PUZ zonă mixtă de servicii şi depozitare
Str. Zizinului f.n., municipiul Săcele, jud. Braşov

Proiect 612 / 2026
Beneficiari: Rechiţean Ioan-Stelian ş.a.

Studiu de oportunitate

* * *

DENUMIRE PROIECT:
PUZ zonă mixtă de servicii şi depozitare
Str. Zizinului f.n., municipiul Săcele, jud. Braşov
NR. PROIECT:
612 / 2026
FAZA:
Studiu de oportunitate
DATA ELABORĂRII:
Septembrie 2026
PROIECTANT GENERAL:
B.I.A. Nicolae-Daniel Tulban, CIF: RO28886749,
Str. Avram Iancu nr. 50, Braşov / BV, tel. 0724 751 951
Manager proiect: arh. TULBAN Nicolae-Daniel,

L.S. _____

PROIECTANT SPECIALITATE URBANISM:
PRO CORONA S.R.L., CIF: 18351993,
Str. Lucian Blaga nr. 3, Braşov / BV, tel. 0748 207 087
Specialist atestat urbanism: arh. HILOHI Gruia,

L.S. _____

BENEFICIARI - INVESTITORI:
RECHIŢEAN Ioan Stelian *şi alţii*

BORDEROU PIESE

PIESE SCRISE:
Copertă, foaie de capăt, lista de semnături şi borderou de piese ..... 2 x A4
Memoriu tehnic explicativ ..... 4 x A4
Copie Certificat de urbanism ..... 3 x A4
PIESE DESENATE:
SO-01 Încadrare în zonă (sc. 1:20.000) ..... 1 x A3
SO-02 Analiza situaţiei existente (sc. 1:2.000) ..... 1 x A3
SO-03 Plan concept ptopus (sc. 1:2.000) ..... 1 x A3

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

1. DATE GENERALE

Prezentul studiu de oportunitate s-a elaborat în baza Legii nr. 169 / 2026 (CATUC) şi a Ordinului M.D.L.P.A. nr. 1022 / 2026, în vederea realizării etapei preliminare de consultare a publicului şi a emiterii avizului de iniţiere pentru elaborarea documentaţiei urbanistice " PUZ zonă mixtă de servicii şi depozitare Str. Zizinului f.n., municipiul Săcele, jud. Braşov", iniţiată de RECHIŢEAN Ioan-Stelian şi alţii, conform Certificatului de urbanism nr. 458 / 14.07.2026 emis de Primăria Municipiului Săcele.

2. DELIMITAREA ZONEI STUDIATE PROPUSE

Zona studiată propusă (aprox. 75.000 mp) se compune dintr-un poligon neregulat ce cuprinde următoarele terenuri situate în municipiul Săcele:

– parcela nr. cad. 107725 (arabil 2.500 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară);
– parcela nr. cad. 118736 (curţi-construcţii 800 mp, propr. privată conform extrasului de carte funciară);
– parcela nr. cad. 111006 (arabil 10.100 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară);
– parcela nr. top. 4240/2 (arabil 4.300 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară);
– parcela nr. top. 4240/4/1 (arabil 22.389 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară);
– parte din parcela nr. cad. 116175 (drum, propr. UAT Municipiul Săcele);
– parte din parcela nr. cad. 116078 (drum, propr. UAT Municipiul Săcele);
– amorsă de teren, de jur-împrejur faţă de cele mai sus menţionate (anvelopantă pe lăţime de cca. 10 m).

3. DELIMITAREA ZONEI REGLEMENTATE PROPUSE

Zona reglementată propusă (aprox. 40.750 mp) se compune dintr-un poligon neregulat ce cuprinde următoarele terenuri situate în municipiul Săcele:

– parcela nr. cad. 107725 (arabil 2.500 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară);
– parcela nr. cad. 118736 (curţi-construcţii 800 mp, propr. privată conform extrasului de carte funciară);
– parcela nr. cad. 111006 (arabil 10.100 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară);
– parcela nr. top. 4240/2 (arabil 4.300 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară);
– parcela nr. top. 4240/4/1 (arabil 22.389 mp, proprietate privată conform extrasului de carte funciară);
– parte din parcela nr. cad. 116175 (drum, propr. UAT Municipiul Săcele);
– parte din parcela nr. cad. 116078 (drum, propr. UAT Municipiul Săcele).

4. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ ŞI ÎN UAT MUNICIPIUL SĂCELE

Terenurile studiate pentru reglementare prin PUZ sunt situate în municipiul Săcele, la nord de fostul "C.A.P. Săcele-Satulung", cu acces din Str. Zizinului (DN 1A tronson ocolire Săcele, în apropiere de intersecţia cu DJ 103B tronson Săcele–Tărlungeni), prin drumurile de exploatare nr. cad 116975 şi 116078. Încadrarea în zonă este ilustrată în planşa SO-01 (sc. 1:20.000).

5. PREVEDERI ALE DOCUMENTAŢIILOR DE URBANISM APROBATE ÎN VIGOARE

Zona studiată este în prezent nereglementată urbanistic, având interdicţie temporară de construire până la aprobare de PUZ şi destinaţia conform PUG Municipiul Săcele în vigoare de: "zonă de unităţi industriale mică industrie, prestări servicii şi zonă unităţi agricole". Zonificarea propusă prin PUZ ce se iniţiază se va încadra în reglementările PUG.

Zona studiată se învecinează direct la sud-est cu zona reglementată de PUZ "Staţie mixtă de distribuţie carburanţi – magazin staţie, totem afişare preţuri, copertină, skid GPL Str. Zizinului mun. Săcele", aprobat prin HCL nr. 119 / 2020 de către Consiliul Local al Municipiului Săcele. Prin această documentaţie s-a reglementat intersecţia dintre DN 1A şi drumul de exploatare nr. cad. 116175, precum şi viitorul profil pentru actualul drum de exploatare, compus din: carosabil 7,00 m (2 benzi de circulaţie, câte una pe sens), spaţii verzi adiacente pe ambele laturi 2 x 1,00 şi trotuare pe ambele laturi 2 x 1,50 m – rezultând un profil transversal finit de 12,00 m. Acest profil se va prelua ca reglementare în PUZ ce se iniţiază, pentru lărgirea şi modernizarea drumurilor de exploatare din zona de studiu.

6. PREVEDERI ALE UNOR STUDII SAU DOCUMENTAŢII DE SPECIALITATE

Nu este cazul.

7. PREZENTAREA SITUAŢIEI EXISTENTE

Situaţia existentă este ilustrată în planşa SO-02 (sc. 1:2.000).

Parcelele reglementate urbanistic prin PUZ au folosinţă agricolă (arabil) sau curţi-construcţii libere şi nu au fost până în prezent reglementate urbanistic. Terenul este plat şi cu pante mici.

Căile de circulaţie rutieră existente în zona studiată sunt drumuri de exploatare agricolă cu lăţime de 4 m şi nemodernizate.

Infrastructura tehnico-edilitară din zona studiată este reprezentată doar de reţeaua liniei electrice de medie tensiune 20 kV care traversează zona. Nu s-au identificat alte reţele în cadrul amplasamentului.

Vecinătăţile de la sud sunt constituite din parcele cu diferite destinaţii (fostul C.A.P., depozite, staţie carburanţi) şi nu s-au identificat potenţiale interferenţe negative.

Nu s-au identificat disfuncţionalităţi majore în zonă, cu excepţia stării tehnice precare şi a profilelor necorespunzătoare ale drumurilor de exploatare nemodernizate.

În urma obţinerii avizului de specialitate, se vor delimita şi integra urbansitic zonele de protecţie a LEA 20 kV existentă şi se vor propune, după caz, devieri sau alte lucrări complementare necesare.

8. PREZENTAREA OBIECTIVELOR DE INVESTIŢII PROPUSE

Integrarea intervenţiei propuse în zonă nu necesită măsuri excepţionale, întrucât destinaţia se conformează celei reglementate prin PUG Municipiul Săcele în vigoare. Nu s-au identificat în această fază, pe terenurile din zona studiată şi din vecinătate, obiective faţă de care s-ar impune măsuri speciale în vederea integrării noilor investiţii.

Zonificarea funcţională propusă se compune din:

– Zona mixtă de servicii şi depozitare (două trupuri separate de drumul nr. cad 116078), ce va putea fi mobilată cu construcţii având respectivele destinaţii şi indicii: POT max. = 80%, CUT max. = 1,00, Înălţimea la cornişă max. = 20 m;

– Zona de gospodărie comunală (un trup în extremitatea sud-estică a teritoriului reglementat), ce va fi mobilată, după caz, cu obiective edilitare de tip: staţie de transformare electrică şi / sau staţie de pompare canalizare şi altele, conform avizelor tehnice ce se vor obţine în cadrul elaborării documentaţiei PUZ;

– Zona de gospodărie comunală (două trupuri), non-edificabilă şi plantată cu vegetaţie scundă şi înaltă permanentă, cu scop de asigurare a microclimatului local şi de protejare reciprocă a vecinătăţilor.

