



R O M Â N I A

JUDEȚUL BRAȘOV

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE

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

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

Direcția Arhitect Șef

Compartimentul Urbanism

Nr. 95098/26.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Zonă producție și depozitare*,
strada Rampei, Municipiul Săcele

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 88280 din 04.11.2025, dl. Pîrjol Nelu Răzvan solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele, terenul ce face obiectul studiului este situat în extravilan, în zonă nereglementată urbanistic.

În acest sens la solicitarea beneficiarului a fost emis certificatul de urbanism nr. 206 din 13.04.2022, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru zonă producție și depozitare (continuare procedură de avizare începută în baza certificatului de urbanism nr. 205/18.05.2020).

Prin avizul de oportunitate nr. 3 din 20.04.2021 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenul proprietate privată, identificat cu nr.cad 117019, în suprafață totală de 6200 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor specifice zonei de industrie, prestări servicii, reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi; stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului; stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele. Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

Zone funcționale propuse:

- **Zonă unități industriale (mică industrie, depozitare, prestări servicii) (ZI)**

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

- *Funcțiuni admise:* - hale metalice pentru prestări servicii, depozitare; obiective utilitare subterane / supraterane; platforme, drumuri de incintă, parcaje, împrejmuire, cabină poartă.
- *Funcțiuni interzise:* orice alte activități, amenajări și construcții în afara celor prevăzute anterior.

Indicatori urbanistici:

- Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 60%
- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1
- Regimul maxim de înălțime: P+E (H maxim 10,00 m față de CTA)
- Retrageri minime: Retragera minimă față de aliniament = 11,50 m ; Retragera minimă față de limitele laterale = 6,00m; Retragera minimă față de limita posterioară = 6,00 m

Caracteristici ale parcelei: Amplasamentul studiat reprezintă un tot unitar care nu se va repara.

Circulații și accese: Accesul se va realiza din strada Rampei cu profil modernizat de 11,00m.

Parcaje. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de obiectiv și modul de amplasare, în conformitate cu HG 525/1996, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000m², un loc de parcare la o suprafață de 100mp.

Zone verzi. Se vor prevedea minimum 20%, spații verzi amenajate pe parcelă. Zonele verzi, vor avea atât rol decorativ, cât și de protecție. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează.

Aspectul exterior al construcțiilor. Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei. Se vor utiliza materiale durabile și finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Se interzice utilizarea materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Împrejmuiri. - Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, cu o înălțime maximă de 2,00 m (de la CTA), cu un soclu din beton de max 0.50m;

Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apă: Conform aviz apa-canal nr. 215/06.02.2023, emis de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apă potabilă este conditionată de extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110mm, existentă pe strada Rampei la o distanță de 1800 m față de amplasament.

Conform avizului SGA nr.284/04.10.2021, apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea nouă de canalizare ce se extinde până la colectorul menajer existent pe malul opus al pârâului Timiș.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperisurile construcțiilor proiectate, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, cu descarcare liberă la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrică. Conform avizului favorabil condiționat DEER, nr. 7010250800035 / 26.08.2025 în zona studiată există rețea electrică LEA 20kV pentru care se va respecta zona de protecție și siguranță de 24 m.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr.2 (întocmită de SC Electroenergetic Design SRL) din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ”, vizat spre neschimbare de SDEE Brasov și COR MT JT.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție. Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.

Telecomunicații. Conform avizului Telekom Romania Communications SA, nr. 643 BV din 30.10.2020, în zona studiată există cabluri/ echipamente de telecomunicații/ fibra optică instalate.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform avizului emis de Distrigaz Sud-Rețele cu nr. 62054 / 320384004/28.11.2024, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 206 din 13.04.2022, inclusiv avizul nr. 7/15.09.2025 emis de Consiliul Județean Brașov.

Conform Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL nr. 102 din 25.08.2011, documentația PUZ a fost adusă la cunoștința persoanelor interesate prin afișare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Săcele, la avizierul Primăriei Municipiului Săcele precum și prin transmiterea de notificări către proprietarii de imobile afectate de prevederile PUZ, în toate etapele de informare și consultare a cetățenilor. În urma derulării procedurii de informare și consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziții privind documentația PUZ. Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 84632 / 23.11.2022.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, supunem spre analiza și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Zonă producție și depozitare*, strada Rampei, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa					
2.	Vizat: Serv Juridic și APL	c.j. Bianca Dascălu					
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț					
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag	3	Nr. ex	4	26.11.2025

F:014