MEMORIU P.U.Z.

CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL

- jud. BRASOV, mun. Sacele, str. Campului, fn -

INRODUCERE

DAE DE RECUNOASERE A INVESIIEI

BENEFICIARI	DIASEN COM S.R.L.
ADRESA	JUDETUL BRASOV, MUN. SACELE, STR. CAMPULUI, FN
TITLU PROIECT	CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL
FUNCTIUNE	ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	IANUARIE 2026

OBIECTUL LUCRARII

Terenul pe care se propune functiunea de unitati industriale (hale de depozitare, mica productie, birouri, spalatorie auto), este situat in judetul Brasov, mun. Sacele, in intravilan, pe strada Campului, nr. fn. Suprafata terenului ce a initiat PUZ-ul, este de 10000.00mp si este proprietate a societatii DIASEN COM s.r.l., conform CF atasat, suprafata reglementata in prezenta documentatie fiind strict pe terenul initiatorului, in imediata vecinatate terenurile fiind reglementate urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si un PUZ in curs de elaborare pentru societatea LCT s.r.l., pentru functiunea de Statie carburanti..

Terenul ce se reglementeaza, are o suprafata de 10000.00mp si este identificat prin numar cadastral 104452.

Cerinţa clientilor este:

- Sa reglementeze terenul situat, conform PUG mun. Sacele, aprobat cu HCL 23/2001-prelungit cu HCL 293/2023, in UTR15-ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE, MICA INDUSTRIE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII, CU INTERDICTIE DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE PUZ, astfel incat, dupa aprobarea prezentului PUZ, sa se poata demara procedurile de obtinere a autorizatiilor de construire pentru viitoare hale de depozitare si spalatorie auto.
- **BAZA DE PROIECTARE**

  -solicitarea beneficiarilor;
  -certificatul de urbanism nr 116/02.03.2026;
  -ridicare topografica si studiu geo.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor de urbanism pentru determinarea conditiilor de construire, pe o suprafata de teren de 10000.00mp, prin pastrarea zonei functionale a PUG, dar la care se va adauga si functiunea de spalatorie auto si eventuala statie carburanti si statie de incarcare vehicule electrice , sunt:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al noilor constructii;
- realizarea acceselor catre incinta (atat cel carosabil cat si cel pietonal);
- amenajarea incintei cu spatii verzi;
- echiparea cu utilitati tehnico- edilitare.

Consecinte economico sociale:

Prognozele investitorilor se bazează pe faptul că proprietatile sunt gestionate și comercializate profesional, pe parcursul funcționării zonelor functionale propuse.

Principalele avantaje ale acestei investiţii pentru comunitatea locală sunt:

- Crearea de locuri de muncă
- Crearea unei zone de unitati industriale cu un maxim de comfort
- Taxe şi impozite plătite către bugetul local
- Poziţionare şi accesibilitate foarte bune, intr-o zona specifica acestei functiuni
- Reperd in punct de vedere arhitectural, avand in vedere vecinatatea cu viitorul Kaufland
- Proximitatea cu functiuni complementare zonei comerciale si de locuire
- Acces usor catre arterele majore de circulatie ale orasului si viitoarea autostrada
- Acces uşor la mijloace de transport în comun

Categorii de costuri:

Costurile prezentei investitii vor fi suportate de catre beneficiari (investitori privati), in ceea ce priveste infrastructura edilitara, rutiera, iluminatul stradal din interiorul incintei, construirea cladirilor, amenajarea si intretinerea zonelor verzi rezultate, a zonelor pietonale si carosabile de pe proprietate.

Necesitatea realizării investitiei, în municipiul Săcele, str. Câmpului (lângă viitorul hipermarket Kaufland si viitoarei statii de carburanti si incarcare masini electrice)

Necesitatea realizării investiției derivă din dinamica accentuată de dezvoltare a zonei municipiului Săcele, în special a sectorului situat de-a lungul DN1A – Strada Câmpului, zonă aflată într-un proces continuu de transformare funcțională și urbanistică.

Amplasamentul beneficiază de accesibilitate foarte bună, fiind poziționat în proximitatea unor investiții majore existente și propuse, respectiv viitorul hipermarket Kaufland, precum și a unor funcțiuni complementare de servicii, comerț, alimentare cu carburanți și infrastructură pentru încărcarea autovehiculelor electrice.

Prin prezenta documentație se urmărește valorificarea potențialului urbanistic al terenului și integrarea acestuia într-o zonă cu caracter mixt – servicii, depozitare și activități economice – aflată în dezvoltare și corelată cu documentațiile de urbanism aprobate anterior și cu cele aflate în curs de elaborare.

Investiția propusă contribuie la dezvoltarea economică a zonei prin crearea unui ansamblu funcțional destinat activităților de depozitare, mică producție, servicii și funcțiuni conexe, cu asigurarea infrastructurii necesare, a circulațiilor interioare, a locurilor de parcare și a suprafețelor verzi aferente.

INCADRAREA IN LOCALITATE

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Terenurile studiate, sunt aflate in intravilanul municipiului Sacele, pe strada Campului, fn.

Conform PUG terenul este încadrat la limita nord a municipiului Săcele, într-o zonă cu funcțiunea dominantă de zona industrială (nepoluantă), depozite și prestări servicii. În zonă au fost desprinse și reglementate zone în care s-au construit locuințe la solicitarea populației.

Amplasamentul studiat este bordat, în ceea ce privește circulațiile, după cum urmează:

- la sud str. Câmpului;
- la nord proprietate privata (ID conform PUZ aprobat cu HCL 293/2023);
- la vest proprietati private (ZD conform PUZ aprobat cu HCL 293/2023);
- la est proprietate privata (ID conform PUZ aprobat cu HCL 293/2023).

SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Săcele, județul Brașov, pe Strada Câmpului – DN1A, având acces direct din artera principală de circulație. Amplasamentul este identificat prin CF nr. 104452 Săcele, nr. cad. 104452 și are o suprafață totală de 10.000 mp.

Zona în care este amplasat terenul se află într-un proces de dezvoltare urbanistică accelerată, caracterizat prin apariția unor funcțiuni de comerț, servicii, depozitare și activități economice, corelate cu documentații de urbanism aprobate anterior și cu documentații aflate în curs de elaborare. În vecinătate se află terenuri reglementate pentru funcțiuni comerciale și servicii, precum și investiții majore aflate în dezvoltare.

Conform documentațiilor de urbanism existente, terenul se află în zona funcțională destinată unităților industriale, depozitare și prestări servicii. Vecinătățile amplasamentului sunt reprezentate de:

- la nord – terenuri cu funcțiuni industriale/de depozitare;
- la sud – DN1A / Strada Câmpului și infrastructura rutieră aferentă;
- la est și vest – terenuri reglementate pentru funcțiuni de servicii, comerț și dezvoltări conexe.

Terenul este relativ plan, cu diferențe mici de nivel, cotele existente variind aproximativ între 629.45 m și 634.01 m față de Marea Neagră 1975, conform ridicării topografice.

Pe amplasament există construcții și amenajări evidențiate în ridicarea topografică, respectiv o construcție tip hală, platforme betonate, containere și cabină portar, acestea fiind menținute în cadrul propunerii urbanistice.

Accesul pe teren se realizează din Strada Câmpului – DN1A, zona beneficiind de perspective de dezvoltare a infrastructurii rutiere prin corelarea cu documentațiile de urbanism aprobate și aflate în curs de elaborare, inclusiv cu amenajările de circulație propuse în vecinătate.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Săcele, într-o zonă cu caracter predominant antropizat, situată de-a lungul DN1A – Strada Câmpului, în vecinătatea unor terenuri reglementate pentru activități economice, comerț, servicii și depozitare.

Din punct de vedere morfologic, terenul prezintă o pantă redusă și diferențe mici de nivel, fără accidente majore de relief care să condiționeze dezvoltarea propusă. Conform ridicării topografice, cotele terenului variază aproximativ între 629.45 m și 634.01 m raportat la sistemul de cote Marea Neagră 1975.

Amplasamentul nu este afectat de cursuri de apă, zone inundabile sau fenomene naturale care să împiedice realizarea investiției propuse, iar terenul nu prezintă elemente naturale valoroase sau forme de relief cu regim special de protecție.

