MEMORIU DE PREZENTARE

P.U.Z. „SĂCELE PLAZA”

CONSTRUCȚII COMERCIALE, DEPOZITARE, SERVICII, MICĂ INDUSTRIE

Municipiul Săcele, jud. Brașov

Beneficiar: S.C. SĂCELE PLAZA S.R.L.

Proiectant general: MGM URBAN PROIECT S.R.L.

Șef proiect / urbanist: urb. Gabriela Chifu

Proiect: U07/2026

Faza: documentație pentru inițiere / oportunitate P.U.Z.

Septembrie 2026

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Beneficiar	S.C. SĂCELE PLAZA S.R.L.
Denumirea documentației	ELABORARE P.U.Z. „SĂCELE PLAZA” – construcții comerciale, depozitare, servicii, mică industrie
Amplasament	Municipiul Săcele, jud. Brașov, zona Str. Câmpului / DN1A
Proiectant	MGM URBAN PROIECT S.R.L.
Proiect	U07/2026
Faza	P.U.Z. – etapă preliminară pentru inițiere / oportunitate

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect reglementarea urbanistică a terenurilor indicate în Certificatul de Urbanism nr. 381/10.06.2026, în vederea dezvoltării zonei „Săcele Plaza” cu funcțiuni de comerț și servicii, în corelare cu caracterul economic al arealului, cu documentațiile de urbanism aprobate și cu documentațiile aflate în curs de elaborare în vecinătate.

Suprafața totală aferentă imobilelor cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 381/10.06.2026 este de 24.552,00 mp. Din această suprafață, 19.991,00 mp fac obiectul reglementărilor urbanistice propuse prin prezenta documentație P.U.Z., iar diferența de 4.561,00 mp reprezintă suprafețe ale unor imobile cadastrale cuprinse în Certificatul de Urbanism, dar situate în afara limitei zonei reglementate și care nu fac obiectul reglementărilor propuse.

Suprafața de 19.991,00 mp care face obiectul reglementărilor este constituită din:

- CF nr. 111307 – 14.882,00 mp, proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z. – S.C. SĂCELE PLAZA S.R.L.;
- CF nr. 120731 – parțial 1.471,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
- CF nr. 120744 – parțial 892,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
- CF nr. 120745 – 2.281,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
- CF nr. 114800 – 465,00 mp, proprietate privată – persoană fizică.

1.3. Scopul și obiectivele P.U.Z.

Scopul documentației este stabilirea unui cadru urbanistic coerent pentru dezvoltarea unei zone de comerț și servicii, cu rezolvarea accesibilității, circulațiilor, parcajelor, spațiilor verzi și a echipării tehnico-edilitare, fără extinderea nejustificată a reglementării asupra proprietăților vecine care nu fac obiectul investiției.

Principalele obiective ale documentației sunt:

-stabilirea funcțiunilor admise și a condițiilor de construire pentru zona **ISc – comerț și servicii**;
-stabilirea indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime;
-organizarea acceselor auto și pietonale și corelarea acestora cu DN1A / Strada Câmpului și cu trama rutieră din zonă;
-dimensionarea corespunzătoare a De159 și asigurarea continuității sistemului de circulații;
-asigurarea necesarului de parcaje în cadrul zonei reglementate;
-amenajarea, conform soluției urbanistice propuse, a **56 de locuri de parcare pe terenurile aflate în proprietatea privată a Municipiului Săcele**, în condițiile obținerii acordurilor și aprobărilor legale necesare;
-asigurarea suprafețelor verzi și a zonelor de protecție;
-corelarea cu P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 362/2022, cu documentațiile aflate în curs de elaborare și cu funcțiunile economice existente în zonă;
-stabilirea principiilor de echipare tehnico-edilitară, urmând ca soluțiile tehnice definitive să fie fundamentate prin avizele operatorilor și prin planșa de reglementări tehnico-edilitare elaborată în etapa ulterioară.

1.4. Necesitatea și oportunitatea investiției

Elaborarea P.U.Z. „Săcele Plaza" este determinată de necesitatea valorificării și reorganizării urbanistice a unui amplasament situat într-o zonă a Municipiului Săcele aflată într-un proces de transformare și dezvoltare a funcțiunilor economice, comerciale și de servicii.

Conform P.U.G. Municipiul Săcele, aprobat prin H.C.L. nr. 23/2001 și cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 293/28.09.2023, terenurile sunt încadrate în UTR 15 – zonă unități industriale, mică industrie, depozitare și servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Titlul documentației se păstrează în forma înscrisă în Certificatul de Urbanism și în cartușele planșelor: „Săcele Plaza – construcții comerciale, depozitare, servicii, mică industrie". În urma fundamentării soluției urbanistice, prin prezentul P.U.Z. nu se propune însă instituirea unei zone pentru activități industriale. Propunerea este orientată către dezvoltarea unei zone de comerț și servicii, cu depozitare compatibilă, precum și către realizarea infrastructurii aferente.

Evoluția urbanistică a zonei, documentațiile de urbanism aprobate sau aflate în curs de elaborare în vecinătate și dezvoltarea funcțiunilor comerciale și de servicii în lungul DN1A / Str. Câmpului justifică reconsiderarea funcțională a amplasamentului și integrarea acestuia într-o structură urbană coerentă.

Investiția urmărește constituirea unei zone comerciale și de servicii accesibile și funcționale, organizată unitar, cu asigurarea circulațiilor carosabile și pietonale, a necesarului de parcaje, a spațiilor verzi, iluminatului și a echipării tehnico-edilitare corespunzătoare.

Inițiatorul P.U.Z. își asumă realizarea infrastructurii necesare implementării soluției urbanistice – rețele edilitare, drumuri și circulații de incintă, parcaje, trotuare, spații verzi, iluminat și lucrări conexe – inclusiv pentru amenajările propuse pe terenurile Municipiului Săcele cuprinse în zona reglementată, în condițiile obținerii acordurilor și aprobărilor legale necesare.

1.5. Baza documentară și cadrul normativ

Documentația se fundamentează pe Certificatul de urbanism nr. 381/10.06.2026, P.U.G. Municipiul Săcele și R.L.U. aferent, documentațiile de urbanism aprobate în zonă, ridicarea topografică, situația cadastral-juridică și planșele întocmite pentru prezenta etapă.

La data redactării, cadrul general în domeniul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor este reprezentat de Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor (CATUC), în vigoare din 25.08.2026, precum și de actele normative speciale care rămân aplicabile.

NOTĂ PROCEDURALĂ: Certificatul de urbanism este emis anterior intrării în vigoare a CATUC. Încadrarea procedurală a documentației trebuie verificată cu autoritatea locală prin raportare la dispozițiile tranzitorii ale art. 582 din CATUC, care mențin, pentru procedurile demarate anterior intrării în vigoare a Codului, regimul juridic aplicabil la data inițierii. În consecință, în forma finală a memoriului se va păstra numai lista actelor normative efectiv aplicabile procedurii confirmate de autoritatea competentă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Încadrarea în localitate și contextul urbanistic

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Săcele, la limita nordică a localității, în arealul Străzii Câmpului / DN1A. Conform P.U.G. Municipiul Săcele, terenurile se află într-o zonă cu caracter economic – unități industriale, mică industrie, depozite și prestări servicii – pentru care certificatul de urbanism menționează interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

Arealul este în curs de transformare și consolidare funcțională. În zona analizată există documentații de urbanism aprobate pentru comerț/servicii și depozitare/prestări servicii, documentații P.U.Z. în curs de elaborare pentru unități industriale, depozite și prestări servicii, terenuri cu activități economice existente și terenuri proprietate privată a Municipiului Săcele.

Planșa de fundamentare delimitează o zonă de studiu mai amplă pentru înțelegerea relațiilor funcționale și de circulație, dar propune ca teritoriul efectiv reglementat să fie limitat la imobilele care au generat documentația. Dezvoltarea ulterioară a celorlalte terenuri va putea fi realizată prin documentații proprii, inițiate de proprietarii interesați sau de autoritatea publică locală.

Din punct de vedere al reglementărilor urbanistice în vigoare, conform P.U.G. Municipiul Săcele aprobat prin H.C.L. nr. 23/2001, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 293/28.09.2023, amplasamentul este cuprins în UTR 15 – zonă unități industriale, mică industrie, depozitare și servicii, cu interdicție temporară de construire până la elaborarea și aprobarea unui P.U.Z.

2.2. Situația juridică

Din planșa **U04 – Regimul juridic** rezultă existența următoarelor categorii de proprietate în zona analizată: domeniul public al Statului Român, domeniul privat al Municipiului Săcele, proprietăți private învecinate și proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z. Reglementările propuse vor respecta limitele cadastrale și regimul juridic al fiecărui imobil.

Intervențiile ce urmează să fie realizate pe terenuri aparținând persoanelor fizice și/sau juridice ori domeniului public sau privat al autorității locale vor fi condiționate de obținerea acordurilor, avizelor, drepturilor de folosință și actelor administrative necesare, fără ca prezentul P.U.Z. să transfere prin el însuși drepturi reale asupra acestor suprafețe.

Suprafața totală aferentă imobilelor cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 381/10.06.2026 este de **24.552,00 mp**, rezultată din însumarea suprafețelor integrale ale imobilelor înscrise în cărțile funciare care au stat la baza emiterii acestuia.

