de capacitate ale acestora se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

b. Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

Art. 3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

a. Retelele de apa, canalizare, drumurile publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica daca legea nu dispune altfel.

b. Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si telecomunicatii sunt proprietate publica a statului daca legea nu dispune altfel.

c. Retelele, indiferent de modul de finantare pentru executarea lor, intra in proprietatea publica.

4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

Art. 1. Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime va fi P+2E pentru birouri si P+E pentru hale, inaltimea maxima =12m de la cota terenului amenajat.

Art. 2. Aspectul exterior al constructiilor

- a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- b. Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii sunt interzise.

5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

Art. 1. Parcaje

- a. Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatia lor, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- b. Suprafata parcajelor se determina in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525/1996 si recomandarilor normativului P132/93.

Art. 2. Spatii verzi si plantate

- a. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi, avand si rol decorativ si de protectie.
- b. Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate de minim 20% din suprafata parcelei.

Art. 3. Imprejmuiri

- a. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:
 - Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
 - Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor spre strada.
- b. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

IV. DISPOZITII FINALE

Art. 1. Autorizarea directă

- a. Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face în baza proiectelor întocmite în faza PT.
- b. Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele decât cele prevăzute în P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora.

Art. 1. Implementarea investițiilor propuse

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobare PUZ:

- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zona până la amplasamentul în studiu pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de racordare a circulațiilor interioare la circulațiile majore din zona pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de proiectare, avizare și execuție a obiectivelor de investiții propuse.

Terenul studiat fiind proprietatea particulară a persoanelor fizice și juridice, întreaga investiție este susținută financiar de către proprietarii tabulari ai terenului.

Costurile pentru realizarea Planului Urbanistic Zonal vor fi suportate integral de către beneficiar/proprietar - S.C. KARLOAD ONE S.R.L.

Toate costurile legate de realizarea investițiilor vor fi suportate de beneficiar/proprietari /investitor - S.C. KARLOAD ONE S.R.L.

Prezenta documentație nu vizează terenuri din domeniul public, astfel investițiile sunt doar din fonduri private pentru obiective de utilitate particulară.

Categorii de costuri	Responsabil
A. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico economice	
A1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de întocmire PUZ pentru zona analizată.	Fonduri private
A2. Studii de teren (topo, geo, etc.), Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de construire, Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini, Expertize, Verificări de proiect, obținerea avizelor și acordurilor, consultanță și asistență tehnică și Cheltuieli pentru pregătirea documentelor privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de lucrări și a contractelor de servicii de proiectare pentru investiții private.	Fonduri private

B. Cheltuieli pentru amenajarea terenului:	
B1. Amenajarea terenului; Amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; Drenarea terenului (dacă este necesar); Amenajări pentru protecția mediului pentru investiții private.	Fonduri private
C. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului:	
C1. Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate, Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele; Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate, conform soluție stabilită de administratorul de rețele pentru investiții private.	Fonduri private
D. Cheltuieli pentru investiția de bază:	
D1. Construcții și instalații, Utilaje, Dotări și organizare de șantier pentru investiții publice realizate pe domeniul privat.	Fonduri private

Art. 3. Litigii

a. Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile legii.

Intocmit: Arh. Sansebes Georgeta

Arh. Sansebes Radu-Mihai

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL
- CONSTRUIRE HALA

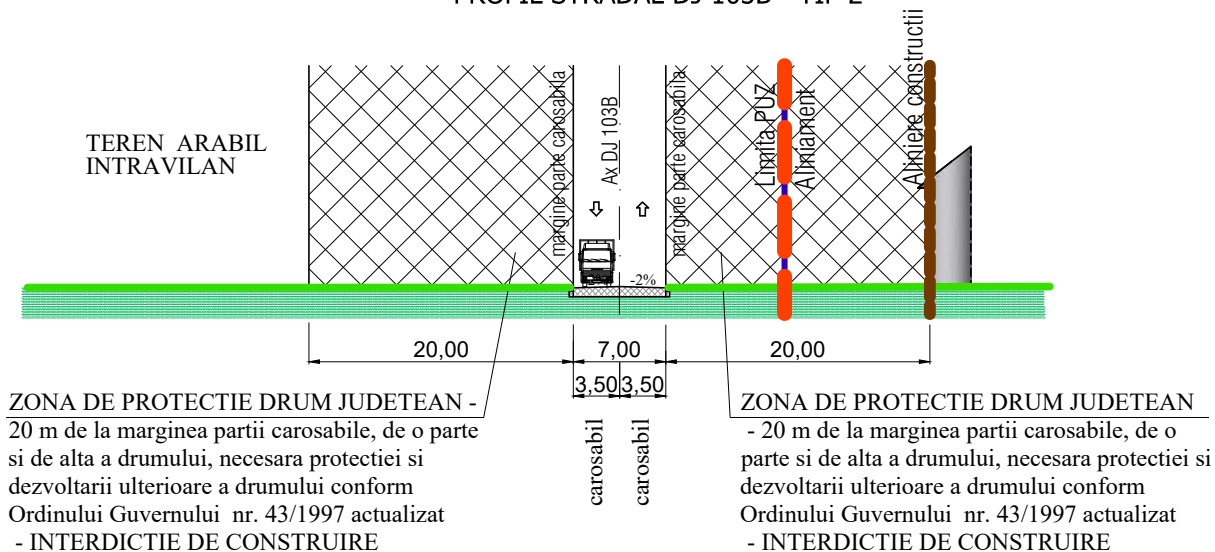
TEREN SITUAT PE C.F. NR. 114138, SACELE,
jud. Brasov