Vegetația existentă este redusă, specifică terenurilor neamenajate și zonelor aflate în proces de urbanizare, fără exemplare valoroase din punct de vedere peisagistic sau ecologic. În cadrul documentației se propune amenajarea de spații verzi perimetrale și zone verzi tampon față de vecinătăți, în conformitate cu reglementările urbanistice propuse.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în specificul climatic al depresiunii Brașovului, caracterizat prin climat temperat-continental, favorabil dezvoltării funcțiunilor propuse.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona analizată prezintă un caracter mixt, aflat într-un proces de transformare și dezvoltare urbanistică, determinat de extinderea funcțiunilor economice, comerciale și de servicii de-a lungul DN1A – Strada Câmpului.

Fondul construit existent este eterogen și include atât construcții cu funcțiuni industriale, depozitare și servicii, cât și zone de locuire individuală situate în proximitate. În partea nordică și estică a amplasamentului predomină funcțiunile economice și spațiile destinate activităților productive și de depozitare, în timp ce la sud de DN1A sunt prezente zone rezidențiale cu regim redus de înălțime.

În vecinătatea amplasamentului sunt reglementate și/sau propuse funcțiuni de comerț și servicii, inclusiv investiții comerciale majore și dezvoltări conexe, ceea ce conduce la consolidarea caracterului economic al zonei.

Pe terenul care face obiectul PUZ există o construcție tip hală, precum și amenajări conexe – platforme betonate, containere și cabină portar – evidențiate în ridicarea topografică și în analiza situației existente.

Regimul de înălțime predominant în zonă este redus, specific atât construcțiilor industriale și de depozitare, cât și locuințelor individuale existente în vecinătate. Fondul construit nu prezintă elemente cu valoare arhitecturală, ambientală sau istorică deosebită și nu sunt identificate construcții clasate sau zone construite protejate în imediata vecinătate a amplasamentului.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul beneficiază de o poziție favorabilă pentru dezvoltarea funcțiunilor propuse, având acces direct la infrastructura rutieră principală și posibilitatea corelării cu documentațiile de urbanism aprobate anterior și cu cele aflate în curs de elaborare.

CAILE DE COMUNICATIE

Amplasamentul studiat beneficiază de acces direct din DN1A – Strada Câmpului, arteră principală de circulație care asigură legătura municipiului Săcele cu municipiul Brașov și zona Cheia.

Din punct de vedere al circulațiilor, documentația preia și corelează propunerile de modernizare a infrastructurii rutiere reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 362/2022, respectiv reorganizarea acceselor, amenajarea circulațiilor carosabile, a trotuarelor, pistelor pentru biciclete, rigolelor și zonelor verzi aferente circulațiilor.

Soluția de circulație propusă contribuie la creșterea siguranței traficului în zonă, prin organizarea coerentă a acceselor și corelarea acestora cu dezvoltările existente și propuse în vecinătate, precum și prin amenajările rutiere prevăzute la nivelul intersecțiilor și al infrastructurii adiacente.

Accesul principal în incintă se realizează din DN1A – Strada Câmpului, iar documentația prevede și o posibilitate de acces secundar / ieșire către Strada Gorganului, cu rol de fluidizare a circulațiilor și de asigurare a unei funcționări eficiente a incintei.

În interiorul amplasamentului sunt propuse circulații carosabile, platforme și zone destinate parcării și manevrei autovehiculelor, dimensionate corespunzător funcțiunilor propuse. Accesele și circulațiile interioare permit deservirea construcțiilor propuse și asigurarea accesului pentru intervenții și aprovizionare.

ECHIPAREA EDILITARA-existent

In zona se regasesc retele de apa, canalizare, retele electrice, de telefonie si gaze naturale.

STUDIU GEOTEHNIC

Studiul geotehnic precizează o stratificaţie simplă şi uniformă a terenului si nu impune probleme de fundare, conform documentatiei Geotehnice atasate.

PROPUNERI - ELEMENTE DE TEMA

Prezenta documentație de urbanism propune reglementarea terenului situat în municipiul Săcele, Strada Câmpului – DN1A, în vederea dezvoltării unei zone destinate activităților industriale, depozitării și prestărilor de servicii, prin realizarea unui ansamblu funcțional compus din hale pentru depozitare, mică producție, spații administrative și servicii complementare, spalatorie auto.

Soluția urbanistică propusă urmărește organizarea coerentă a amplasamentului prin:

- menținerea construcției existente și integrarea acesteia în ansamblul propus;
- realizarea de construcții noi tip hală;
- amenajarea circulațiilor carosabile și pietonale interioare;
- asigurarea acceselor și a platformelor necesare aprovizionării și manevrei;
- amenajarea locurilor de parcare conform legislației în vigoare;
- realizarea zonelor verzi perimetrale și a zonelor verzi de aliniament.

Documentația preia și corelează reglementările și modernizările de circulație prevăzute prin PUZ aprobat cu HCL nr. 362/2022 și cu documentațiile aflate în curs de elaborare pentru terenurile învecinate.

Funcțional, terenul este reglementat ca subzonă ZF12 – zonă industrială, depozite și prestări servicii, cu următorii indicatori urbanistici:

- regim maxim de înălțime:
  - P+1 pentru clădiri administrative, birouri, showroom și servicii;
  - P pentru hale industriale/de depozitare;
- Hmax coamă:
  - 10,00 m pentru clădiri administrative;
  - 12,00 m pentru hale;
- POT maxim = 45%;
- CUT maxim = 0,9;
- suprafață minimă de spații verzi = 20%.

Prin propunerea urbanistică se urmărește dezvoltarea controlată și coerentă a amplasamentului, în concordanță cu caracterul economic al zonei și cu tendințele de dezvoltare existente la nivelul sectorului urban analizat.

FUNCȚIUNI ADMISE

În zona reglementată sunt admise următoarele funcțiuni:

- unități industriale nepoluante;
- hale pentru depozitare și logistică;
- activități de mică producție și confecții;
- spații pentru servicii și prestări servicii;
- birouri administrative și sedii de firmă;
- showroom-uri și spații de prezentare;
- comerț aferent activităților principale;
- servicii pentru autovehicule (spălătorie auto, vulcanizare, service ușor etc.);
- platforme și amenajări pentru circulații, parcaje și manevră;
- construcții și instalații tehnico-edilitare;
- spații verzi amenajate și mobilier urban.

Funcțiunile admise trebuie să fie compatibile cu caracterul zonei ZF12 – zonă industrială, depozite și prestări servicii.

FUNCȚIUNI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Sunt admise cu condiționări următoarele funcțiuni:

- activități productive și de depozitare care nu generează disconfort major asupra vecinătăților;
- servicii auto și activități comerciale complementare, cu respectarea normelor de protecție a mediului și a condițiilor privind zgomotul, emisiile și circulațiile;
- platforme exterioare de depozitare, cu condiția organizării controlate a incintei și a tratării corespunzătoare a limitelor către vecinătăți;
- amplasarea firmelor, reclamelor și elementelor publicitare, cu respectarea regulamentelor locale și a siguranței circulației;
- orice activitate care necesită avize speciale se va realiza numai în baza obținerii acestora conform legislației în vigoare.

Toate funcțiunile admise cu condiționări vor respecta normele privind protecția mediului, siguranța la incendiu, sănătatea populației și asigurarea necesarului de parcaje și circulații interioare.

FUNCȚIUNI INTERZISE

Sunt interzise următoarele funcțiuni:

- activități industriale poluante sau cu risc tehnologic major;
- unități care generează noxe, vibrații, zgomot excesiv sau disconfort incompatibil cu vecinătățile;
- depozitarea necontrolată a deșeurilor;
- activități de creștere a animalelor;
- locuințe individuale sau colective permanente;
- unități de depozitare a substanțelor toxice, inflamabile sau periculoase fără respectarea legislației și avizelor specifice;
- activități incompatibile cu funcțiunea dominantă a zonei;
- construcții provizorii degradate sau amplasări neorganizate de containere/depozitări;
- orice utilizări care afectează siguranța circulațiilor și funcționarea infrastructurii rutiere.

Sunt interzise orice funcțiuni care contravin reglementărilor urbanistice aprobate și legislației privind protecția mediului, sănătatea populației și siguranța în exploatare.

BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN REGLEMENTAT	10000.00	100.00	10000.00	0.00
ZF12 - ZONA INDUSTRIALA formata din:	10000.00	100.00	8840.00	88.40
- constructii	0.00	0.00	2400.00	24.00
- platforma betonata: circulatii carosabile, pietonale si parcari	0.00	0.00	5125.00	51.25
- suprafete verzi	0.00	0.00	1315.00	13.15
CIRCULATII RUTIERE-acces	0.00	0.00	110.00	1.10
ZONE VERZI AMENAJATE de aliniament	0.00	0.00	530.00	5.30
ZONE VERZI PERIMETRALE	0.00	0.00	520.00	5.20

INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

ZF12 - ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

-regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comert, etc:
P+1, Hmax coama=10.00m fata de CTA
-regim de inaltime hale: P, Hmax coama=12.00m fata de CTA
-POTmax= 45%
-CUTmax = 0.9
-CUT volumetric max = 5.4
-suprafata zone verzi-minim 20%
-numar de locuri de parcare, conform HG 525/96
Zona circulatii
Zone verzi perimetrale

ZONIFICAREA TERENULUI

Prin prezenta documentație, terenul studiat este reglementat ca subzonă funcțională ZF12 – zonă industrială, depozite și prestări servicii, destinată dezvoltării activităților economice compatibile cu caracterul zonei și cu reglementările urbanistice existente în vecinătate.

Zonificarea funcțională propusă urmărește organizarea coerentă a amplasamentului prin delimitarea suprafețelor destinate construcțiilor, circulațiilor, platformelor și spațiilor verzi, astfel:

- zone destinate construcțiilor industriale, depozitării și serviciilor;
- zone destinate circulațiilor carosabile și pietonale;

- platforme betonate pentru acces, manevră și parcaje;
- zone verzi perimetrale și zone verzi de aliniament;
- zone aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

Organizarea funcțională a terenului este realizată în corelare cu circulațiile existente și propuse prin documentațiile de urbanism aprobate anterior, precum și cu funcțiunile existente în vecinătate.
Conform bilanțului teritorial propus:

- suprafața totală a terenului reglementat este de 10.000 mp;
- suprafața construită propusă este de aproximativ 2.400 mp;
- suprafața destinată circulațiilor, platformelor și parcajelor este de aproximativ 5.125 mp;
- suprafața zonelor verzi este de aproximativ 530 mp zone verzi perimetrale și 110 mp zone verzi de aliniament.

Zonificarea propusă permite dezvoltarea etapizată și flexibilă a amplasamentului, cu asigurarea condițiilor necesare pentru funcționarea activităților economice și pentru integrarea urbanistică a investiției în contextul existent.

SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Se vor amenaja spații verzi perimetrale și de aliniament în suprafață de minimum 20% din suprafața totală a terenului, conform planșei de reglementări urbanistice.

Funcțiuni admise în zona verde

În cadrul zonelor verzi sunt admise:

- plantații de arbori și arbuști;
- gazon și amenajări peisagere;
- alei pietonale;
- mobilier urban;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare subterane;
- amenajări pentru colectarea apelor pluviale.

Funcțiuni interzise

Sunt interzise:

- construcții definitive;
- depozitări;
- platforme betonate suplimentare;
- parcaje;
- activități care afectează caracterul vegetal al zonei.

REGIMUL JURIDIC – circulatia terenurilor

Terenul care face obiectul prezentei documentații este situat în intravilanul municipiului Săcele, județul Brașov, pe Strada Câmpului – DN1A, fiind identificat prin CF nr. 104452 Săcele, nr. cad. 104452, cu o suprafață de 10.000 mp.

Din punct de vedere juridic, terenul aflat în zona reglementată este proprietate privată a inițiatorului PUZ, conform documentelor cadastrale și de carte funciară existente.

În vecinătatea amplasamentului sunt identificate:

- terenuri aflate în domeniul public al municipiului Săcele;
- terenuri aflate în domeniul public al statului român aferente infrastructurii rutiere;
- proprietăți private aparținând persoanelor fizice și juridice din zonă.

Documentația propune corelarea dezvoltării terenului cu reglementările și modernizările de circulație prevăzute prin PUZ aprobat cu HCL nr. 362/2022 și cu documentațiile de urbanism aflate în curs de elaborare pentru terenurile învecinate.

Circulația terenurilor are în vedere:

- rezervarea suprafețelor necesare dezvoltării infrastructurii rutiere;
- corelarea acceselor și a circulațiilor cu rețeaua stradală existentă și propusă;
- asigurarea accesului principal din DN1A – Strada Câmpului;
- posibilitatea realizării unei conexiuni secundare către Strada Gorganului;
- integrarea terenului în sistemul de circulații reglementat la nivelul zonei.

Prin prezenta documentație nu se propun modificări ale regimului juridic al terenului reglementat.

RETRAGEREA MINIMA A CONSTRUCTIILOR CONSTRUCTIILOR

Amplasarea construcțiilor în cadrul terenului reglementat se va realiza cu respectarea limitelor de edificabil stabilite prin planșa de reglementări urbanistice și în corelare cu reglementările urbanistice aprobate anterior.

Pentru construcțiile nou propuse se stabilesc următoarele retrageri minime:

- față de aliniament (De159-nr.cad. 120731), minim 6,00 m;
- față de limitele laterale și posterioare ale terenului: minim 6,00 m, din care minimum 2,00 m vor fi amenajați ca zonă verde plantată cu rol de protecție și integrare urbanistică față de vecinătăți;
- între construcțiile amplasate în interiorul incintei se vor asigura distanțele necesare pentru:
    - circulații și manevre;
    - acces pentru intervenții;
    - siguranță la incendiu;
    - iluminare și ventilare naturală.

Construcția existentă identificată pe amplasament se menține în poziția actuală, inclusiv în ceea ce privește retragerile existente față de limitele de proprietate, respectiv aproximativ 2,00 m față de limitele laterale/posterioare, fără ca această situație să constituie precedent pentru construcțiile nou propuse.

Amplasarea construcțiilor va respecta prevederile Codului Civil, normele PSI și condițiile impuse prin avizele și acordurile emise pentru investiție.

REGIMUL DE INALTIME AL CONSTRUCTIILOR

Regimul de înălțime propus pentru terenul reglementat este adaptat funcțiunilor specifice zonei ZF12 – zonă industrială, depozite și prestări servicii și urmărește integrarea coerentă a construcțiilor în contextul urbanistic existent și propus.

Pentru clădirile administrative, sedii de firmă, birouri, showroom-uri, spații comerciale și funcțiuni similare se propune:

- regim maxim de înălțime: P+1;
- înălțime maximă la coamă: 10,00 m față de CTA.

Pentru construcțiile tip hală destinate activităților de depozitare, mică producție și servicii se propune:

- regim maxim de înălțime: P;
- înălțime maximă la coamă: 12,00 m față de CTA.

Volumele construite vor respecta condițiile privind siguranța la incendiu, funcționarea activităților propuse, integrarea în cadrul zonei și condițiile tehnice impuse prin avizele de specialitate.

Elementele tehnice necesare funcționării construcțiilor (echipamente tehnologice, instalații, panouri fotovoltaice, echipamente HVAC etc.) vor fi integrate arhitectural în ansamblul construcțiilor și nu vor afecta imaginea urbană a zonei.

CIRCULATII

Soluția de circulație propusă în cadrul prezentei documentații urmărește integrarea funcțională a amplasamentului în rețeaua rutieră existentă și propusă la nivelul zonei, în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate anterior și cu cele aflate în curs de elaborare pentru terenurile învecinate.

Accesul principal în incintă se realizează din DN1A – Strada Câmpului, arteră principală de circulație care asigură conectivitatea amplasamentului cu municipiul Brașov, municipiul Săcele și zona Cheia.

Documentația preia propunerile de modernizare a infrastructurii rutiere reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 362/2022, respectiv:

- reorganizarea acceselor;
- amenajarea benzilor de circulație;
- realizarea trotuarelor;
- amenajarea pistelor pentru biciclete;
- realizarea rigolelor și a spațiilor verzi aferente circulațiilor;
- amenajarea intersecțiilor și a sensului giratoriu din zonă.

În cadrul incintei sunt propuse circulații carosabile și platforme dimensionate pentru deservirea funcțiunilor industriale și de depozitare, asigurând:

- accesul autovehiculelor de aprovizionare;
- circulația autovehiculelor de intervenție;
- manevrarea vehiculelor de transport;
- accesul la locurile de parcare și la construcțiile propuse.

Totodată, documentația prevede posibilitatea realizării unei conexiuni secundare către sensul giratoriu, cu rol de fluidizare a circulațiilor și de distribuire eficientă a traficului generat de investiție.

Organizarea circulațiilor urmărește creșterea siguranței traficului și funcționarea coerentă a întregii zone aflate în dezvoltare, în raport cu funcțiunile existente și propuse în vecinătate.