În cadrul elaborării documentației P.U.Z., în urma analizării situației cadastrale, a limitelor de proprietate și a soluției urbanistice propuse, s-a stabilit că nu toate imobilele cuprinse în Certificatul de Urbanism necesită reglementare pe întreaga lor suprafață.

Astfel, pentru imobilele înscrise în **CF nr. 120731** și **CF nr. 120744**, în zona reglementată sunt incluse numai suprafețele necesare soluției urbanistice, respectiv **1.471,00 mp din CF nr. 120731** și **892,00 mp din CF nr. 120744**.

În consecință, suprafața care face efectiv obiectul reglementărilor urbanistice propuse prin P.U.Z. este de **19.991,00 mp**. Diferența de **4.561,00 mp** față de suprafața totală de 24.552,00 mp aferentă Certificatului de Urbanism reprezintă suprafețe ale imobilelor cadastrale cuprinse în certificat, dar situate în afara limitei zonei reglementate, acestea nefăcând obiectul reglementărilor urbanistice propuse prin prezenta documentație.

2.3. Circulații existente și accesibilitate

Amplasamentul este deservit de DN1A / Strada Câmpului, arteră majoră care asigură legătura dintre municipiul Săcele, municipiul Brașov și direcția Cheia. În zona de studiu sunt evidențiate drumuri publice existente, drumuri private ale Municipiului Săcele (De159), trotuare, rigole, spații verzi aferente drumurilor și accese carosabile existente.

Soluția urbanistică urmărește corelarea acceselor cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din vecinătate, precum și rezervarea spațiului necesar pentru o organizare coerentă a circulației în zona comercială și de servicii.

2.4. Echiparea tehnico-edilitară – situație la etapa actuală

La această etapă nu este întocmită planșa de reglementări tehnico-edilitare, documentația fiind pregătită pentru etapa preliminară de inițiere / oportunitate. Din acest motiv, prezentul memoriu nu fixează trasee, diametre, capacități sau puncte definitive de racord.

Principiul de dezvoltare este racordarea viitoarelor obiective la rețelele publice existente sau extinse, după caz, pentru alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și comunicații electronice, în condițiile stabilite de operatorii de rețea. Soluțiile vor fi introduse în documentație după obținerea avizelor și elaborarea planșei de echipare edilitară.

Apele pluviale provenite de pe platforme și parcaje vor fi gestionate prin soluții tehnice adecvate funcțiunii comerciale și traficului auto, cu prevederea, după caz, a separării produselor petroliere și a retenției/infiltrării controlate, conform condițiilor stabilite prin avizele de specialitate.

2.5. Disfuncționalități și priorități

- necesitatea reglementării urbanistice pentru ridicarea interdicției temporare de construire prevăzute prin P.U.G.;

- necesitatea corelării mai multor dezvoltări economice aflate în diferite stadii de reglementare în același areal;
- necesitatea unei soluții unitare pentru acces, circulații și parcaje, raportată la DN1A și la dezvoltările vecine;
- necesitatea asigurării spațiilor verzi și a unei tranziții funcționale față de zonele învecinate;
- necesitatea dimensionării și coordonării infrastructurii tehnico-edilitare în raport cu capacitatea rețelelor și cu avizele operatorilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concept și zonificare funcțională

Propunerea urbanistică urmărește dezvoltarea coerentă a amplasamentului prin constituirea unei zone de comerț și servicii, corelată cu structura funcțională existentă și propusă în zonă, cu sistemul de circulații, cu situația cadastral-juridică a terenurilor și cu documentațiile de urbanism aprobate sau aflate în curs de elaborare în vecinătate.

Deși titlul documentației, conform Certificatului de Urbanism, este **„ELABORARE P.U.Z. «SĂCELE PLAZA» – construcții comerciale, depozitare, servicii, mică industrie”**, prin prezenta documentație nu se propune reglementarea unor funcțiuni de mică industrie. Dezvoltarea avută în vedere este orientată către funcțiuni de comerț și servicii, depozitare compatibilă cu acestea, precum și către realizarea circulațiilor, parcajelor, spațiilor verzi și infrastructurii necesare funcționării ansamblului.

Suprafața aferentă Certificatului de Urbanism și suprafața reglementată

Suprafața totală aferentă imobilelor cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 381/10.06.2026 este de **24.552,00 mp**, aceasta rezultând din însumarea suprafețelor integrale ale imobilelor înscrise în cărțile funciare care au stat la baza emiterii certificatului.

Prin raportare la situația cadastral-juridică și la soluția urbanistică propusă, s-a stabilit că nu toate imobilele cuprinse în Certificatul de Urbanism necesită reglementare pe întreaga lor suprafață.

În consecință, din suprafața totală de **24.552,00 mp** aferentă imobilelor cuprinse în Certificatul de Urbanism, **19.991,00 mp fac efectiv obiectul reglementărilor urbanistice propuse**, iar diferența de **4.561,00 mp** este situată în afara limitei zonei reglementate și nu face obiectul reglementărilor propuse prin prezenta documentație P.U.Z.

Delimitarea este evidențiată în planșa **U04 – Regimul juridic**, prin reprezentarea distinctă a limitei zonei reglementate.

Suprafața reglementată de **19.991,00 mp** este constituită din:

- CF nr. 111307 – **14.882,00 mp**, proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z. – S.C. SĂCELE PLAZA S.R.L.;
- CF nr. 120731 – **parțial 1.471,00 mp**, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
- CF nr. 120744 – **parțial 892,00 mp**, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
- CF nr. 120745 – **2.281,00 mp**, proprietatea privată a Municipiului Săcele;

- CF nr. 114800 – **465,00 mp**, proprietate privată – persoană fizică.

Din totalul de **19.991,00 mp reglementați**:

- **14.882,00 mp** reprezintă terenul proprietatea inițiatorului P.U.Z.;
- **4.644,00 mp** reprezintă terenuri aflate în proprietatea privată a Municipiului Săcele;
- **465,00 mp** reprezintă teren proprietate privată – persoană fizică.

Includerea în zona reglementată a terenurilor care nu aparțin inițiatorului P.U.Z. este determinată de necesitatea asigurării unei soluții unitare de accesibilitate și circulație, a organizării parcajelor și spațiilor verzi și a corelării dezvoltării propuse cu situația cadastrală și cu rețeaua rutieră existentă.

Organizarea funcțională a terenului inițiatorului P.U.Z.

Terenul proprietatea inițiatorului, înscris în CF nr. 111307, în suprafață totală de **14.882,00 mp**, este organizat prin propunerea urbanistică în următoarele categorii funcționale:

- **ISc – zonă comerț și servicii: 10.129,00 mp;**
- **căi rutiere și parcări: 4.418,00 mp;**
- **zonă verde: 335,00 mp.**

Cele trei categorii funcționale însumează suprafața totală de **14.882,00 mp** a imobilului CF nr. 111307.

Zona ISc – comerț și servicii este destinată amplasării construcțiilor și amenajărilor aferente funcțiunilor comerciale și de servicii, precum și depozitării compatibile cu funcțiunea principală și dotărilor necesare funcționării acestora.

Zona aferentă căilor rutiere și parcărilor este destinată organizării acceselor, circulațiilor interioare carosabile și pietonale, parcajelor, platformelor și celorlalte amenajări necesare funcționării ansamblului.

În cadrul acestei suprafețe este cuprinsă și porțiunea din CF nr. 111307 necesară dimensionării corespunzătoare a De159, evidențiată distinct în planșa privind regimul juridic ca suprafață proprietatea inițiatorului P.U.Z. ce urmează să fie dezmembrată și cedată către UAT Municipiul Săcele.

Suprafața exactă ce va face obiectul operațiunii de dezmembrare și cedare va fi determinată prin documentația cadastrală întocmită în acest scop, în raport cu geometria reglementată prin P.U.Z.

Suprafața de **335,00 mp** reprezintă zona verde evidențiată distinct ca zonă funcțională în bilanțul teritorial. Aceasta va fi completată prin spații verzi amenajate la nivelul parcelei, astfel încât să fie respectat procentul minim de spații verzi stabilit prin reglementările P.U.Z.

Organizarea funcțională a terenurilor Municipiului Săcele

Terenurile aflate în proprietatea privată a Municipiului Săcele, incluse total sau parțial în zona reglementată, însumează **4.644,00 mp** și participă la organizarea sistemului de circulații, acceselor, parcajelor și spațiilor verzi aferente dezvoltării propuse.

În situația existentă, din suprafața totală de 4.644,00 mp, **1.668,00 mp sunt aferenți căilor rutiere și acceselor**, iar **2.976,00 mp reprezintă zone verzi**.

Prin soluția urbanistică propusă, o suprafață de **700,00 mp** din zona verde este destinată amenajării a **56 de locuri de parcare**.

În situația propusă, terenurile Municipiului Săcele sunt organizate astfel:

- **1.668,00 mp – căi rutiere și accese;**
- **700,00 mp – parcări propuse (56 locuri);**
- **2.276,00 mp – zone verzi.**

Prin această reorganizare funcțională se asigură suprafața necesară parcajelor aferente dezvoltării propuse, cu menținerea unei suprafețe de **2.276,00 mp de zonă verde** pe terenurile Municipiului Săcele.

Amenajările propuse pe terenurile aparținând Municipiului Săcele vor putea fi realizate de inițiatorul P.U.Z. numai în condițiile obținerii acordurilor, avizelor, drepturilor de folosință și aprobărilor legale necesare.