PROFILE STRADALE

PROFIL STRADAL DN 1A - TIP 1

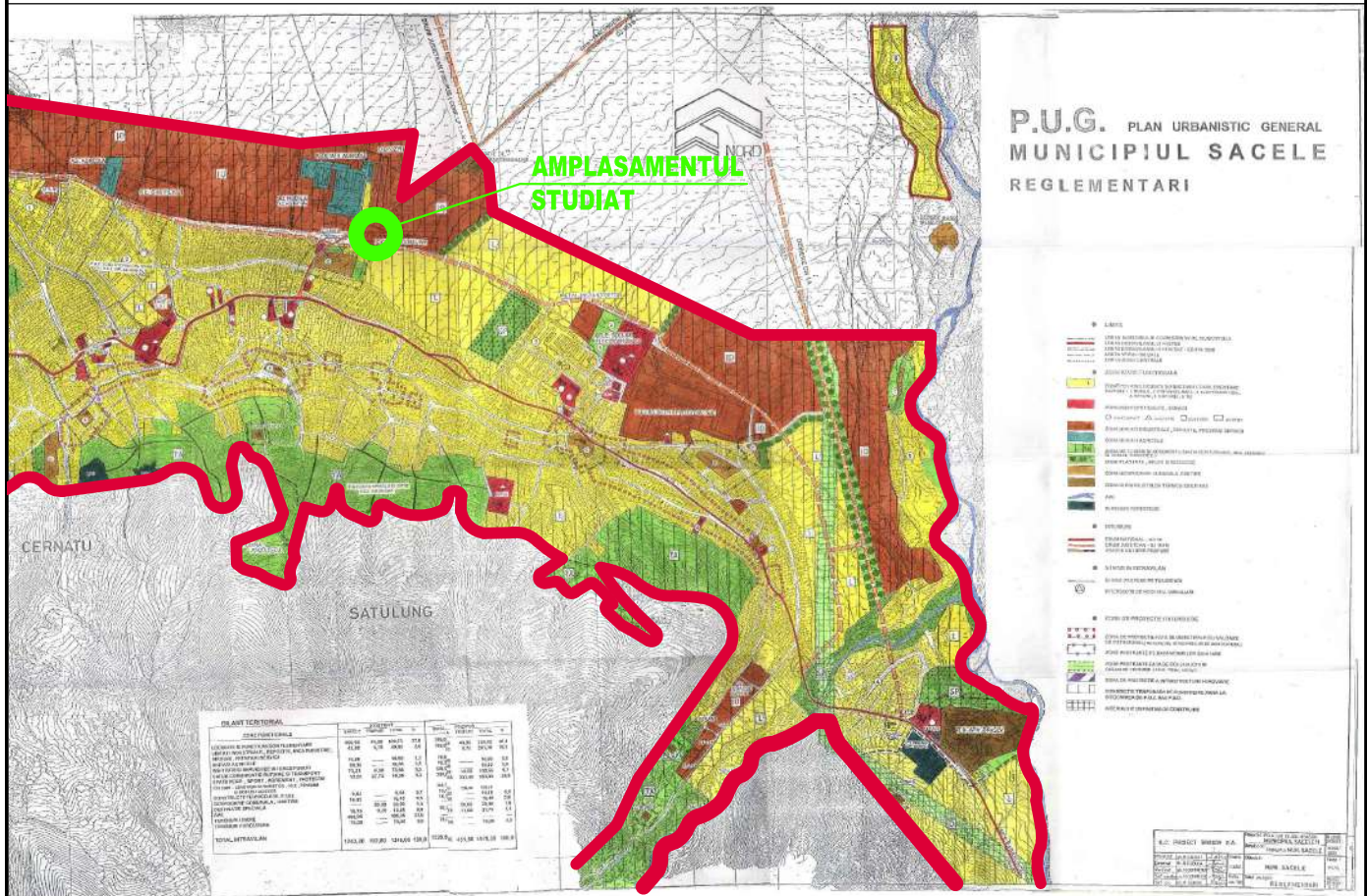
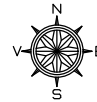


PROFIL STRADAL DJ 103B - TIP 2



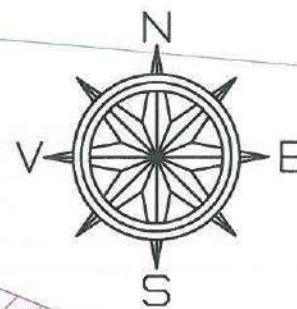
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: S.C. KARLOAD ONE S.R. L. NR. PR. 1 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	Denumire proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA Amplasament: Str. ZIZINULUI, Nr. f.n., SACELE, Jud. BRASOV
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.		1 : 500	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.			
DESENAT	arh. Sansebes R.M.		02.2022	Denumire plansa: PROFILE STRADALE U-02a

TEREN SITUAT PE C.F. NR. 114138, SACELE, jud. Brasov
INCADRARE IN P.U.G.



Limita intravilanului

S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar : S.C. KARLOAD ONE S.R.L.	NR. PR. 1 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEM NATURA	scara: -	Denumire proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA	P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.			Amplasament: Str. ZIZINULUI, Nr. f.n., SACELE, Jud. BRASOV	
RELEVAT	arh. Sansebes Radu-Mihai		02.2022	Denumire plansa : PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	PG-02
DESENAT	arh. Sansebes Radu-Mihai				



Nr.cad.109693

LES 20kV existente tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25mm
gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA ; 2 cabluri

Nr.cad.109694

Protejarie proiectata pentru LES 20kV existente
Profil tip "T" cu 4 tevi PVC-G Ø125mm,
inglobate in strat de beton B150 turnatLES 20kV existente tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25mm
gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA ; 2 cabluriLES 20kV proiectata tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25mm
gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA ; 1 cablu

Nr.cad.102690

R7 SE
SaceleSt.nr.3
SC15014
CIT-140
I2+I2
Recloser

Nr.cad.121034

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

Nr.cad.113401

St.nr.2 Pr
SC15015
CIT-140
I2St.nr.1
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

LEGENDA :