SISTEMATIZARE VERTICALA

Se vor efectua lucrari de sistematizare verticala adecvate. Se va avea in vedere rezolvarea accesului catre incinta terenului dar si catre statia de carburanti si parcari.

Scurgerea apelor: În profil transversal, străzile proiectate vor avea pante de 2,5%, în acoperiş. Aceste pante transversale, cât şi declivităţile longitudinale vor dirija apele meteorice la gurile de scurgere, pentru a fi colectate în canalizarea pluvială subterană.

ECHIPAREA EDILITARA-solutii

Dotari hidroedilitare

Alimentarea cu apa potabila a constructiei ce se va edifica, se poate fase prin bransament la reteaua de distributie existenta.

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in reteaua de canalizare existenta

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si evacuate liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe platformele betonate si parcari vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa din bazinul de retentie se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi.

DESEURI MENAJERE

In incinta proprietatii este propusa o zona pentru deseuri menajere, cu colectare selectiva. Deseurile menajere vor fi preluate de catre o firma de salubritate cu care se va incheia contract.

Retele electrice

In zona studiata se regasesc retele electrice la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

Gaze naturale

In zona studiata se regasesc retele de gaze naturale la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

Retele de telefonie

In zona studiata se regasesc retele electrice la care viitoarele obiective se vor putea bransa.

PROTECTIA MEDIULUI

DESCRIEREA IMPACTULUI POTENTIAL:

Impactul asupra zonei si a populatiei va fi mic, in zona existand deja o dezvoltare considerabila a zonei de unitati comerciale, prestari servicii.

Sanatatea populatiei nu va fi afectata.

Asupra faunei si florei impactul va fi mic.

Proprietatile solului, calitatea apei si a aerului nu vor fi afectate.

Nu se produc zgomote mari si vibratii atat pe durata executiei cat si pe durata de exploatare ainvestitiei.

Prevederi preliminare:

a)In timpul executiei constructorul se va angaja sa respecte Normele de diminuare a efectelor asupra mediului aferente obiectivului, care prezinta urmatorii parametrii:

- o pubele degajabile;
- o zgomot generat de utilajele de constructii;
- o procesul de gestionare a deseurilor;
- o evacuarea apelor uzate;
- o evacuarea dejectiilor;
- o curatirea pneurilor utilajelor inainte de intrarea pe drumurile publice;
- o identificarea materialelor de constructii periculoase de tip asbest, vopseluri pe baza de plumb, etc. si inlocuirea acestora cu materiale de calitate nepericuloasa;
- o protejarea traficului pietonal;
- o aplicarea normelor de protectia mediului si respectarea normelor de protectie a muncii.

b)Vegetatia, ecosistemele terestre sau acvative nu sunt afectate in nici un fel de realizarea obiectivului proiectat.

Deseurile vor fi colectate selectiv, in europubele si containere pe platformele amenajate in incinta și vor fi preluate in mod periodic de firme specializate. Obiectivul de investitie nu constitue factor poluant.

Lucrarile de constructii fiind de natura civila / drumuri, de categorie normala „C" –conf. H.G. nr. 766/1997, nu vor prezenta nici un pericol de poluare asupra mediului.

c)Zona adiacenta suprafetei studiate va fi amenajata cu plantatii de arbori si arbusti, covoare de gazon, etc.

d)Amplasamentul propus cu destinatia de stație carburanti, nu prezinta un factor important de poluare asupra mediului inconjurator, nivelul de noxe generate de traficul auto, zgomot, vibratii,etc., fiind minime, imobilul propus avand functiunea de zona de comert, prestari servicii, depozitare si mica industrie.

-extinderea impactului –nu este cazul;

-magnitudinea si complexitatea impactului –mica;

-probabilitatea impactului –mica;

-durata, frecventa si reversebilitatea impactului –continua pe durata de existenta a obiectivului / variabila in functie de perioada din zi sau noapte / reversibila;

-masuri de evitare, reducere sau ameliorare a impactului semnficitativ asupra mediului – evacuare a apelor menajere prin tuburi PPR catre sistemul de canalizare proiectat. Apele pluviale de pe terasele imobilului vor fi dirijate prin burlane catre spatiile verzi existente pe amplasament;

-natura transfrontiera a impactului –nu este cazul;

SURSE DE POLUANTI SI INSTALATII PENTRU RETINEREA, EVACUAREA SI DISPERSIA IN MEDIU:

1. Protectia calitatii apelor

Evacuarea apelor uzate menajere si pluviale aferente zonei studiate se va face in reteaua de canalizare existenta in zona. Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistem controlat.

Apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin scocuri si burlane si evacuate liber la nivelul solului.

Apele pluviale de pe platformele betonate si parcari vor fi colectate prin intermediul unei retele de canalizare pluviala, trecute printr-un separator de nisip si produse petroliere si descarcate intr-un bazin de retentie ape pluviale. Apa din bazinul de retentie se va folosi pentru irigarea spatiilor verzi.

2. Protectia calitatii aerului

Emanatiile de gaze degajate in atmosfera de centralale termice ale constructiilor noi vor fi minime, echipamentele utilizate vor respecta standardele de mediu. Ratele emisiilor de poluanti rezultati din gazele de esapament de la automobile se vor incadra in limitele maxime admisibile. Concentratiile maxime de poluanti in aer, inregistrate la nivelul solului se vor incadra in prevederile STAS 12574/87.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Obiectivele nou-propuse nu vor fi surse de zgomot si vibratii.

4. Protectia solului si a subsolului

Toate instalatiile vor fi etanse, nu se vor permite scurgeri sau infiltratii in sol. Pentru colectarea deseurilor menajere se vor utiliza pubele si containere etanse.

5. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Prin natura functiunii propuse, nu sunt afectate ecosistemele terestre si acvatice.

6. Deseuri menajere

Gestionarea deseurilor trebuie sa se faca in conditiile respectarii prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deseurilor, aprobata cu modificari si completari prin Legea 426/2001, modificata si completata cu OUG 61/2006 si aprobata cu Legea 27/2007 privind regimul deseurilor , respectiv colectarea deseurilor reciclabile, evitarea formarii de stocuri, predarea lor la agenti economici autorizati pentru valorificare si interzicerea arderii deseurilor de orice fel, in locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deseuri in afara spatiilor proprii, amenajate corespunzator.

Proprietarul va incheia un contract cu o firma specializata pentru colectarea deseurilor menajere in pubele sau containere, sistem ingropat sau suprateran.

CONCLUZII

Prezenta documentatie respecta prevederile legale si conditiile impuse prin documentatiile elaborate anterior PUZ si scoate in evidenta faptul ca obiectivul propus va creste gradul de aractivitate al acestei zone.