Organizarea funcțională a imobilului CF nr. 114800

Imobilul înscris în CF nr. 114800, în suprafață totală de **465,00 mp**, proprietate privată – persoană fizică, este inclus integral în zona reglementată.

Din punct de vedere funcțional, acesta este constituit din:

- **24,00 mp – suprafață aferentă accesului/circulației;**
- **441,00 mp – zonă verde.**

Prin propunerea urbanistică se menține această structură funcțională, imobilul participând la asigurarea continuității soluției de acces și a zonei verzi din cadrul ansamblului reglementat.

Prin reglementările propuse se urmărește realizarea unei structuri funcționale unitare, bazate pe corelarea zonei de comerț și servicii cu sistemul de circulații, parcaje și spații verzi, atât pe terenul inițiatorului, cât și pe terenurile incluse în zona reglementată aparținând Municipiului Săcele și proprietarului privat al CF nr. 114800.

Soluția propusă asigură totodată corelarea acceselor cu rețeaua rutieră existentă, dimensionarea corespunzătoare a De159, organizarea circulațiilor interioare și a parcajelor și integrarea funcțională a dezvoltării propuse în structura urbanistică a zonei.

3.2. Indicatori urbanistici propuși

Pentru subzona funcțională ISc – comerț și servicii se stabilesc următorii indicatori și parametri urbanistici:

- funcțiune: ISc – zonă comerț și servicii;
- regim maxim de înălțime: P+1;
- înălțime maximă: Hmax = 12,00 m față de CTA;
- POTmax = 60%;
- CUTmax = 1,20;
- spații verzi: minimum 20% pentru subzona ISc;
- numărul locurilor de parcare se va determina în raport cu funcțiunile și capacitățile obiectivelor autorizate, cu respectarea reglementărilor aplicabile și a condițiilor impuse prin avize.

3.3. Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial se raportează la suprafața totală de **24.552,00 mp aferentă imobilelor cuprinse în Certificatul de Urbanism nr. 381/10.06.2026**.

Din această suprafață, **19.991,00 mp fac obiectul reglementărilor urbanistice propuse prin P.U.Z.**, iar diferența de **4.561,00 mp** este evidențiată distinct în bilanț ca suprafață aferentă imobilelor cuprinse în Certificatul de Urbanism, fără a face obiectul reglementărilor propuse prin prezenta documentație.

În cadrul suprafeței efectiv reglementate sunt evidențiate distinct zonele funcționale aferente terenului inițiatorului P.U.Z., terenurilor proprietatea privată a Municipiului Săcele și imobilului CF nr. 114800.

BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA AFERENTA CERTIFICATULUI DE URBANISM: 24.552,00 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALĂ	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii conform PUG - teren initiator P.U.Z.	14.882	60,61%	-	-
ISc - Zona comert si servicii - teren initiator P.U.Z.	-	-	10.129	41,25%
Cai rutiere si parcari - teren initiator P.U.Z.	-	-	4.418	17,99%
Zona verde - teren initiator P.U.Z.	-	-	335	1,36%
Cai rutiere / accese - teren proprietatea privata a Municipiului Sacele	1.668	6,79%	1.668	6,79%
Parcari propuse - teren proprietatea privata a Municipiului Sacele - 56 locuri	-	-	700	2,85%
Zone verzi - teren proprietatea privata a Municipiului Sacele	2.976	12,12%	2.276	9,27%
Acces - teren proprietate privata, CF nr. 114800	24	0,10%	24	0,10%
Zona verde - teren proprietate privata, CF nr. 114800	441	1,80%	441	1,80%
Suprafata aferenta imobilelor cuprinse in C.U., fara a face obiectul reglementarilor propuse prin P.U.Z.	4.561	18,58%	4.561	18,58%
TOTAL	24.552	100,00%	24.552	100,00%

NOTĂ: *Suprafața totală de* ***24.552,00 mp*** *reprezintă suprafața aferentă imobilelor cuprinse în Certificatul de Urbanism, calculată prin raportare la suprafețele integrale ale cărților funciare care au stat la baza emiterii acestuia. Din această suprafață,* ***19.991,00 mp fac obiectul reglementărilor urbanistice propuse prin prezenta documentație P.U.Z.****, iar diferența de* ***4.561,00 mp*** *reprezintă suprafețe ale unor imobile cadastrale cuprinse în Certificatul de Urbanism, dar situate în afara limitei zonei reglementate, fără a face obiectul reglementărilor propuse.*

3.4. Circulații și parcaje

Organizarea circulațiilor urmărește separarea și distribuirea clară a fluxurilor de acces, aprovizionare, intervenție și parcare, precum și corelarea cu DN1A / Strada Câmpului și cu dezvoltările urbanistice învecinate.

Profilele transversale propuse prin planșa de reglementări sunt:

PROFIL TRANSVERSAL TIP 1 – parte carosabilă de 7,00 m, trotuar de 1,50 m și zonă verde cu lățime variabilă, în raport cu limita de proprietate / împrejmuire;

PROFIL TRANSVERSAL TIP 2 – parte carosabilă de 7,00 m, cu trotuare de 1,50 m, conform configurației reprezentate în planșă;

PROFIL TRANSVERSAL TIP 3 – parte carosabilă de 7,00 m, trotuar de 1,50 m și bandă adiacentă de 5,00 m destinată amenajării locurilor de parcare. Cota de 5,00 m reprezintă adâncimea zonei destinate parcajelor și nu lățimea unui drum.

În zona de acces către centrul comercial se propune amenajarea conexiunii cu rețeaua stradală existentă. Eventuala realizare a unui sens giratoriu, indicată ca posibilitate în planșă, va fi fundamentată și validată prin studiul de circulație și prin avizele administratorilor drumurilor.

Necesarul și geometria locurilor de parcare se vor stabili în funcție de destinația și capacitatea fiecărui obiectiv, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor stabilite prin avizele de specialitate.

Parcajele necesare funcțiunilor propuse vor fi asigurate în cadrul zonei reglementate.

Conform soluției de mobilare ilustrate în prezenta etapă, sunt prevăzute un total de 109 locuri de parcare, din care 53 de locuri pe terenul inițiatorului P.U.Z. și 56 de locuri pe terenurile aflate în proprietatea privată a Municipiului Săcele.

Pentru cele 56 de locuri de parcare propuse pe terenurile Municipiului Săcele este prevăzută în bilanțul teritorial o suprafață de 700,00 mp, rezultată din reorganizarea unei părți a suprafeței evidențiate în situația existentă ca zonă verde.

Amenajările de parcare prevăzute pe terenurile aflate în proprietatea privată a Municipiului Săcele vor fi realizate de inițiatorul P.U.Z. numai în baza acordurilor, drepturilor de folosință și actelor juridice/administrative necesare.

Numărul și configurația locurilor de parcare vor fi definitivate în etapele ulterioare de proiectare, în corelare cu funcțiunile și capacitățile efectiv autorizate și cu reglementările aplicabile.

3.5. Amplasarea construcțiilor și retrageri

Limita edificabilă și retragerile construcțiilor sunt stabilite prin planșa de reglementări urbanistice, după cum urmează:

- minimum 5,00 m față de DE 159;
- minimum 3,00 m față de limitele laterale și posterioare de proprietate;
- minimum 1,50 m față de partea carosabilă propusă a drumurilor de incintă.

Retragerile reprezintă limite minime de amplasare. La autorizarea construcțiilor se vor respecta suplimentar toate distanțele rezultate din cerințele privind securitatea la incendiu, accesul pentru intervenție, însorirea, iluminarea naturală, igiena și celelalte reglementări tehnice aplicabile.

Amplasarea mai multor clădiri pe aceeași parcelă este permisă cu respectarea distanțelor de siguranță dintre construcții/compartimente de incendiu stabilite de reglementările tehnice de securitate la incendiu în vigoare. Organizarea construcțiilor va permite accesul autospecialelor de intervenție, întreținerea clădirilor și funcționarea corespunzătoare a fiecărui obiectiv. În cazul construcțiilor comasate, soluția va respecta condițiile specifice privind compartimentarea la incendiu și ariile maxime admise.

3.6. Spații verzi

Pentru subzona ISc – comerț și servicii se stabilește o pondere minimă a spațiilor verzi de 20%.

Bilanțul teritorial evidențiază distinct, în situația propusă:

- 335,00 mp zonă verde pe terenul inițiatorului P.U.Z.;
- 2.276,00 mp zonă verde pe terenurile aflate în proprietatea privată a Municipiului Săcele;
- 441,00 mp zonă verde pe imobilul CF nr. 114800.

Suprafața de 335,00 mp evidențiată distinct ca zonă verde pe terenul inițiatorului nu reprezintă întreaga suprafață de spații verzi ce va fi amenajată la nivelul parcelei. Aceasta va fi completată prin spații verzi amenajate în cadrul parcelei aferente subzonei ISc, astfel încât, la autorizarea investițiilor, să fie demonstrată respectarea procentului minim de 20% spații verzi stabilit prin reglementările P.U.Z.

Organizarea definitivă a spațiilor verzi va fi corelată cu soluția de mobilare, circulațiile pietonale și carosabile, parcajele, construcțiile și celelalte amenajări aferente investiției.

3.7. Regimul juridic și circulația terenurilor

Soluția urbanistică nu urmărește includerea în zona reglementată a tuturor proprietăților analizate în cadrul fundamentării documentației. Terenurile învecinate sunt analizate în vederea asigurării coerenței urbanistice și a corelării funcționale și de circulație, fără ca acestea să facă în mod automat obiectul reglementărilor propuse.