- PTa 20/0,40kV existent - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
PT 20/0,40kV proiectat - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
LEA 20kV existenta - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
LEA 20kV existenta care se dezafecteaza - gestiunea D.E.E.R. SA
Stalp LEA 20kV existent - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
Stalp LEA 20kV existent care se dezafecteaza - gestiunea D.E.E.R. SA
Stalp LEA 20kV proiectat - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
LES 20kV existenta - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
LES 20kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
LES 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
LES 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea consumatorului
CD 0,40kV proiectata - gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA
TEG 0,40kV proiectat - gestiunea si exploatarea consumatorului
Drum asfaltat existent / propus conform PUZ - domeniu public
Constructii existente in vecinatatea terenului studiat
Constructii propuse in incinta terenului studiat (mobiliere orientativa)
Zona verde amenajata, propusa in incinta terenului studiat
Zona de protectie si siguranta LEA 20kV (Interdictie de construire)
Limita teren studiat PUZ, proprietatea beneficiarului / initiator PUZ

Nr.cad.107576

- Apa Aduciune FD 600
apa Retea distributie apa din teava PEHD De 110mm, existenta
apa Extindere retea distributie apa
can Colector canalizare menajera din teava PVC KG, extindere
GAS Retea gaze naturale
Bransament gaze naturale

- CA Camin de apa, echipat cu robinet cu obturator sferic, proiectat (0,8x1,0x1,5 m)
CM Camin de vizitare canalizare menajera, din polietilena
PRM Post reglare masurare gaze naturale

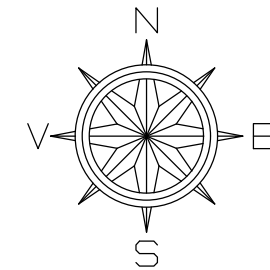
Stalia Sacele
110/20/6kVLES 20kV existente tip A2XS(FL)2Y 3x1x150/25mm
gestiunea si exploatarea D.E.E.R. SA ; 3 cabluriSubstatie 35kV
(dezafectata)St.nr.1
SC15014
C15015
S1
CDV-550
I1
DRVS
CTESt.nr.2
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.3
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.4
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.5
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.6
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.7
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.8
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.9
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.10
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.11
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.12
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.13
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.14
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.15
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.16
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.17
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.18
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.19
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.20
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.21
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.22
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.23
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.24
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.25
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.26
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.27
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.28
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.29
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.30
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.31
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.32
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.33
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.34
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.35
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.36
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.37
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.38
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.39
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.40
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.41
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.42
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.43
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.44
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.45
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.46
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.47
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.48
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.49
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.50
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.51
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.52
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.53
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.54
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.55
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.56
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.57
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.58
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.59
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.60
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.61
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.62
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.63
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTESt.nr.64
SC15014
C15015
I1
DRVS
CTE

SUPRAFETE DE TEREN ESTIMATE A FI OCUPATE DEFINITIV DE CAPACITATELE ENERGETICE PROIECTATE

SIMBOL	DENUMIREA / DESCRIEREA	DIMENSIUNI L(m) x l(m)	CANTITATE (buc)	SUPRAFATA OCUPATA (mp)
PT Pr.	Post de transformare 20/0,40kV-1x100kVA de tip prefabricat	4,70 x 2,60	1	Domeniu privat : ~12,20
CD Pr.	Cutie de distributie 0,40kV de tip E2+2a+2l pentru 2 abonati	0,90 x 0,30	1	Domeniu privat : ~0,30

Limita zona de protectie si siguranta
afnerenta LEA 20kV existentaLimita zona de protectie si siguranta
afnerenta LEA 20kV existentaD.E.E.R. SA Sucursala Brasov
C.O.R. M.T./j.t. BrasovEchiparea Edilitara corespunde tehnic.
Pe plan sunt trasate instalatiile aflate in
gestiunea D.E.E.R. SA Sucursala Brasov,
față de care se vor asigura conditiile de
coexistență conform legislatiei in vigoare.

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNAURA	GERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	SCARA	
SEF PROIECT	arh. Sansebes Georgeta		1 : 500	
PROIECTAT	arh. Sansebes Radu - Mihai			
Proiectant instalatii apa - canal	ing. Bichis Gabriel			
Proiectant instalatii electrice	ing. Vladeanu Dan			
				PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA - ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII (continuare procedura de avizare inceputa in baza C.U. 117/08.03.2021) Amplasament: Str. Zizinului, Nr. f.n., Sacele, Jud. Brasov Denumire planșă:
				RETELE EDILTARE
				NR. PR. 1 / 2022
				P.U.Z.
				I-01



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie "Stereo 1970"		
CF nr. 114138 Sacele; nr. cad 114138		
Pct.	N (m)	E (m)
10	461808.475	553336.508
1	458396.005	556043.814
2	458406.251	556022.071
3	458426.005	555980.155
4	458450.949	555927.186
5	458463.045	555902.043
6	458474.291	555880.734
7	458484.784	555862.664
8	458496.998	555843.371
9	458515.317	555818.055
10	458517.492	555816.659
11	458521.680	555815.910
12	458527.865	555818.131
13	458539.156	555827.650
14	458552.397	555842.690
15	458562.309	555855.429
16	458564.429	555853.463
17	458575.709	555868.734
S= 11287 mp		

LEGENDA

LIMITE:

- Limita suprafata pentru care se intocmeste PUZ, conform extrase C.F. anexate
- Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile
- Aliniament - Limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- Aliniere constructii
- Retragere interioara
- Imprejmuire provizorie din tabla cutata

UTILITATI:

- Linie aeriana de medie tensiune - LEA 20 kv
- Conducta gaze naturale de medie presiune

TIPUL DE PROPRIETATE:

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA A S.C. KARLOAD ONE S.R.L. - DOMENIU PRIVAT
- DOMENIU PUBLIC - CIRCULATII
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL - 22 m de la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a drumului, necesara protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului conform Ordinului Guvernului nr. 43/1997 actualizat - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ZONA DE PROTECTIE DRUM JUDETEAN - 20 m de la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a drumului, necesara protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului conform Ordinului Guvernului nr. 43/1997 actualizat - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