Intocmit,
urb. Chifu Gabriela

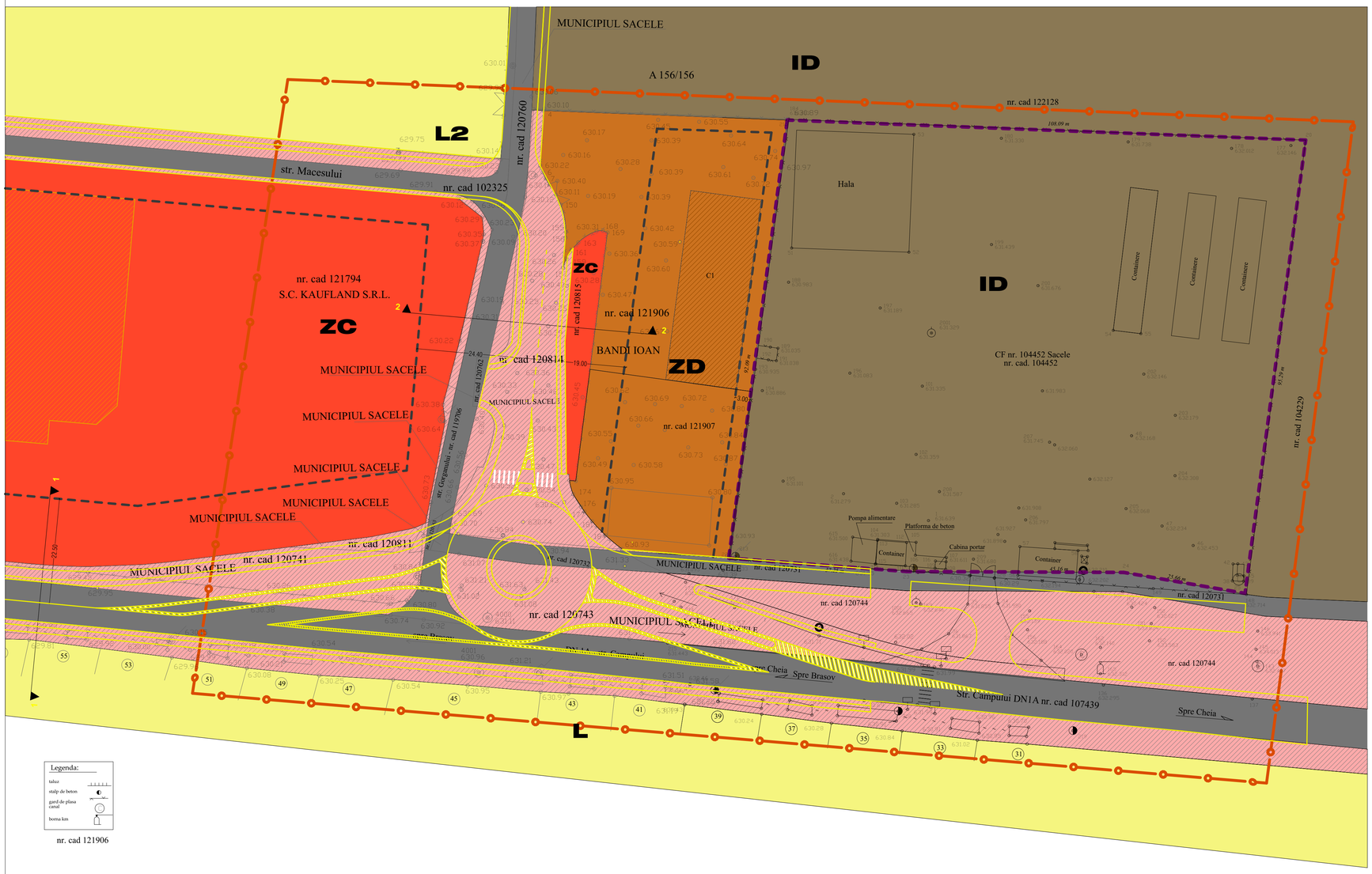


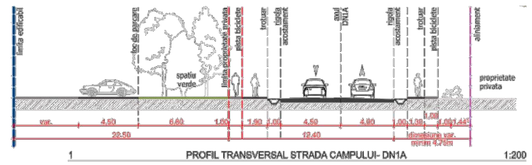
PLAN DE SITUAȚIE
Scara 1:500

Județul BRAȘOV
Teritoriul administrativ SĂCELE
Cod SIRUTA 40679
Adresa: Mun. Săcele, Str. Campului, fn, jud. Brașov
CF 104452 Sacele, nr. cad. 104452

Numele si prenumele beneficiarului:
S.C. DIASEN COM S.R.L.
Sediu Social: Mun Sacele, Str. Ciucas, nr. 58, Jud. Brasov

CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL





LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- RETRAGERI MINIME CONFORM PUZ aprobat cu HCL 362/2022

CIRCULATII

- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE CONFORM DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE ANTERIOR PREZENTEI
- DRUMURI REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- TROTUARE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- PISTE BICICLETE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- RIGOLE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- SPATII VERZI REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA U.A.T. MUN. SACELE

VECINATATI

- ZONA LOCUINTE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII CONFORM P.U.G. mun. SACELE
- ZONA COMERT/SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- ZONA DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022

Legenda:
taluz
stalp de beton
gard de plasa
canal
borna km

nr. cad 121906

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție *"Stereo 1970"*
Sistem de cote M. Neagra '75

Pct.	E (m)	N (m)
20	555089.135	458422.259
21	554981.123	458426.437
22	554968.926	458335.154
23	555006.073	458332.358
24	555051.230	458332.173
25	555076.514	458327.810

Smăsurată = 10000.00 mp
Sact = 10000.00 mp

Intocmit
ing. Biris Mihai Radu

Brasov
14.01.2026

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gabriela Z. CHIFU
urbanist diplomat
DREPT DE SEMNĂTURĂ

MGM urban proiect
MGM Urban Proiect
BRASOV,str.CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp Ç, AP. 23
j08/2894/2006; RO19298570

CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL
pr.nr: U02/ 01.2026
beneficiar: SC DIASEN COM srl

desenat	urb.Gabriela Chifu
proiectat	urb.Gabriela Chifu
sef proiect	urb.Gabriela Chifu

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
scara 1-500
PUZ U02

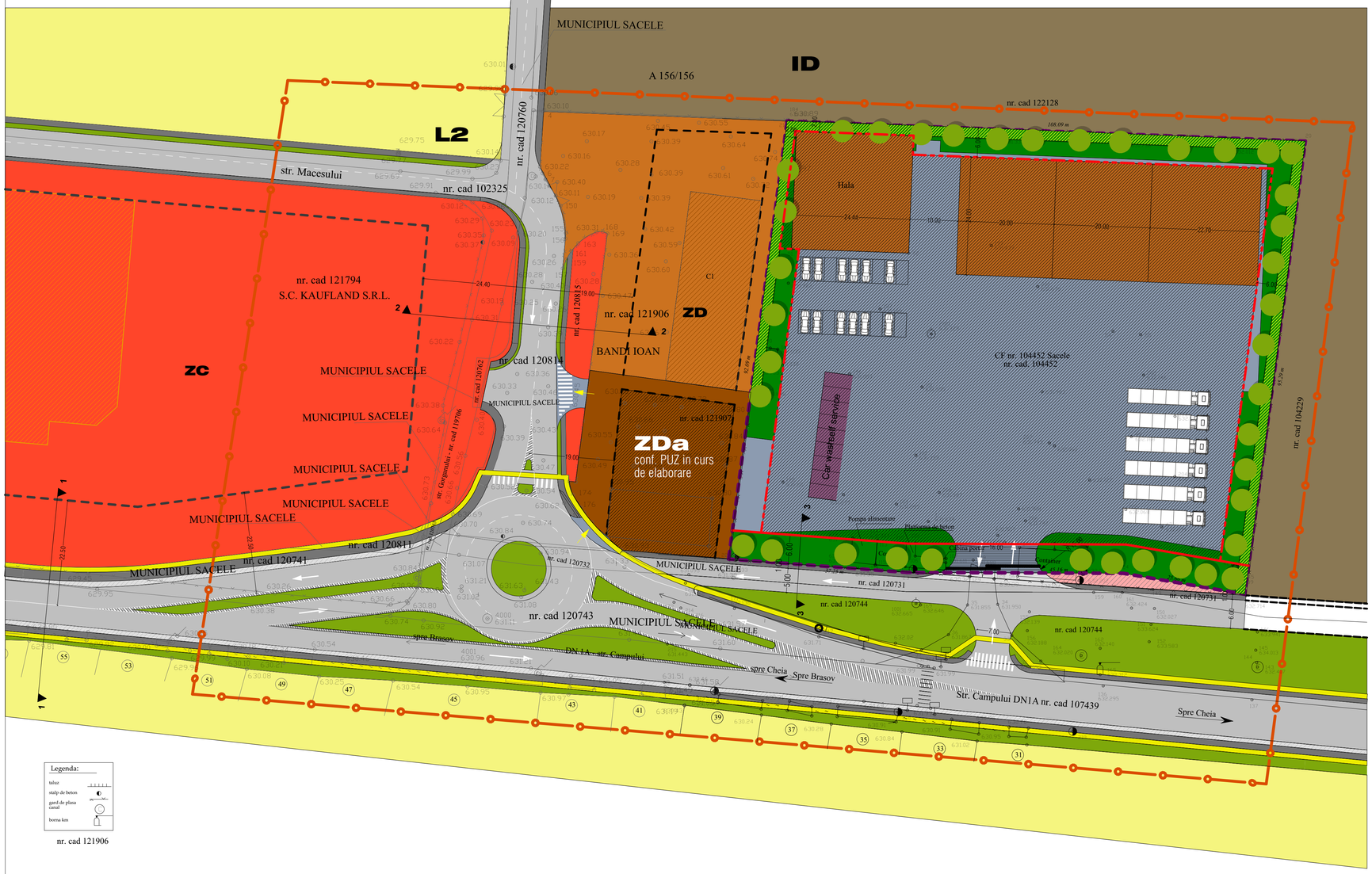
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