Orice amenajare propusă pe terenuri care nu aparțin inițiatorului P.U.Z. se va realiza numai în baza acordurilor, drepturilor de folosință, avizelor și actelor juridice sau administrative necesare.

Toate investițiile necesare implementării soluției urbanistice pe terenurile cuprinse în zona reglementată – inclusiv lucrările de infrastructură tehnico-edilitară, drumurile și circulațiile de incintă, parcajele, trotuarele, amenajările peisagistice, iluminatul și celelalte lucrări conexe – vor fi realizate și finanțate de inițiatorul P.U.Z., inclusiv în situația în care anumite amenajări sunt prevăzute pe terenurile aflate în proprietatea privată a Municipiului Săcele, cu obținerea prealabilă a acordurilor și aprobărilor legale necesare.

În vederea asigurării dimensionării corespunzătoare a De159, prin documentația P.U.Z. este rezervată o suprafață din imobilul CF nr. 111307, aflat în prezent în proprietatea inițiatorului P.U.Z., care urmează să fie dezmembrată și cedată către UAT Municipiul Săcele.

Din punct de vedere al zonificării funcționale propuse, această suprafață este cuprinsă în categoria „căi rutiere și parcări – teren inițiator P.U.Z.”, în suprafață totală de 4.418,00 mp. În consecință, suprafața destinată dimensionării De159 nu se scade distinct din suprafața de 14.882,00 mp a CF nr. 111307 în bilanțul teritorial, aceasta fiind deja inclusă în suprafața destinată circulațiilor.

Suprafața exactă ce va face obiectul dezmembrării și cedării va fi determinată prin documentația cadastrală întocmită în acest scop, în conformitate cu geometria reglementată prin P.U.Z.

3.8. Echiparea tehnico-edilitară – principii de dezvoltare

Planșa de reglementări tehnico-edilitare va fi elaborată după etapa de inițiere / oportunitate și după obținerea datelor și condițiilor tehnice de la operatorii de utilități. La acest moment se stabilesc doar principiile:

- alimentarea cu apă – prin racord la sistemul public existent/extins, în condițiile operatorului;
- canalizarea apelor uzate – prin racord la rețeaua publică, în condițiile operatorului;
- apele pluviale – colectare controlată de pe acoperișuri și suprafețe carosabile, cu soluții de preepurare/retenție acolo unde sunt necesare;
- energie electrică – racordarea consumatorilor la rețeaua existentă/extinsă, pe baza soluției avizate;
- gaze naturale – racordare, dacă este necesară investiției, în baza avizului operatorului;
- comunicații electronice – asigurarea branșamentelor prin rețelele operatorilor disponibili;
- deșeuri – platforme/zone de colectare selectivă și contract cu operator autorizat.

Traseele și capacitățile vor fi reprezentate în planșa de echipare edilitară și vor fi corelate cu soluția de mobilare, cu circulațiile și cu eventualele servituți tehnice.

3.9. Regimul funcțional – utilizări

Utilizări admise

• construcții și amenajări comerciale: magazine, supermarketuri, spații de vânzare și expunere, galerii comerciale și alte activități comerciale compatibile cu caracterul zonei;

• servicii pentru populație și întreprinderi, servicii profesionale, administrative și activități de birouri aferente funcțiunilor principale;

• alimentație publică și servicii conexe funcțiunii comerciale;

• spații de depozitare aferente activităților comerciale și de servicii;

• construcții și instalații tehnice necesare funcționării obiectivelor;

• circulații carosabile și pietonale, parcaje, platforme, accese, zone de încărcare/descărcare;

• spații verzi amenajate, plantații, mobilier urban, iluminat exterior și elemente de semnalistică.

Utilizări admise cu condiționări

• depozitare independentă sau logistică, numai în condițiile asigurării accesului, parcajelor, spațiilor de manevră și a compatibilității cu funcțiunile comerciale și de servicii;

• echipamente și instalații edilitare, posturi de transformare, stații de încărcare pentru vehicule electrice și alte dotări tehnice, cu respectarea zonelor de protecție și a avizelor operatorilor;

• construcții și amenajări cu regim special de securitate la incendiu, sanitar sau de mediu, numai cu respectarea tuturor avizelor și distanțelor de protecție specifice.

Utilizări interzise

• activități industriale și de producție, pentru care ar fi necesară delimitarea și reglementarea unei zone funcționale distincte;

• locuințe individuale sau colective și funcțiuni de cazare permanentă incompatibile cu caracterul economic al zonei;

• activități industriale poluante sau activități care produc noxe, zgomot, vibrații, mirosuri ori riscuri peste limitele admise;

• depozitarea necontrolată a deșeurilor, materialelor sau substanțelor periculoase;

• activități care, prin trafic greu, risc tehnologic sau impact asupra mediului, sunt incompatibile cu funcțiunea dominantă de comerț și servicii;

• orice utilizări care nu respectă condițiile de acces, parcaje, protecție la incendiu, protecția mediului, sănătate publică sau servituțile și zonele de protecție instituite.

4. PROTECȚIA MEDIULUI

Funcțiunile propuse au caracter comercial și de servicii și vor fi dezvoltate cu respectarea condițiilor impuse de autoritatea competentă pentru protecția mediului, sănătate publică, gospodărirea apelor și celelalte instituții avizatoare.

- amenajarea de spații verzi și plantate în procentul minim reglementat;
- colectarea selectivă și evacuarea controlată a deșeurilor;
- gestionarea controlată a apelor pluviale de pe parcaje și platforme;
- limitarea disconfortului produs prin zgomot, iluminat exterior și trafic asupra vecinătăților;
- utilizarea eficientă a terenului și a infrastructurii existente și evitarea extinderii nejustificate a suprafețelor impermeabilizate.

5. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Dezvoltarea propusă poate contribui la consolidarea polului economic format de-a lungul Străzii Câmpului / DN1A, prin diversificarea serviciilor, crearea de locuri de muncă și creșterea bazei locale de impozitare. Amplasarea în vecinătatea altor funcțiuni comerciale, de servicii, depozitare și activități economice permite folosirea în comun și coordonată a infrastructurii și poate reduce caracterul fragmentat al dezvoltărilor punctuale.

Costurile aferente investițiilor private – construcții, amenajări interioare de incintă, parcaje, spații verzi, branșamente și lucrările necesare funcționării investiției – vor fi suportate de beneficiar, în condițiile stabilite prin avize și autorizații. Eventualele lucrări pe domeniul public sau privat al autorității locale vor face obiectul unor aprobări și condiții distincte.

6. CONCLUZII

Propunerea P.U.Z. „Săcele Plaza” urmărește transformarea controlată a unei părți din zona economică existentă într-o subzonă de comerț și servicii, fără a pierde coerența funcțională a arealului și cu integrarea circulațiilor, parcajelor, spațiilor verzi și infrastructurii tehnico-edilitare.

Teritoriul de fundamentare a fost analizat la o scară mai largă, însă limita de reglementare este justificat concentrată asupra imobilelor care fac obiectul investiției și asupra suprafețelor necesare

rezolvării acceselor. Terenurile vecine își vor putea continua dezvoltarea prin documentațiile aprobate, în curs sau viitoare, cu obligația corelării reciproce a soluțiilor.

În etapa următoare, documentația va fi completată și ajustată conform condițiilor stabilite de autoritatea locală și de avizatori, inclusiv prin planșa de reglementări tehnico-edilitare, studiul/soluția de circulație și celelalte studii sau avize solicitate.

7. DATE CARE TREBUIE CONFIRMATE / COMPLETATE ÎNAINTE DE FORMA FINALĂ

Pentru a evita introducerea unor informații neverificate, următoarele elemente au fost lăsate intenționat pentru completare după etapa de inițiere / oportunitate:

- soluția tehnico-edilitară completă și traseele rețelelor;
- numărul final al locurilor de parcare și dimensionarea pe funcțiuni;
- geometria definitivă a accesului și eventuala soluție de sens giratoriu;
- retragerile exacte și limitele edificabilului, dacă acestea vor fi ajustate prin avizul de inițiere/oportunitate;
- lista finală a avizelor și actelor normative aplicabile procedurii, după clarificarea regimului tranzitoriu al documentației.