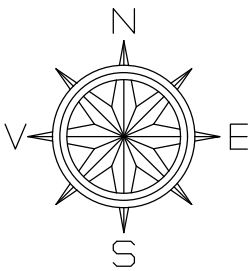
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE LEA 20 kv - LINIE AERIANA DE MEDIE TENSUINE - 24 m (12 m+12 m din ax) - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE CONDUCTA GAZE NATURALE DE MEDIE PRESIUNE - 6 m (3 m+3 m din ax)

VECINATATI:

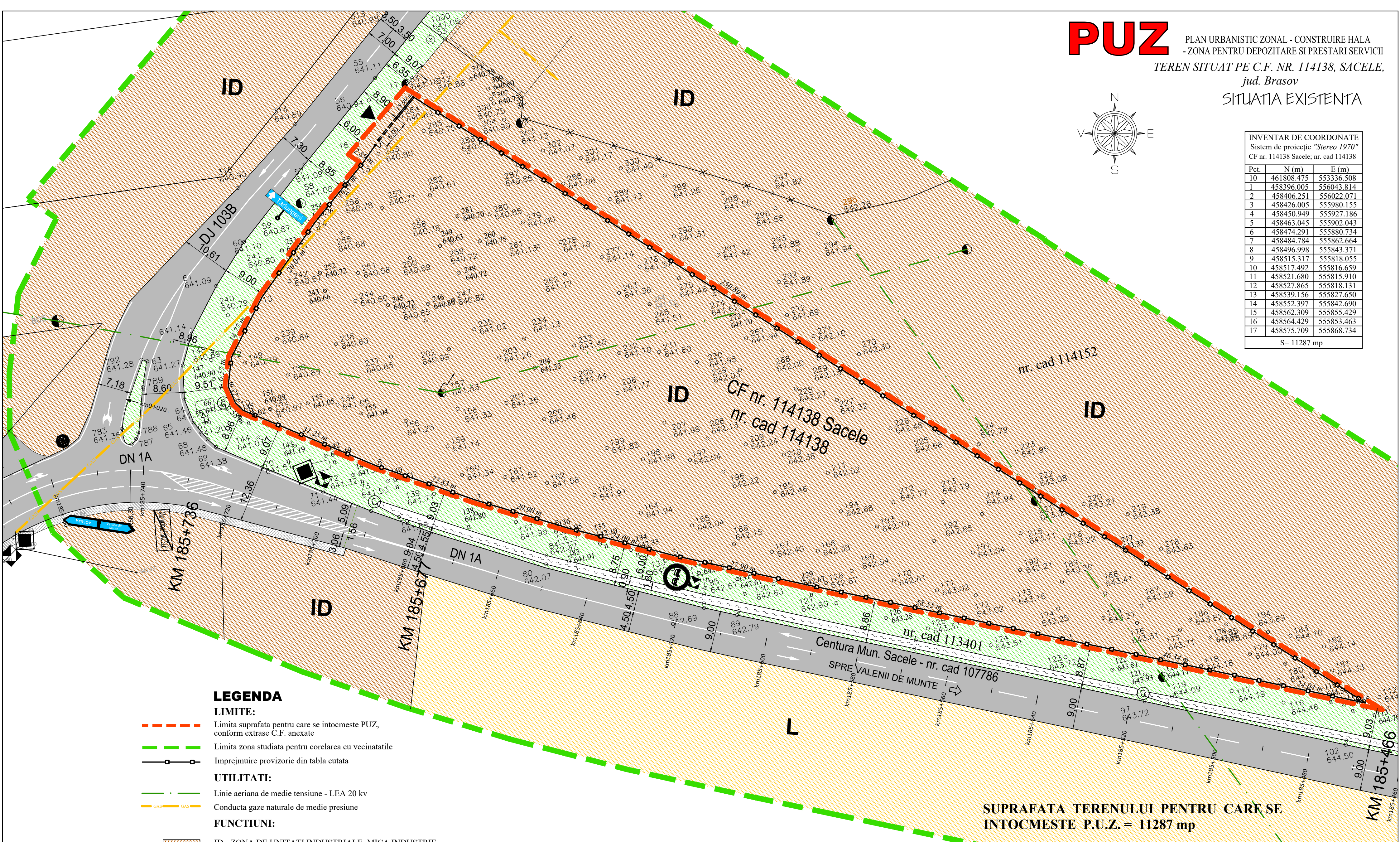
- ID - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - conform PUG SACELE UTR 16
- L - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - conform PUG Sacele, aprobat prin HCL nr. 23 din 22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 176 din 23.08.2018

SUPRAFAATA TERENULUI PENTRU CARE SE INTOCMESTE P.U.Z. - 11287 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/ DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: S.C. KARLOAD ONE S.R. L. NR. PR. 1 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 500	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA - ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII (continuare procedura de avizare inceputa in baza C.U. 117/08.03.2021)
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.		02.2022	Amplasament: Str. Zizinului, Nr. f.n., Sacele, Jud. Brasov
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.			
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			Denumire plansa: TIPUL DE PROPRIETATE SI CIRCULATIA TERENURILOR
				U-03



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie "Stere 1970"		
CF nr. 114138 Sacele; nr. cad 114138		
Pct.	N (m)	E (m)
10	461808.475	553336.508
1	458396.005	556043.814
2	458406.251	556022.071
3	458426.005	555980.155
4	458450.949	555927.186
5	458463.045	555902.043
6	458474.291	555880.734
7	458484.784	555862.664
8	458496.998	555843.371
9	458515.317	555818.055
10	458517.492	555816.659
11	458521.680	555815.910
12	458527.865	555818.131
13	458539.156	555827.650
14	458552.397	555842.690
15	458562.309	555855.429
16	458564.429	555853.463
17	458575.709	555868.734
S= 11287 mp		