PLAN DE SITUAȚIE
Scara 1:500

Județul BRAȘOV
Teritoriul administrativ SĂCELE
Cod SIRUTA 40679
Adresa: Mun. Săcele, Str. Campului, fn, jud. Brașov
CF 104452 Sacele, nr. cad. 104452

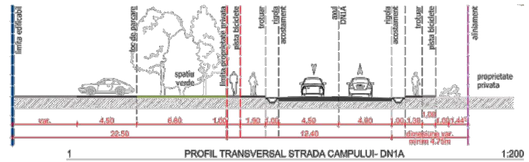
Numele si prenumele beneficiarului:
S.C. DIASEN COM S.R.L.
Sediu Social: Mun Sacele, Str. Ciucas, nr. 58, Jud. Brasov

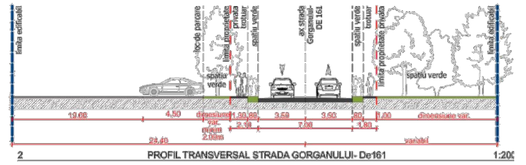
CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL

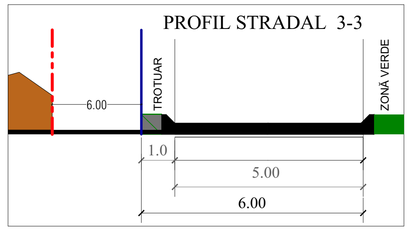


Legenda:
taluz
stalp de beton
gard de plasa
canal
borna km

nr. cad 121906







LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- RETRAGERI MINIME CONFORM PUZ aprobat cu HCL 362/2022

CIRCULATII
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE CONFORM DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE ANTERIOR PREZENTEI
- DRUMURI REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- TROTUARE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- PISTE BICICLETE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- RIGOLE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- SPATII VERZI REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA U.A.T. MUN. SACELE

VECINATATI
- ZONA LOCUINTE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII CONFORM P.U.G. mun. SACELE
- ZONA COMERT/SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- ZONA DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022

PROPUNERI PE TERENUL REGLEMENTAT
- CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- SPALATORIE AUTO
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE TERENULUI SI ALINIAMENT
- EDIFICABIL
- INTRARE/IESIRE CATRE SI DIN INCINTA PROPRIETATII
- PLATFORMA BETONATA
- DRUM DE PERSPECTIVA
- ZONE VERZI AMENAJATE DE ALINIAMENT
- ZONA VERDE TAMPON, FATA DE VECINATATI

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiecție *"Stereo 1970"* Sistem de cote M. Neagra '75		
Pct.	E (m)	N (m)
20	555089.135	458422.259
21	554981.123	458426.437
22	554968.926	458335.154
23	555006.073	458332.358
24	555051.230	458332.173
25	555076.514	458327.810
Smăsurată = 10000.00 mp Sact = 10000.00 mp		

ZF12 - ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI
-regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comert, etc: P+1, Hmax coama=10.00m fata de CTA
-regim de inaltime hale: P, Hmax coama=12.00m fata de CTA
-POTmax= 45%
-CUTmax = 0.9
-CUT volumetric max = 5.4
-suprafata zone verzi-minim 20%
-numar de locuri de parcare, conform HG 525/96
Zona circulatii
Zone verzi perimetrale

CAPACITATI PROIECTATE
SUPRAFATA TOTALA TEREN= 10000.00mp (100.00%)
SUPRAFATA CONSTRUITA = 2400mp (24.00%)
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 2400.00mp
SUPRAFATA CIRCULATII, PLATFORME BETONATE, PARCARI=5125.00mp (51.25%)
SUPRAFATA ZONE VERZI= 351.00mp (23.40%)
NUMAR LOCURI DE PARCARE - se va respecta anexa 5 din HG 525/96
REGIM DE INALTIME PROPUS:
-P+1 pentru constructii tip birou, sedii de firma, etc
-P pentru constructii de tip hala cu H max coama= 12.00m
POT rezultat=24.00% (POT max admis=45%)
CUT rezultat=0.24 (CUT max admis=0.9)

Intocmit
ing. Biris Mihai Radu
Brasov
14.01.2026

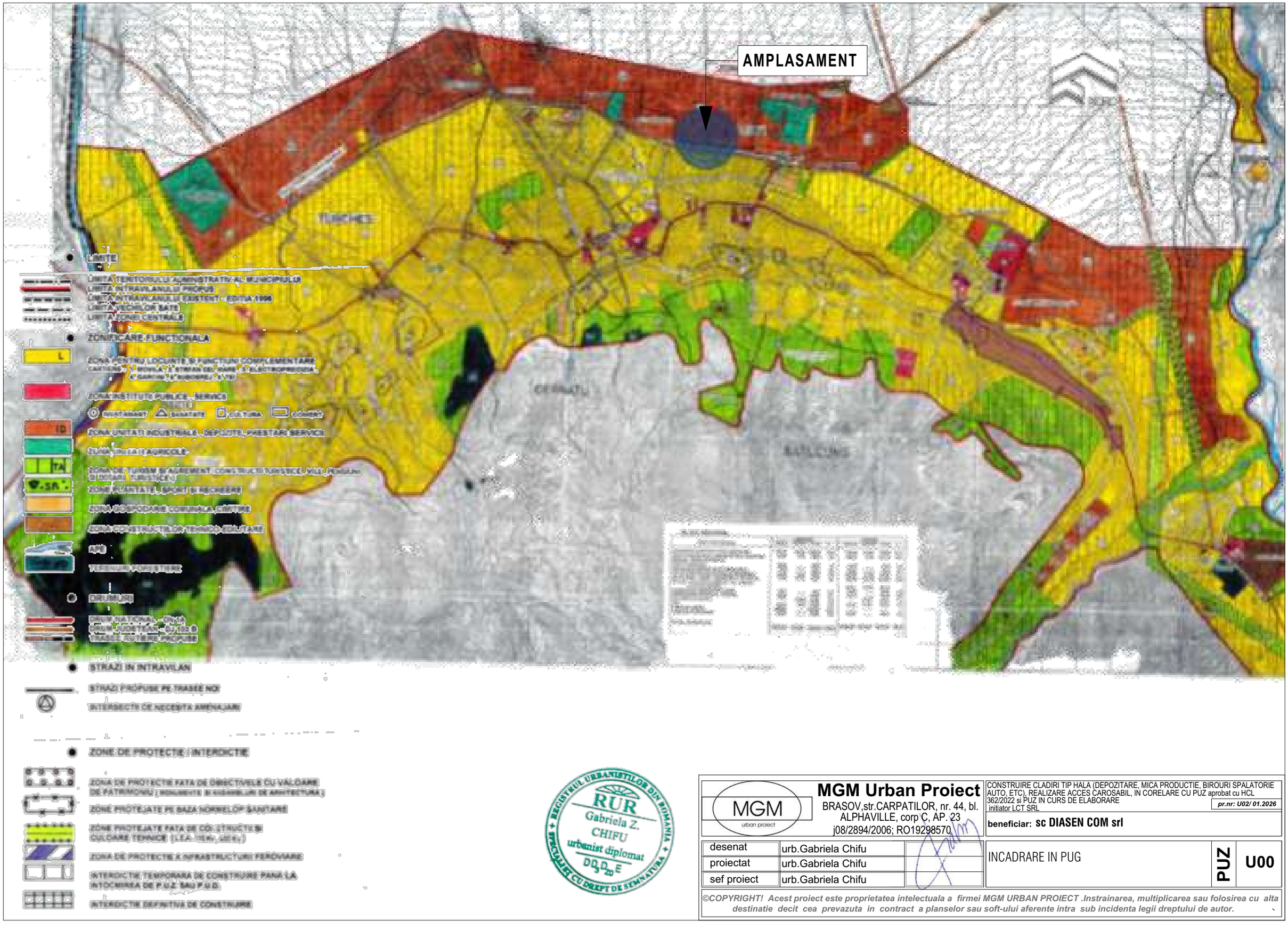
RUR Gabriela Z. CHIFU urbanist diplomat

MGM urban proiect
MGM Urban Proiect
BRASOV,str.CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23
j08/2894/2006; RO19298570

CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL
pr.nr: U02/ 01.2026
beneficiar: sc DIASEN COM srl

desenat	urb.Gabriela Chifu	ILUSTRARE URBANISTICA -POSIBILITATI DE MOBILARE scara 1-500	PUZ U03'
proiectat	urb.Gabriela Chifu		
sef proiect	urb.Gabriela Chifu		