Intocmit,
Urb. Gabriela Chifu

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Gabriela Z.
CHIFU
urbanist diplomat
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRSUP: 40438
Nr. cadastral al bunului imobil : 111307

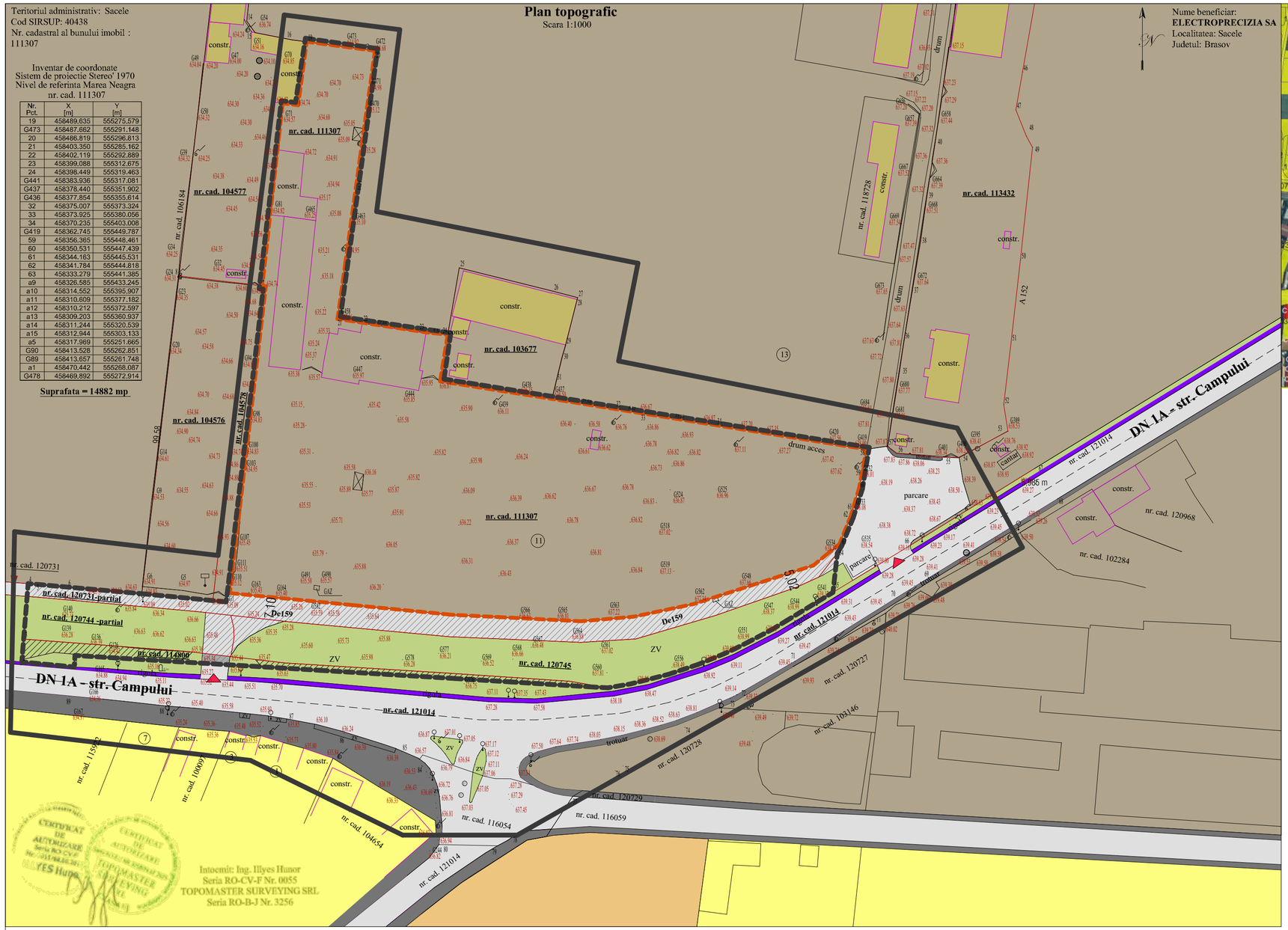
Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereo' 1970
Nivel de referinta Marea Neagra
nr. cad. 111307

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
19	458489.635	555275.579
G473	458487.662	555291.148
20	458486.819	555296.813
21	458403.350	555285.162
22	458402.119	555292.889
23	458399.088	555312.675
24	458398.449	555319.463
G441	458383.936	555317.081
G437	458378.440	555351.902
G436	458377.854	555355.614
32	458375.007	555373.324
33	458373.925	555380.056
34	458370.235	555403.008
G419	458362.745	555449.787
59	458356.365	555448.461
60	458350.531	555447.439
61	458344.163	555445.531
62	458341.784	555444.818
63	458333.279	555441.385
a9	458326.585	555433.245
a10	458314.552	555395.907
a11	458310.609	555377.182
a12	458310.212	555372.597
a13	458309.203	555360.937
a14	458311.244	555320.539
a15	458312.944	555303.133
a5	458317.989	555251.665
G90	458413.528	555262.851
G89	458413.657	555261.748
a1	458470.442	555268.087
G478	458469.892	555272.914

Suprafata = 14882 mp

Plan topografic
Scara 1:1000

Nume beneficiar:
ELECTROPRECIZIA SA
Localitatea: Sacele
Judetul: Brasov





LIMITE
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENULUI CE A INITIAT P.U.Z.-UL
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE

CIRCULATII
- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE, DRUMURI PRIVATE ALE MUN. SACELE SI CAI DE ACCES PE TEREN PRIVAT
- TROTUARE PUBLICE EXISTENTE
- RIGOLE EXISTENTE
- SPATII VERZI PUBLICE EXISTENTE AFERENTE DRUMURILOR
- CAI DE ACCES CAROSABIL EXISTENTE

VECINATATI
- ZONA LOCUINTE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII CONFORM P.U.G. mun. SACELE
- ZONA GOSPODARIRE COMUNALA (CIMITIR), CONFORM P.U.G. mun. SACELE

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ CUPRINSĂ ÎN CERTIFICATUL DE URBANISM: **24.552,00 mp**
SUPRAFAȚĂ TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR: **19.991,00 mp**
SUPRAFAȚĂ CUPRINSĂ ÎN ZONA DE STUDIU, FĂRĂ A FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR: **4.561,00 mp**

SUPRAFATA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR: 19991.00mp
– CF nr. 111307 – 14.882,00 mp, proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z. – S.C. SĂCELE PLAZA S.R.L.;
– CF nr. 120731 – parțial 1.471,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
– CF nr. 120744 – parțial 892,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
– CF nr. 120745 – 2.281,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
– CF nr. 114800 – 465,00 mp, proprietate privată – persoană fizică.

Intocmit: Ing. Illyes Hunor
Seria RO-CV-F Nr. 0055
TOPOMASTER SURVEYING SRL
Seria RO-B-J Nr. 3256

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

MGM Urban Proiect S.R.L.
Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
CUI 19298570;
mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868

ELABORARE P.U.Z.:"SACELE PLAZA"-constructii comerciale, depozitare, servicii, mica industrie U07/2026

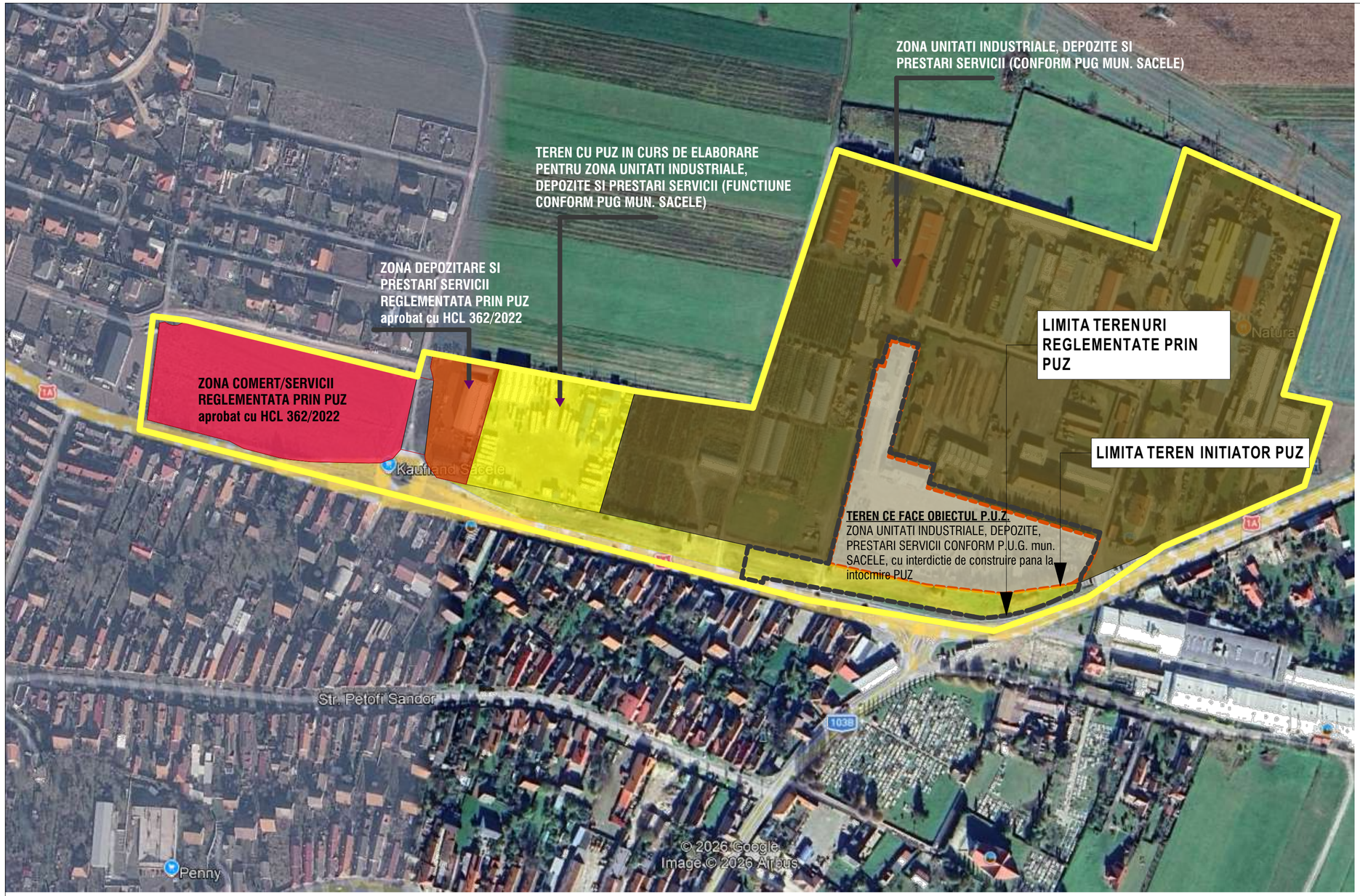
beneficiar: S.C. SACELE PLAZA S.R.L.