LEGENDA

LIMITE:

- Limita suprafata pentru care se intocmeste PUZ, conform extrase C.F. anexate
- Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile
- Imprejmuire provizorie din tabla cutata

UTILITATI:

- Linie aeriana de medie tensiune - LEA 20 kv
- Conducta gaze naturale de medie presiune

FUNCTIUNI:

- ID - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - conform PUG SACELE UTR 16
- L - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - conform PUG Sacele, aprobat prin HCL nr. 23 din 22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 176 din 23.08.2018

CIRCULATII:

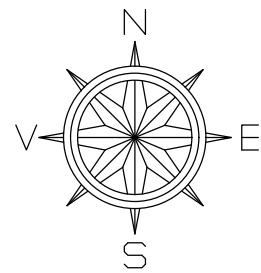
- DRUMURI EXISTENTE
- ZONA VERDE ADIACENTA DRUM

SUPRAFATA TERENULUI PENTRU CARE SE
INTOCMESTE P.U.Z. = 11287 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATE
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: S.C. KARLOAD ONE S.R. L.
SPECIFICATIE				NR. PR. 1 / 2022
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.	SEMNATURA	SCARA 1 : 500	P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.		02.2022	Denumire planșă: SITUATIA EXISTENTA
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA
- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII
TEREN SITUAT PE C.F. NR. 114138, SACELE, jud. Brasov
REGLEMENTARI URBANISTICE
BILANT TERITORIAL SUPRAFATA STUDIATA



NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	ID - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII P.O.T. maxim = 50% C.U.T. maxim = 1,2 Regim inaltime: maxim = P+2E, la care se pot adauga unul sau mai multe niveluri subterane H. maxim = 12m de la cota terenului amenajat Zona verde amenajata minim 20%	-	-	11287,00	100,00
	din care: - Constructii 50%	-	-	5643,50	50,00
	- Circulatii interioare 30% (auto, pietonale, platforma de salubritate)	-	-	3386,10	30,00
	- Zona verde amenajata 20%	-	-	2257,40	20,00
	TEREN ARABIL INTRAVILAN	11287,00	100,00	-	-
	TOTAL ZONA STUDIATA	11287,00	100,00	11287,00	100,00

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie "Stereo 1970"
CF nr. 114138 Sacele; nr. cad 114138

Pct.	N (m)	E (m)
10	461808.475	552336.508
1	458396.005	556043.814
2	458406.251	556022.071
3	458426.005	555980.155
4	458450.949	555927.186
5	458463.045	555902.043
6	458474.291	555880.734
7	458484.784	555862.664
8	458496.998	555843.371
9	458515.317	555818.055
10	458517.492	555816.659
11	458521.680	555815.910
12	458527.865	555818.131
13	458539.156	555827.650
14	458552.397	555842.690
15	458562.309	555855.429
16	458564.429	555853.463
17	458575.709	555868.734

S= 11287 mp

LEGENDA

LIMITE:

- Limita suprafata pentru care se intocmeste PUZ, conform extrase C.F. anexate
- Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile
- Aliniament - Limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- Aliniere constructii
- Retragere interioara
- Imprejmuire provizorie din tabla cutata

UTILITATI:

- Linie aeriana de medie tensiune - LEA 20 kv
- Conducta gaze naturale de medie presiune

FUNCTIUNI:

- ID - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - conform PUG SACELE UTR 16
- ZONA DE PROTECTIE DRUM NATIONAL - 22 m de la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a drumului, necesara protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului conform Ordinului Guvernului nr. 43/1997 actualizat - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ZONA DE PROTECTIE DRUM JUDETEAN - 20 m de la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a drumului, necesara protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului conform Ordinului Guvernului nr. 43/1997 actualizat - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE LEA 20 kv - LINIE AERIANA DE MEDIE TENSIEUNE - 24 m (12 m+12 m din ax) - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE



ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE
CONDUCTA GAZE NATURALE DE MEDIE PRESIUNE
- 6 m (3 m+3 m din ax)