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Gabriela Z. CHIFU
urbanist diplomat
DD D20 E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

MGM urban proiect	**MGM Urban Proiect** BRASOV,str.CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23 j08/2894/2006; RO19298570

CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE
initiator LCT SRL
pr.nr: U02/ 01.2026

beneficiar: sc DIASEN COM srl

desenat	urb.Gabriela Chifu	
proiectat	urb.Gabriela Chifu	
sef proiect	urb.Gabriela Chifu	

INCADRARE IN PUG — **PUZ** — **U00**

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



MGM urban proiect	**MGM Urban Proiect** BRASOV,str.CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23 j08/2894/2006; RO19298570	CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL	*pr.nr: U02/ 01.2026*
		beneficiar: sc DIASEN COM srl	
desenat	urb.Gabriela Chifu	INCADRARE IN ZONA	PUZ U01'
proiectat	urb.Gabriela Chifu		
sef proiect	urb.Gabriela Chifu		

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

PLAN DE SITUAŢIE

Scara 1:500

Judeţul BRAŞOV
Teritoriul administrativ SĂCELE
Cod SIRUTA 40679
Adresa: Mun. Săcele, Str. Campului, fn, jud. Braşov
CF 104452 Sacele, nr. cad. 104452

Numele si prenumele beneficiarului:
S.C. DIASEN COM S.R.L.
Sediu Social: Mun Sacele, Str. Ciucas, nr. 58, Jud. Brasov

MUNICIPIUL SACELE

N
V E
S

A 156/156

nr. cad 122128

108.09 m

str. Macesului

nr. cad 102325

nr. cad 120760

nr. cad 121794
S.C. KAUFLAND S.R.L.

ZC

C1

Hala

Containere

CF nr. 104452 Sacele
nr. cad. 104452

nr. cad 104229

92.20 m

nr. cad 120815

nr. cad 121906

BANDI IOAN

24.40

19.00

92.09 m

3.00

nr. cad 120814

MUNICIPIUL SACELE

nr. cad 120762

MUNICIPIUL SACELE

str. Gorganului - nr. cad 119706

nr. cad 121907

MUNICIPIUL SACELE

MUNICIPIUL SACELE

MUNICIPIUL SACELE

nr. cad 120811

nr. cad 120741

nr. cad 120732

nr. cad 120743

MUNICIPIUL SACELE

nr. cad 120731

nr. cad 120744

Pompa alimentare
Platforma de beton
Container
Cabina portar
Container
45.16 m

25.66 m

nr. cad 120731

nr. cad 120744

Spre Cheia Spre Brasov

Str. Campului DN1A nr. cad 107439

Spre Cheia

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecţie *"Stereo 1970"*
Sistem de cote M. Neagra '75

Pct.	E (m)	N (m)
20	555089.135	458422.259
21	554981.123	458426.437
22	554968.926	458335.154
23	555006.073	458332.358
24	555051.230	458332.173
25	555076.514	458327.810

Smăsurată = 10000.00 mp
Sact = 10000.00 mp

Legenda:
taluz
stalp de beton
gard de plasa canal
borna km

nr. cad 121906

Intocmit
ing. Biris Mihai Radu

Brasov
14.01.2026

LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- DOMENIU PUBLIC AL STATULUI ROMAN
- DOMENIU PUBLIC U.A.T. SACELE
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- PROPRIETATE PRIVATA A INITIATORULUI P.U.Z.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gabriela Z. CHIFU
urbanist diplomat
DO D_{20} E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

MGM Urban Proiect
BRASOV,str.CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23
j08/2894/2006; RO19298570

CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE
initiator LCT SRL
pr.nr: U02/ 01.2026

beneficiar: sc DIASEN COM srl

desenat	urb.Gabriela Chifu	
proiectat	urb.Gabriela Chifu	
sef proiect	urb.Gabriela Chifu	

REGIMUL JURIDIC
scara 1-500

PUZ U04

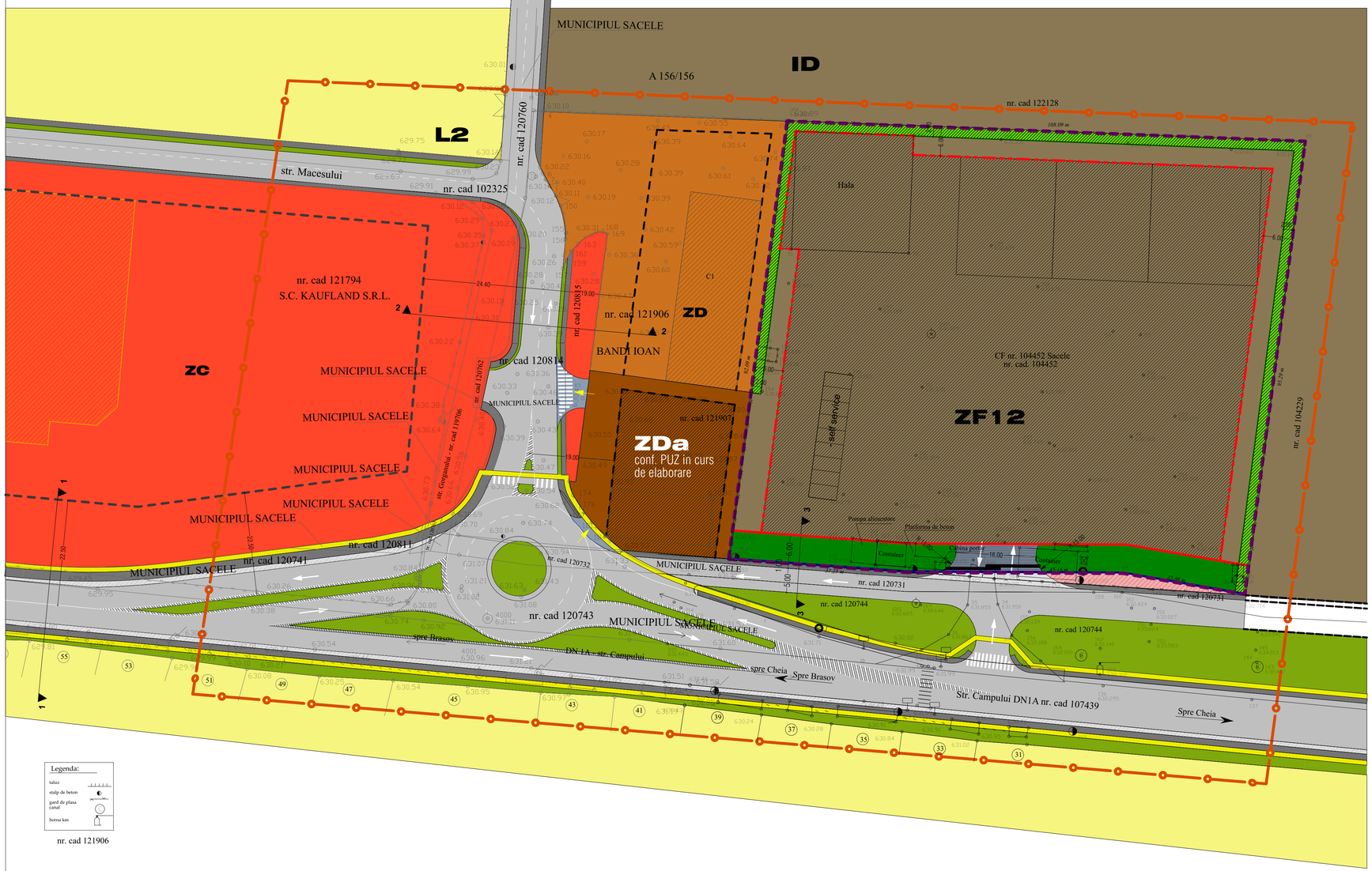
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

PLAN DE SITUAȚIE
Scara 1:500

Județul BRAȘOV
Teritoriul administrativ SĂCELE
Cod SIRUTA 40679
Adresa: Mun. Săcele, Str. Campului, fn, jud. Brașov
CF 104452 Sacele, nr. cad. 104452

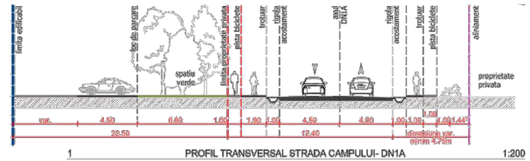
Numele si prenumele beneficiarului:
S.C. DIASEN COM S.R.L.
Sediu Social: Mun Sacele, Str. Ciucas, nr. 58, Jud. Brasov