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

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE
scara 1-1000

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.



FUNDAMENTAREA LIMITEI TERITORIULUI PROPUS SPRE REGLEMENTARE

Zona de studiu a fost stabilită în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 381/10.06.2026, în vederea analizării contextului urbanistic și funcțional al zonei.

În cadrul zonei studiate au fost identificate documentații de urbanism aprobate, documentații în curs de elaborare, terenuri proprietate privată a Municipiului Săcele, precum și terenuri pe care se desfășoară activități economice existente.

Având în vedere situația urbanistică și funcțională identificată, precum și faptul că terenurile învecinate nu fac obiectul prezentei investiții, se propune limitarea teritoriului reglementat prin prezentul P.U.Z. la imobilele care au generat documentația și care fac obiectul Certificatului de Urbanism nr. 381/10.06.2026.

Eventuala dezvoltare sau modificare a reglementărilor urbanistice aferente celorlalte terenuri din zona studiată se va realiza, după caz, prin documentații de urbanism inițiate de proprietarii interesați sau de autoritatea publică locală, în condițiile legii.

- Limită zonă studiată pentru fundamentarea teritoriului reglementat prin P.U.Z.
- Limită terenuri care fac obiectul P.U.Z. (conform C.U. nr. 381/10.06.2026)
- Limită teren initiator PUZ
- P.U.Z. aprobat - zonă comerț / servicii (HCL nr. 362/2022)
- P.U.Z. aprobat - zonă depozitare și prestări servicii (HCL nr. 362/2022)
- P.U.Z. în curs de elaborare - unități industriale, depozite și prestări servicii
- Zonă unități industriale, depozite și prestări servicii (conform P.U.G. mun. Săcele)
- Teren proprietate privată a Municipiului Săcele

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

MGM urban project	**MGM Urban Proiect S.R.L.** Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 19298570; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868	**ELABORARE P.U.Z.:"SACELE PLAZA"-constructii comerciale, depozitare, servicii, mica industrie** U07/2023 **beneficiar: S.C. SACELE PLAZA S.R.L.**	
desenat	urb.Gabriela Chifu	**ANALIZA URBANISTICA-FUNDAMENTAREA LIMITEI TERITORIULUI PROPUS SPRE REGLEMENTA PRIN P.U.Z.**	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 topografic

Scara 1:1000

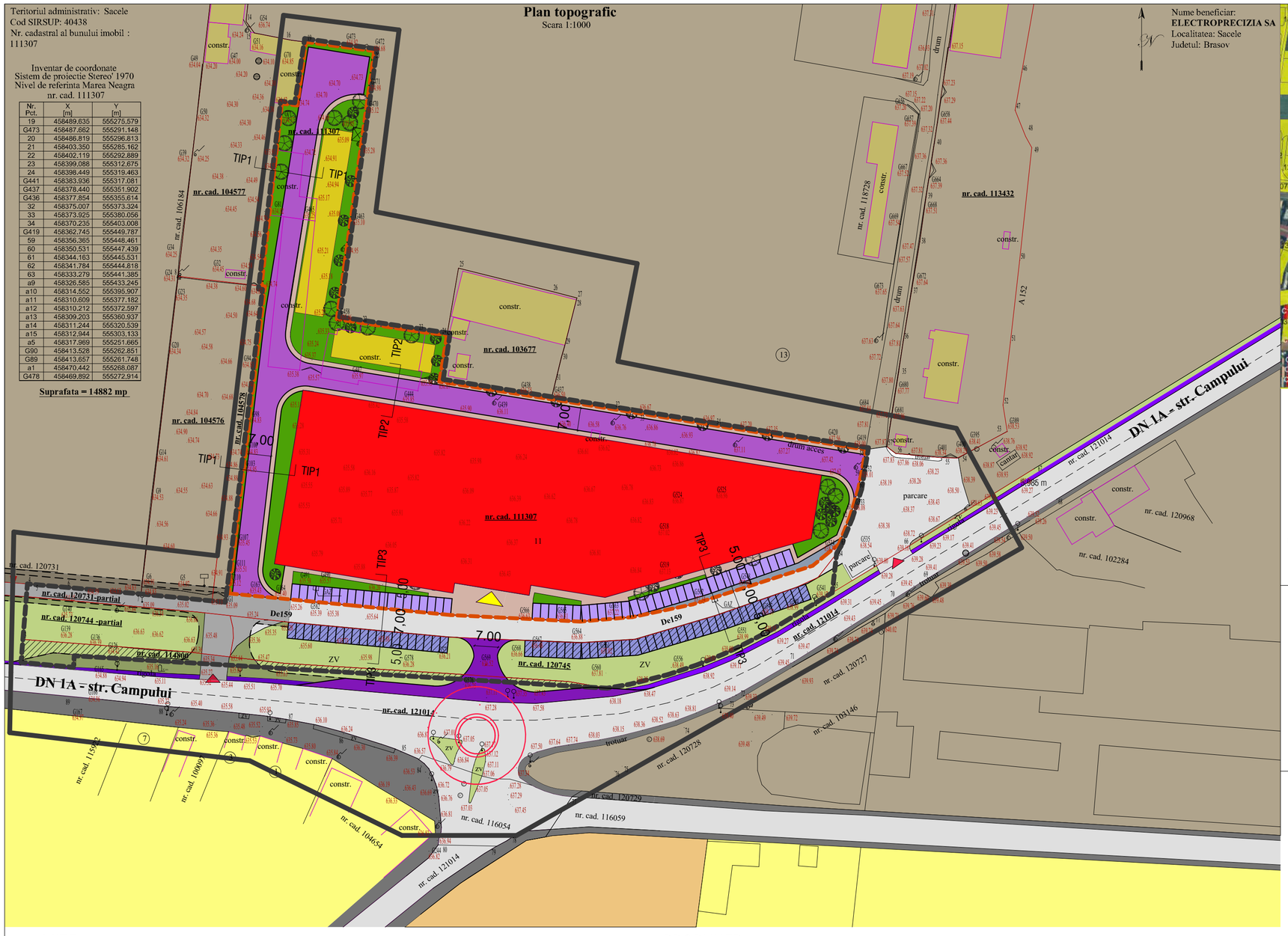
Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRSUP: 40438
Nr. cadastral al bunului imobil : 111307

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereo' 1970
Nivel de referinta Marea Neagra
nr. cad. 111307

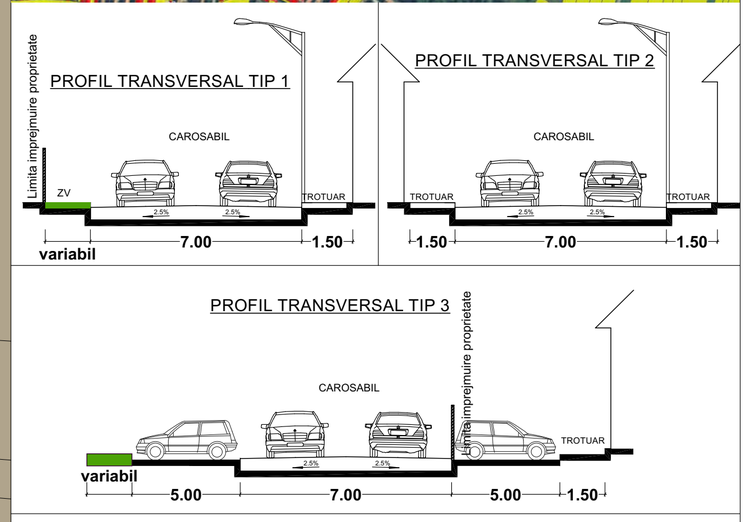
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
19	458489.635	555275.579
G473	458487.662	555291.148
20	458486.819	555296.813
21	458403.350	555285.162
22	458402.119	555292.889
23	458399.088	555312.675
24	458398.449	555319.463
G441	458383.936	555317.081
G437	458378.440	555351.902
G436	458377.854	555355.614
32	458375.007	555373.324
33	458373.925	555380.056
34	458370.235	555403.008
G419	458362.745	555449.787
59	458356.365	555448.461
60	458350.531	555447.439
61	458344.163	555445.531
62	458341.784	555444.818
63	458333.279	555441.385
a9	458326.585	555433.245
a10	458314.552	555395.907
a11	458310.609	555377.182
a12	458310.212	555372.597
a13	458309.203	555360.937
a14	458311.244	555320.539
a15	458312.944	555303.133
a5	458317.969	555251.665
G90	458413.528	555262.851
G89	458413.657	555261.748
a1	458470.442	555268.087
G478	458469.892	555272.914

Suprafata = 14882 mp

Nume beneficiar:
ELECTROPRECIZIA SA
Localitatea: Sacele
Judetul: Brasov







LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENULUI CE A INITIAT P.U.Z.-UL
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE

CIRCULATII

- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE, DRUMURI PRIVATE ALE MUN. SACELE SI CAI DE ACCES PE TEREN PRIVAT
- TROTUARE PUBLICE EXISTENTE
- RIGOLE EXISTENTE
- SPATII VERZI PUBLICE EXISTENTE AFERENTE DRUMURILOR
- CAI DE ACCES CAROSABIL EXISTENTE