EDIFICABIL



DRUMURI EXISTENTE



ZONA VERDE:
ZONA VERDE ADIACENTA DRUM



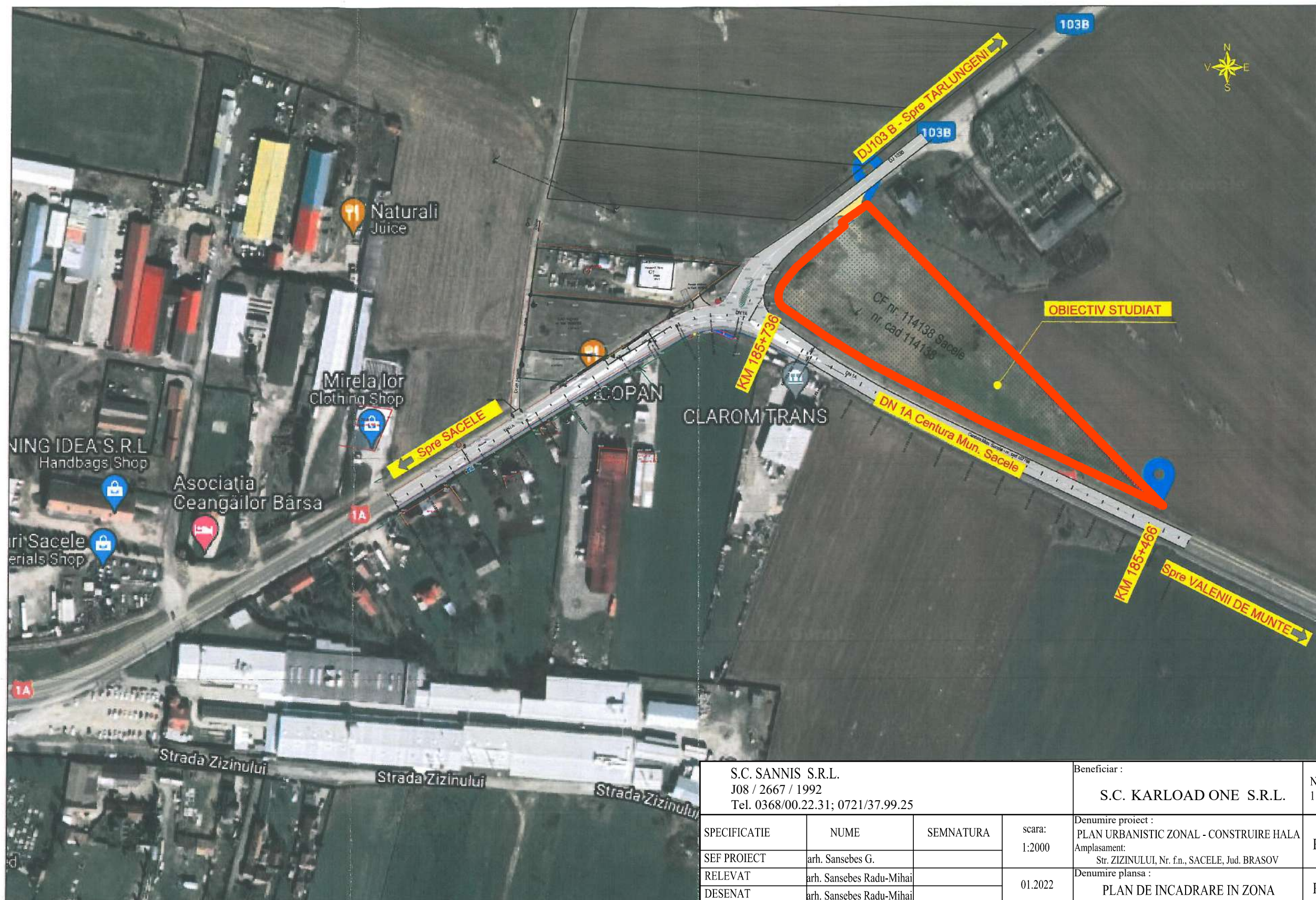
VEGINATATI:
ID - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - conform PUG SACELE UTR 16



L - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- conform PUG Sacele, aprobat prin HCL nr. 23 din 22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 176 din 23.08.2018

SUPRAFATA TERENULUI PENTRU CARE SE
INTOCMESTE P.U.Z. = 11287 mp

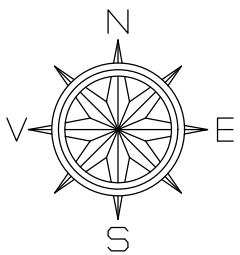
VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA	
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: S.C. KARLOAD ONE S.R. L.	NR. PR. 1 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA - ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII (continuare procedura de avizare inceputa in baza C.U. 117/08.03.2021)	
SEF PROIECT	arh. Sansces G.		1 : 500	Amplasament: Str. Zizinului, Nr. f.n., Sacele, Jud. Brasov	
PROIECTAT	arh. Sansces R.M.		02.2022	Denumire plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT	arh. Sansces R.M.			P.U.Z.	



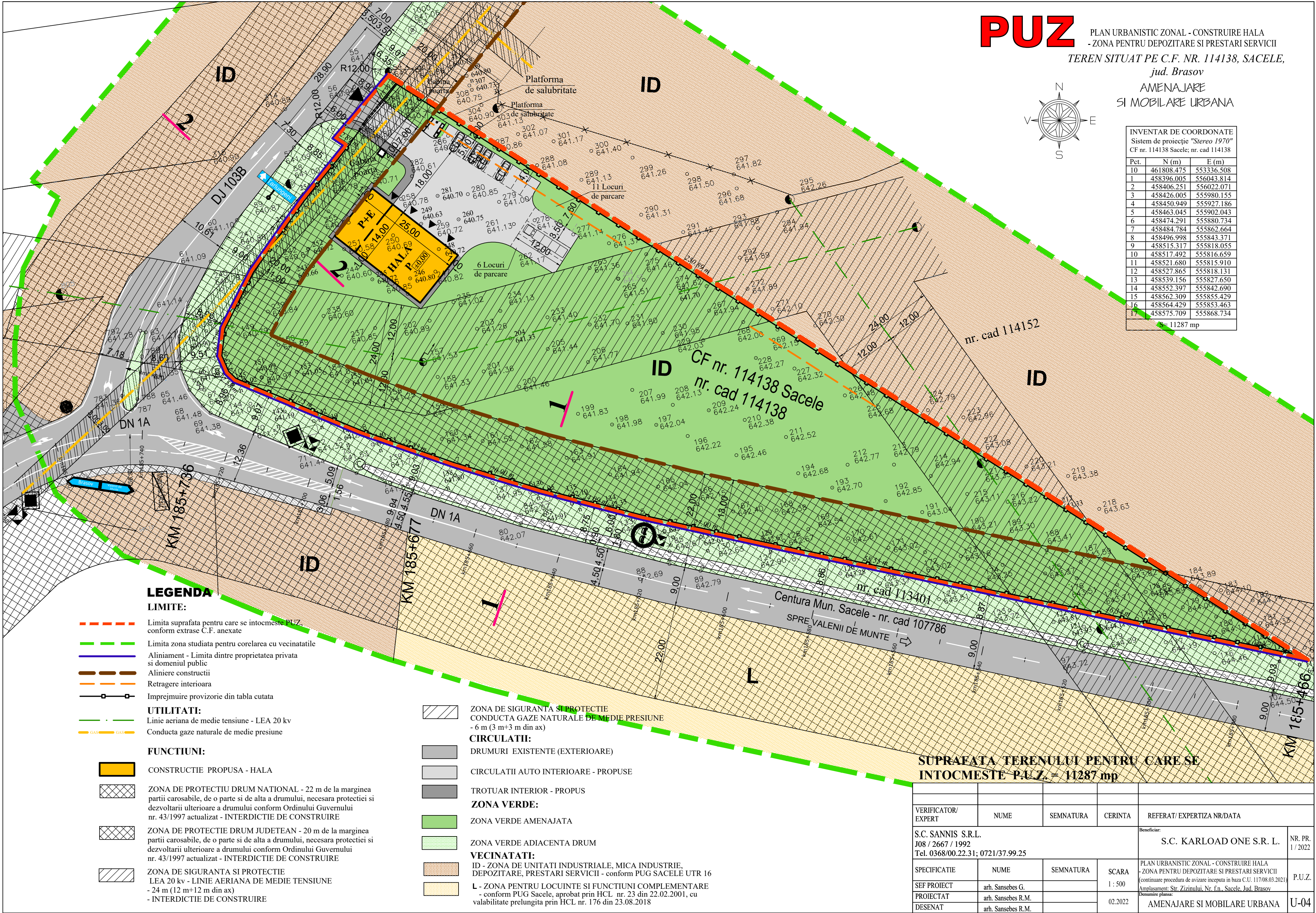
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar : S.C. KARLOAD ONE S.R.L.	NR. PR. 1 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara: 1:2000	Denumire proiect : PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA	P.U.Z.
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.			Amplasament: Str. ZIZINULUI, Nr. f.n., SACELE, Jud. BRASOV	
RELEVAT	arh. Sansebes Radu-Mihai		01.2022	Denumire plansa : PLAN DE INCADRARE IN ZONA	PG-01
DESENAT	arh. Sansebes Radu-Mihai				