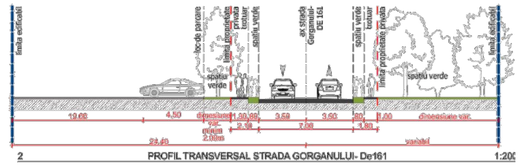
CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL

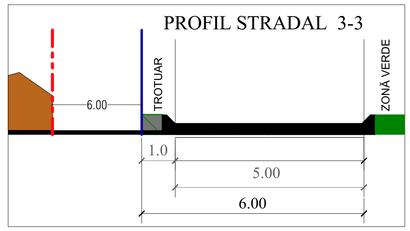


Legenda:
taluz
stalp de beton
gard de plasa
canal
borna km

nr. cad 121906







LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- RETRAGERI MINIME CONFORM PUZ aprobat cu HCL 362/2022

CIRCULATII
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE CONFORM DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE ANTERIOR PREZENTEI
- DRUMURI REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- TROTUARE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- PISTE BICICLETE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- RIGOLE REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- SPATII VERZI REGLEMENTATE PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA U.A.T. MUN. SACELE

VECINATATI
- ZONA LOCUINTE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII CONFORM P.U.G. mun. SACELE
- ZONA COMERT/SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- ZONA DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022

PROPUNERI PE TERENUL REGLEMENTAT
- ZF12 ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE TERENULUI SI ALINIAMENT
- EDIFICABIL
- INTRARE/IESIRE CATRE SI DIN INCINTA PROPRIETATII
- DRUM DE PERSPECTIVA
- ZONE VERZI AMENAJATE DE ALINIAMENT
- ZONA VERDE TAMPON, FATA DE VECINATATI

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție *"Stereo 1970"*
Sistem de cote M. Neagra '75

Pct.	E (m)	N (m)
20	555089.135	458422.259
21	554981.123	458426.437
22	554968.926	458335.154
23	555006.073	458332.358
24	555051.230	458332.173
25	555076.514	458327.810

Smăsurată = 10000.00 mp
Sact = 10000.00 mp

Intocmit
ing. Biris Mihai Radu
Brasov
14.01.2026

ZF12 - ZONA INDUSTRIALA, DEPOZITE SI PRESTARI SERVICII
INDICATORI URBANISTICI PROPUSI

-regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show- roomuri, comert, etc:
P+1, Hmax coama=10.00m fata de CTA
-regim de inaltime hale: P, Hmax coama=12.00m fata de CTA
-POTmax= 45%
-CUTmax = 0.9
-CUT volumetric max = 5.4
-suprafata zone verzi-minim 20%
-numar de locuri de parcare, conform HG 525/96
Zona circulatii
Zone verzi perimetrale

BILANT TERITORIAL - ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN REGLEMENTAT	10000.00	100.00	10000.00	0.00
Zi - ZONA INDUSTRIALA formata din:	10000.00	100.00	8840.00	88.40
- constructii	0.00	0.00	2400.00	24.00
- platforma betonata: circulatii carosabile, pietonale si parcari	0.00	0.00	5125.00	51.25
- suprafete verzi	0.00	0.00	1315.00	13.15
CIRCULATII RUTIERE-acces	0.00	0.00	110.00	1.10
ZONE VERZI AMENAJATE de aliniament	0.00	0.00	530.00	5.30
ZONE VERZI PERIMETRALE	0.00	0.00	520.00	5.20

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR Gabriela Z. CHIFU
urbanist diplomat
DRD 20 E
SPECIALIȘTI CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

MGM urban project
MGM Urban Proiect
BRASOV,str.CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23
j08/2894/2006; RO19298570

CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CORELARE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE initiator LCT SRL
nr.nr: U02/ 01.2026
beneficiar: sc DIASEN COM srl

desenat	urb.Gabriela Chifu
proiectat	urb.Gabriela Chifu
sef proiect	urb.Gabriela Chifu

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1-500
PUZ U03

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

PLAN DE SITUAȚIE

Scara 1:500

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție *"Stereo 1970"*
Sistem de cote M. Neagra '75

Pct.	E (m)	N (m)
20	555089.135	458422.259
21	554981.123	458426.437
22	554968.926	458335.154
23	555006.073	458332.358
24	555051.230	458332.173
25	555076.514	458327.810

Smăsurată = 10000.00 mp
Sact = 10000.00 mp

Județul BRAȘOV
Teritoriul administrativ SĂCELE
Cod SIRUTA 40679
Adresa: Mun. Săcele, Str. Campului, fn, jud. Brasov
CF 104452 Sacele, nr. cad. 104452

Numele si prenumele beneficiarului:
S.C. DIASEN COM S.R.L.
Sediu Social: Mun Sacele, Str. Ciucas, nr. 58, Jud. Brasov

MUNICIPIUL SACELE

N V E S

A 156/156

ID

L2

str. Macesului

nr. cad 102325

nr. cad 120760

nr. cad 122128

Hala

C1

nr. cad 121794
S.C. KAUFLAND S.R.L.

ZC

nr. cad 121906

ZD

BANDI IOAN

nr. cad 120815

nr. cad 120814

MUNICIPIUL SACELE

nr. cad 120762

str. Gorganului - nr. cad 119706

nr. cad 121907

ZDa
conf. PUZ in curs de elaborare

CF nr. 104452 Sacele
nr. cad. 104452

Car wastself service

Pompa alimentare

Platforma de beton

Cabina poarta

Container

nr. cad 104229

nr. cad 120811

nr. cad 120741

nr. cad 120732

nr. cad 120743

nr. cad 120731

nr. cad 120744

spre Brasov

DN1A - str. Campului

spre Cheia

Spre Brasov

Str. Campului DN1A nr. cad 107439

Spre Cheia

Legenda:
taluz
stalp de beton
gard de plasa
canal
borna km

Intocmit
ing. Biris Mihai Radu

Brasov
14.01.2026

LEGENDA

- LIMITA ZONEI DE STUDIU
- LIMITA TERENULUI REGLEMENTAT
- RETRAGERI MINIME CONFORM PUZ aprobat cu HCL 362/2022

CIRCULATII
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE
- DRUMURI PUBLICE CONFORM DOCUMENTATII P.U.Z. APROBATE ANTERIOR PREZENTEI
- TERENURI AFLATE IN PROPRIETATEA U.A.T. MUN. SACELE

VECINATATI
- ZONA LOCUINTE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII CONFORM P.U.G. mun. SACELE
- ZONA COMERT/SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022
- ZONA DEPOZITARE SI PRESTARI SERVICII REGLEMENTATA PRIN PUZ aprobat cu HCL 362/2022

PROPUNERI PE TERENUL REGLEMENTAT
- CONSTRUCTII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE
- SPALATORIE AUTO
- ALINIAMENT
- RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE TERENULUI SI ALINIAMENT
- EDIFICABIL
- INTRARE/IESIRE CATRE SI DIN INCINTA PROPRIETATII
- PLATFORMA BETONATA
- DRUM DE PERSPECTIVA
- ZONE VERZI AMENAJATE DE ALINIAMENT
- ZONA VERDE TAMPON, FATA DE VECINATATI

RETELE EDILITARE EXISTENTE
- Retele de apa potabila
- Retele de canalizare menajera
- Retele de distributie apa PE 110mm
- Retele de gaze naturale
- Retele de gaze naturale propuse
- Retele de telefonie- TELEKOM
- Retele electrice

RETELE EDILITARE PROPUSE
- Retea de apa potabila
- Retea de canalizare menajera
- Retea electrica
- Retea de gaze naturale

MGM Urban Proiect
BRASOV,str.CARPATILOR, nr. 44, bl. ALPHAVILLE, corp C, AP. 23
j08/2894/2006; RO19298570

CONSTRUIRE CLADIRI TIP HALA (DEPOZITARE, MICA PRODUCTIE, BIROURI SPALATORIE AUTO, ETC), REALIZARE ACCES CAROSABIL, IN CONFORMITATE CU PUZ aprobat cu HCL 362/2022 si PUZ IN CURS DE ELABORARE
initiator LCT SRL
beneficiar: SC DIASEN COM srl

desenat	urb.Gabriela Chifu
proiectat	urb.Gabriela Chifu
sef proiect	urb.Gabriela Chifu

RETELE EDILITARE
scara 1-500

PUZ U05

RUR Gabriela Z. CHIFU urbanist diplomat

©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decit cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.