VECINATATI

- ZONA LOCUINTE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII CONFORM P.U.G. mun. SACELE
- ZONA GOSPODARIRE COMUNALA (CIMITIR), CONFORM PUG mun. SACELE

PROPUNERI

- AMENAJARE DE PERSPECTIVA ZONE DE ACCES
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, DE INCINTA
- SUPRAFATA NECESARA PENTRU DIMENSIONARE CORESPUNZATOARE De159
- LOCURI DE PARCARE IN INCINTA PROPRIETATII
- LOCURI DE PARCARE AMENAJATE, PE DOMENIUL PUBLIC, DE CATRE INITIATORUL PUZ
- LOCURI DE PARCARE AMENAJATE, PE TERENUL PRIVAT AL MUN. SACELE, DE CATRE INITIATORUL PUZ
- POSIBILITATE REALIZARE SENS GIRATORIU
- CENTRU COMERCIAL
- SPATII DE DEPOZITARE
- SUPRAFETE VERZI AMENAJATE

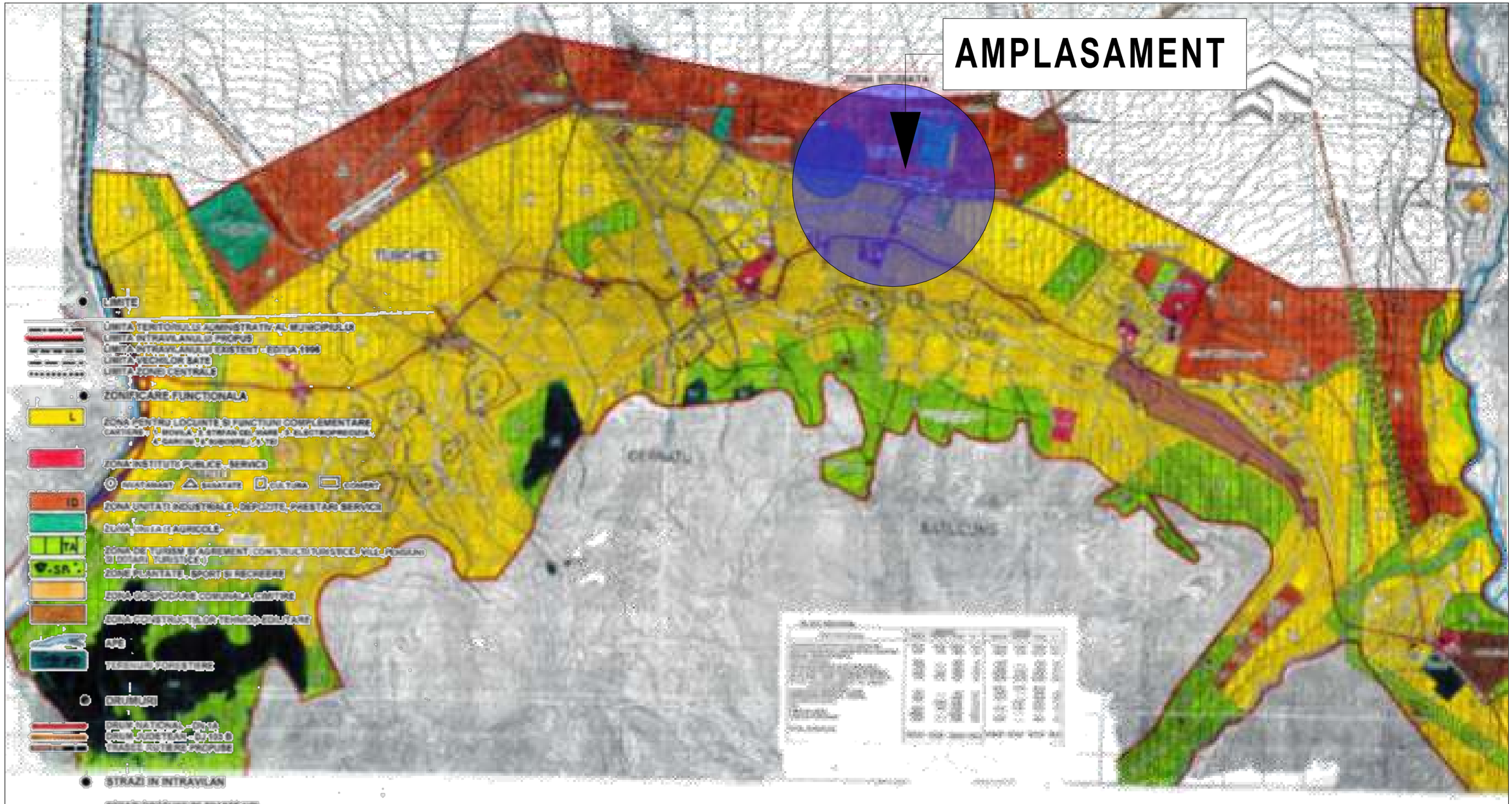
ZONA COMERT, SERVICII - INDICATORI URBANISTICI PROPUSI
-P+1, Hmax=12.00m fata de CTA
-POTmax= 60%
-CUTmax = 1.2
-suprafata zone verzi-minim 20%
-numar de locuri de parcare, conform HG 525/96
Zona circulatii
Zone verzi

CAPACITATI PROIECTATE
SUPRAFATA TOTALA TEREN INITIATOR P.U.Z.= 14882.00mo (100.00%)
SUPRAFATA CONSTRUITA SPATIU COMERCIAL/DEPOZITARI= 7487.00mp (50.31%)
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA =7487.00mp
SUPRAFATA CIRCULATII, PLATFORME BETONATE =3755.00mp (25.23%)
SUPRAFATA PARCARI =663.00mp (4.46%)
SUPRAFATA ZONE VERZI= 2977.00mp (20.00%)
NUMAR LOCURI DE PARCARE PE TEREN INITIATOR PUZ=53
NUMAR LOCURI DE PARCARE PE TEREN MUN. SACELE=56
REGIM DE INALTIME PROPUS: P+1
POT rezultat=50.31% (POT max admis=60%)
CUT rezultat=0.5 (CUT max admis=1.2)

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Gabriela Z. CHIFU
urbanist diplomat
DOCUMENT CU DREPT DE SEMNATURA

MGM urban proiect	**MGM Urban Proiect S.R.L.** Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 19298570; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868	**ELABORARE P.U.Z.:"SACELE PLAZA"-constructii comerciale, depozitare, servicii, mica industrie** U07/2026	
		beneficiar: S.C. SACELE PLAZA S.R.L.	
desenat	**urb.Gabriela Chifu**	**ILUSTRARE URBANISTICA -posibilitati de mobilare scara 1-1000**	**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
DD3D20E
SPECIMEN CU DREPT DE SEMNATURA

MGM urban proiect	**MGM Urban Proiect S.R.L.** Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 19298570; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868	**ELABORARE P.U.Z.:"SACELE PLAZA"-constructii comerciale, depozitare, servicii, mica industrie**	U07/2023
		beneficiar: S.C. SACELE PLAZA S.R.L.	
desenat	urb.Gabriela Chifu	**INCADRARE IN PUG**	PUZ U00
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.



MGM urban proiect	**MGM Urban Proiect S.R.L.** Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 19298570; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868	**ELABORARE P.U.Z.:"SACELE PLAZA"-construcții comerciale, depozitare, servicii, mica industrie** U07/2023	
		beneficiar: S.C. SACELE PLAZA S.R.L.	
desenat	**urb.Gabriela Chifu**	**INCADRARE IN ZONA** **scara 1-2000**	**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.

Gabriela CHIFU urbanist diplomat

Plan topografic

Scara 1:1000

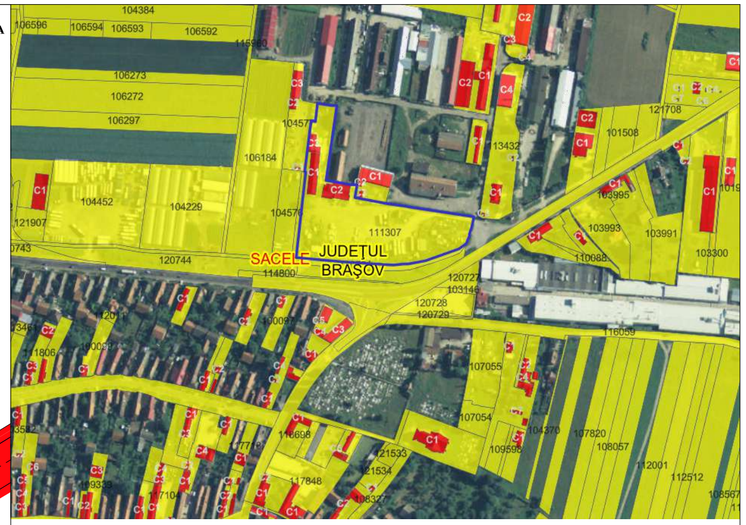
Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRSUP: 40438
Nr. cadastral al bunului imobil : 111307

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereo' 1970
Nivel de referinta Marea Neagra
nr. cad. 111307