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA
- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII
TEREN SITUAT PE C.F. NR. 114138, SACELE,
jud. Brasov
AMENAJARE
SI MOBILARE URBANA



INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie "Stere 1970"		
CF nr. 114138 Sacele; nr. cad 114138		
Pct.	N (m)	E (m)
10	461808.475	553336.508
1	458396.005	556043.814
2	458406.251	556022.071
3	458426.005	555980.155
4	458450.949	555927.186
5	458463.045	555902.043
6	458474.291	555880.734
7	458484.784	555862.664
8	458496.998	555843.371
9	458515.317	555818.055
10	458517.492	555816.659
11	458521.680	555815.910
12	458527.865	555818.131
13	458539.156	555827.650
14	458552.397	555842.690
15	458562.309	555855.429
16	458564.429	555853.463
17	458575.709	555868.734
11287 mp		



LEGENDA
LIMITE:

- Limita suprafata pentru care se intocmeste P.U.Z. conform extrase C.F. anexate
- Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile
- Aliniament - Limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- Aliniere constructii
- Retragere interioara
- Imprejmuire provizorie din tabla cutata

UTILITATI:

- Linie aeriana de medie tensiune - LEA 20 kv
- Conducta gaze naturale de medie presiune

FUNCTIUNI:

- CONSTRUCTIE PROPUSA - HALA
- ZONA DE PROTECTII DRUM NATIONAL - 22 m de la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a drumului, necesara protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului conform Ordinului Guvernului nr. 43/1997 actualizat - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ZONA DE PROTECTIE DRUM JUDETEAN - 20 m de la marginea partii carosabile, de o parte si de alta a drumului, necesara protectiei si dezvoltarii ulterioare a drumului conform Ordinului Guvernului nr. 43/1997 actualizat - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE
- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE LEA 20 kv - LINIE AERIANA DE MEDIE TENSUINE - 24 m (12 m+12 m din ax) - INTERDICTIE DE CONSTRUIRE

- ZONA DE SIGURANTA SI PROTECTIE CONDUCTA GAZE NATURALE DE MEDIE PRESIUNE - 6 m (3 m+3 m din ax)

CIRCULATII:

- DRUMURI EXISTENTE (EXTERIOARE)
- CIRCULATII AUTO INTERIOARE - PROPUSE

ZONA VERDE:

- TROTUAR INTERIOR - PROPUSE
- ZONA VERDE AMENAJATA
- ZONA VERDE ADIACENTA DRUM

VECINATATI:

- ID - ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITARE, PRESTARI SERVICII - conform PUG SACELE UTR 16
- L - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE - conform PUG Sacele, aprobat prin HCL - nr. 23 din 22.02.2001, cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 176 din 23.08.2018

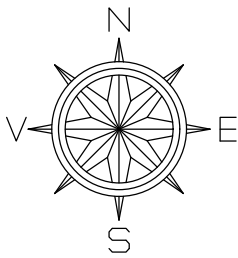
SUPRAFEATA TERENULUI PENTRU CARE SE
INTOCMESTE P.U.Z. - 11287 mp

VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: S.C. KARLOAD ONE S.R. L. NR. PR. 1 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 500	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA - ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII (continuare procedura de avizare inceputa in baza C.U. 117/08.03.2021) Amplasament: Str. Zizinului, Nr. fn. Sacele, Jud. Brasov
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.			P.U.Z.
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.		02.2022	
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			AMENAJARE SI MOBILARE URBANA U-04

AMENAJARE
SI MOBILARE URBANA

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie "Stereo 1970"		
CF nr. 114138 Sacele; nr. cad 114138		
Pct.	N (m)	E (m)
10	461808.475	553336.508
1	458396.005	556043.814
2	458406.251	556022.071
3	458426.005	555980.155
4	458450.949	555927.186
5	458463.045	555902.043
6	458474.291	555880.734
7	458484.784	555862.664
8	458496.998	555843.371
9	458515.317	555818.055
10	458517.492	555816.659
11	458521.680	555815.910
12	458527.865	555818.131
13	458539.156	555827.650
14	458552.397	555842.690
15	458562.309	555855.429
16	458564.429	555853.463
17	458575.759	555868.734
S= 11287 mp		

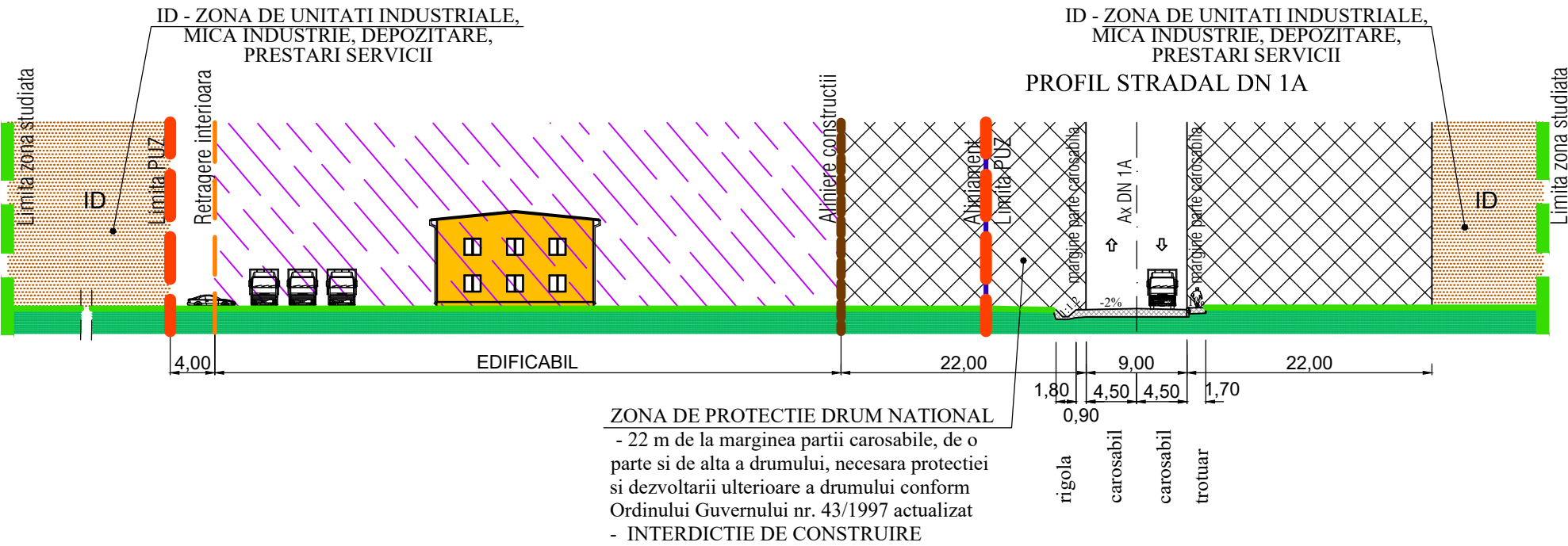
PUZ PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA
- ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII
TEREN SITUAT PE C.F. NR. 114138, SACELE,
jud. Brasov
DESFASURATE STRADALE



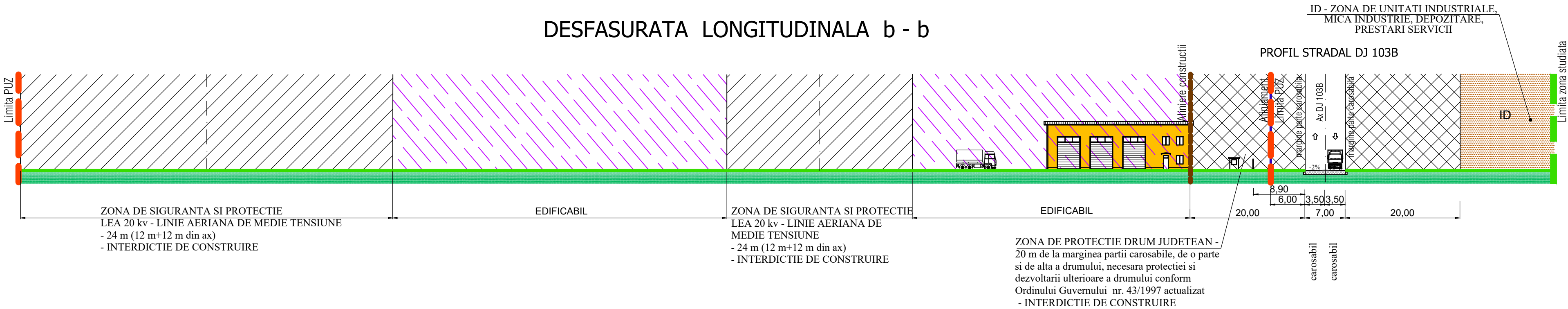
LEGENDA
LIMITE:

- Limita suprafata pentru care se intocmeste PUZ, conform extrase C.F. anexate
- Limita zona studiata pentru corelarea cu vecinatatile si domeniul public
- Aliniament - Limita dintre proprietatea privata si domeniul public
- Aliniere constructii
- Retragere interioara
- Imprejmuire provizorie propusa din tabla cutata

DESFASURATA TRANSVERSALA a -a



DESFASURATA LONGITUDINALA b - b



VERIFICATOR/ EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA
S.C. SANNIS S.R.L. J08 / 2667 / 1992 Tel. 0368/00.22.31; 0721/37.99.25				Beneficiar: S.C. KARLOAD ONE S.R. L. NR. PR. 1 / 2022
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA 1 : 500	PLAN URBANISTIC ZONAL - CONSTRUIRE HALA - ZONA PENTRU DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII (continuare procedura de avizare inceputa in baza C.U. 117/08.03.2021)
SEF PROIECT	arh. Sansebes G.			Amplasament: Str. Zizinului, Nr. f.n., Sacele, Jud. Brasov
PROIECTAT	arh. Sansebes R.M.		02.2022	Denumire planșă: DESFASURATE STRADALE
DESENAT	arh. Sansebes R.M.			U-05