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
19	458489.635	555275.579
G473	458487.662	555291.148
20	458486.819	555296.813
21	458403.350	555285.162
22	458402.119	555292.889
23	458399.088	555312.675
24	458398.449	555319.463
G441	458383.936	555317.081
G437	458378.440	555351.902
G436	458377.854	555355.614
32	458375.007	555373.324
33	458373.925	555380.056
34	458370.235	555403.008
G419	458362.745	555449.787
59	458356.365	555448.461
60	458350.531	555447.439
61	458344.163	555445.531
62	458341.784	555444.818
63	458333.279	555441.385
a9	458326.585	555433.245
a10	458314.552	555395.907
a11	458310.609	555377.182
a12	458310.212	555372.597
a13	458309.203	555360.937
a14	458311.244	555320.539
a15	458312.944	555303.133
a5	458317.969	555251.665
G90	458413.528	555262.851
G89	458413.657	555261.748
a1	458470.442	555268.087
G478	458469.892	555272.914

Suprafata = 14882 mp

Nume beneficiar:
ELECTROPRECIZIA SA
Localitatea: Sacele
Judetul: Brasov



LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENULUI CE A INITIAT P.U.Z.-UL
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE
- DOMENIU PUBLIC AL STATULUI ROMAN
- DOMENIU PRIVAT AL MUN. SACELE
- PROPRIETATI PRIVATE INVECINATE
- PROPRIETATE PRIVATA A INITIATORULUI P.U.Z.
- PROPRIETATE PRIVATA A INITIATORULUI P.U.Z., CE SE VA DEZMEMBRA SI CEDA CATRE UAT SACELE, IN VEDEREA DIMENSIONARII CORESPUNZATOARE A De159

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ CUPRINSĂ ÎN ZONA C.U. : **24.552,00 mp**
SUPRAFAȚĂ TERENURI CE FAC OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR: **19.991,00 mp**
SUPRAFAȚĂ CUPRINSĂ ÎN ZONA DE STUDIU, FĂRĂ A FACE OBIECTUL REGLEMENTĂRILOR: **4.561,00 mp**

SUPRAFATA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL REGLEMENTARILOR: 19991.00mp
– CF nr. 111307 – 14.882,00 mp, proprietatea privată a inițiatorului P.U.Z. – S.C. SĂCELE PLAZA S.R.L.;
– CF nr. 120731 – parțial 1.471,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
– CF nr. 120744 – parțial 892,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
– CF nr. 120745 – 2.281,00 mp, proprietatea privată a Municipiului Săcele;
– CF nr. 114800 – 465,00 mp, proprietate privată – persoană fizică.

Intocmit: Ing. Illyes Hunor
Seria RO-CV-F Nr. 0055
TOPOMASTER SURVEYING SRL
Seria RO-B-J Nr. 3256

RUR Gabriela Z. CHIFU urbanist diplomat

MGM urban project	**MGM Urban Proiect S.R.L.** Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23 CUI 19298570; mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868	**ELABORARE P.U.Z.:"SACELE PLAZA"-constructii comerciale, depozitare, servicii, mica industrie** U07/2026 **beneficiar: S.C. SACELE PLAZA S.R.L.**	
desenat	urb.Gabriela Chifu	**REGIMUL JURIDIC** **scara 1-1000**	**PUZ** U04
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 topografic

Scara 1:1000

Teritoriul administrativ: Sacele
Cod SIRSUP: 40438
Nr. cadastral al bunului imobil : 111307

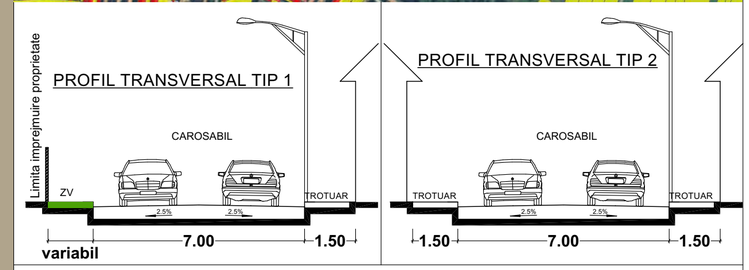
Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereo' 1970
Nivel de referinta Marea Neagra
nr. cad. 111307

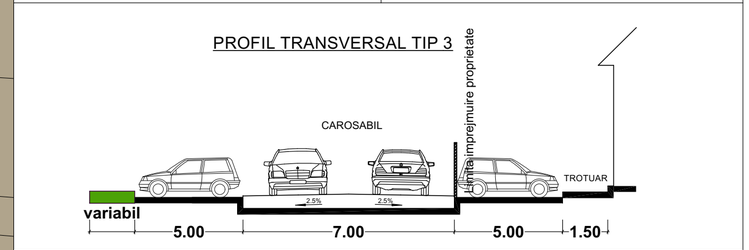
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
19	458489.635	555275.579
G473	458487.662	555291.148
20	458486.819	555296.813
21	458403.350	555285.162
22	458402.119	555252.889
23	458399.088	555312.675
24	458398.449	555319.463
G441	458383.936	555317.081
G437	458378.440	555351.902
G436	458377.854	555355.614
32	458375.007	555373.324
33	458373.925	555380.056
34	458370.235	555403.008
G419	458362.745	555449.787
59	458356.365	555448.461
60	458350.531	555447.439
61	458344.163	555445.531
62	458341.784	555444.818
63	458333.279	555441.385
a9	458326.585	555433.245
a10	458314.552	555395.907
a11	458310.609	556377.182
a12	458310.212	555372.597
a13	458309.203	555360.937
a14	458311.244	555320.539
a15	458312.944	555303.133
a5	458317.969	555251.665
G90	458413.528	555262.851
G89	458413.657	555261.748
a1	458470.442	555268.087
G478	458469.892	555272.914

Suprafata = 14882 mp

Nume beneficiar:
ELECTROPRECIZIA SA
Localitatea: Sacele
Judetul: Brasov







ZONA COMERT, SERVICII - INDICATORI URBANISTICI PROPUSI
-P+1, Hmax=12.00m fata de CTA
-POTmax= 60%
-CUTmax = 1.2
-suprafata zone verzi-minim 20%
-numar de locuri de parcare, conform HG 525/96
Zona circulatii
Zone verzi

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PENTRU RELATIA CU VECINATATILE
- LIMITA TERENULUI CE A INITIAT P.U.Z.-UL
- LIMITA ZONEI REGLEMENTATE

CIRCULATII

- DRUMURI PUBLICE EXISTENTE, DRUMURI PRIVATE ALE MUN. SACELE SI CAI DE ACCES PE TEREN PRIVAT
- TROTUARE PUBLICE EXISTENTE
- RIGOLE EXISTENTE
- SPATII VERZI PUBLICE EXISTENTE AFERENTE DRUMURILOR
- CAI DE ACCES CAROSABIL EXISTENTE

VECINATATI

- ZONA LOCUINTE
- ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII CONFORM P.U.G. mun. SACELE
- ZONA GOSPODARIRE COMUNALA (CIMITIR), CONFORM PUG mun. SACELE

PROPUNERI

- AMENAJARE DE PERSPECTIVA ZONE DE ACCES
- ZONA CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE, DE INCINTA
- SUPRAFATA NECESARA PENTRU DIMENSIONARE CORESPUNZATOARE De159
- LOCURI DE PARCARE IN INCINTA PROPRIETATII
- LOCURI DE PARCARE AMENAJATE, PE TERENUL PRIVAT AL MUN. SACELE, DE CATRE INITIATORUL PUZ
- AMENAJARE ACCES CATRE CENTRUL COMERCIAL, PE DOMENIUL PUBLIC, DE CATRE INITIATORUL PUZ
- POSIBILITATE REALIZARE SENS GIRATORIU
- ISc – ZONA COMERT SI SERVICII
- ZONA VERDE
- EDIFICABIL

BILANT TERITORIAL - SUPRAFATA AFERENTA CERTIFICATULUI DE URBANISM: 24.552,00 mp

ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT mp	EXISTENT %	PROPUS mp	PROPUS %
Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii conform PUG - teren initiator P.U.Z.	14.882	60,61%	-	-
ISc - Zona comert si servicii - teren initiator P.U.Z.	-	-	10.129	41,25%
Cai rutiere si parcari - teren initiator P.U.Z.	-	-	4.418	17,99%
Zona verde - teren initiator P.U.Z.	-	-	335	1,36%
Cai rutiere / accese - teren proprietatea privata a Municipiului Sacele	1.668	6,79%	1.668	6,79%
Parcari propuse - teren proprietatea privata a Municipiului Sacele - 56 locuri	-	-	700	2,85%
Zone verzi - teren proprietatea privata a Municipiului Sacele	2.976	12,12%	2.276	9,27%
Acces - teren proprietate privata, CF nr. 114800	24	0,10%	24	0,10%
Zona verde - teren proprietate privata, CF nr. 114800	441	1,80%	441	1,80%
Suprafata aferenta imobilelor cuprinse in C.U., fara a face obiectul reglementarilor propuse prin P.U.Z.	4.561	18,58%	4.561	18,58%
TOTAL	24.552	100,00%*	24.552	100,00%*

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

MGM Urban Proiect S.R.L.
Brasov, str.Carpatilor, nr.44, corp C, ap.23
CUI 19298570;
mgmurbanproiect@yahoo.com; 0728860868

ELABORARE P.U.Z.:"SACELE PLAZA"-constructii comerciale, depozitare, servicii, mica industrie
U07/2026

beneficiar: S.C. SACELE PLAZA S.R.L.

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

REGLEMENTARI URBANISTICE
scara 1-1000

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.