Conceptul propus este ilustrat în planşa SO-03 (sc. 1:2000).

9. BILANŢ TERITORIAL EXISTENT ŞI PROPUS (estimare preliminară)

ZONIFICARE	SUPRAFAŢA EXISTENTĂ	SUPRAFAŢA PROPUSĂ
Terenuri nereglementate	40.089 mp	0 mp (0%)
Zona mixtă de servicii şi depozitare	0 mp (0%)	31.435 mp (77%)
Zona de gospodărie comunală	0 mp (0%)	400 mp (1%)
Zona de spaţii verzi	0 mp (0%)	2.025 mp (5%)
Zona de căi de circulaţie rutiere	661 mp	6.890 mp (17%)
Total teritoriu	40.750 mp (100%)	40.750 mp (100%)

10. CONSECINŢE ECONOMICE ŞI SOCIALE

Prin reglementările ce vor fi propuse prin PUZ se asigură detalierea şi ducerea la îndeplinire a reglementărilor existente în PUG, structurarea zonei respective prin definirea tramei stradale, a trupurilor edificabile şi needificabile şi a condiţiilor de folosinţă, asigurându-se în acest mod sporirea activităţilor economice în municipiul Săcele şi crearea de noi locuri de muncă, într-o zonă uşor accesibilă şi care poate fi dotată cu utilităţile edilitare necesare.

11. PLAN DE ACŢIUNE, ETAPIZARE ŞI CATEGORII DE COSTURI

În procesul de mobilare a teritoriului ce va fi reglementat prin PUZ, se vor elibera autorizaţiile de construire pentru obiective ce se înscriu în reglementările urbanistice.

În prima etapă este necesară circulaţia terenurilor în vederea constituirii parcelelor necesare pentru aducerea căilor de circulaţie rutieră la profilele transversale reglementate, respectiv transferuri din proprietatea privată în cea publică.

În a doua etapă sunt necesare lucrări de construire a reţelelor edilitare de distribuţie în zonă (apă-canal, energie electrică, gaze naturale, telecomunicaţii).

În a treia etapă se va prevedea realizarea căilor de circulaţie la profilele definitive, cu îmbrăcăminte definitivă sau semi-definitivă, inclusiv trotuarele pietonale, platformele de întoarcere şi de parcare, spaţiile verzi aferente.

În etapa a patra etapă se va face autorizarea de construire pentru obiectivele solicitate şi mobilarea efectivă a terenurilor edificabile din zonificare cu construcţii şi amenajări.

Administraţia publică locală îşi va asuma costurile realizării obiectivelor situate pe domeniul public (preluarea în proprietate şi inventar a terenurilor cedate din proprietăţile private, drumuri publice, iluminat public ş.a.), în timp ce proprietarii de terenuri îşi vor asuma costurile realizării tramei stradale la nivel primar (sistematizare verticală şi împietruire de şantier), ale extinderii reţelelor edilitare de distribuţie şi branşamentelor necesare, precum şi ale construcţiilor proprii private, inclusiv sistematizările verticale şi împrejmuirile.

12. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

După caz, se vor realiza, după caz, pe terenul destinat gospodăriei comunale, prin asumarea costurilor de către proprietarii de terenuri sau de către deţinătorii de reţele de utilităţi, următoarele obiective:

– staţie de transformare electrică MT / JT, conform avizelor şi acordurilor tehnice obţinute;
– staţie de pompare în canalizare, în funcţie de situaţia care se va proiecta;
– alte obiective de utilitate publică ce se vor dovedi necesare, în scopul bunei funcţionări a zonei.

13. FIŞA UTILIZATORILOR INVESTIŢIILOR

– Număr de locuri de muncă adăugate: aprox. 100 persoane
– Număr de locuinţe adăugate: nu este cazul;
– Număr de elevi /cadre didactice necesar: nu este cazul;
– Fluxuri de persoane generate de activităţi comerciale: max. 30 persoane simultan.

14. PRECIZĂRI FINALE

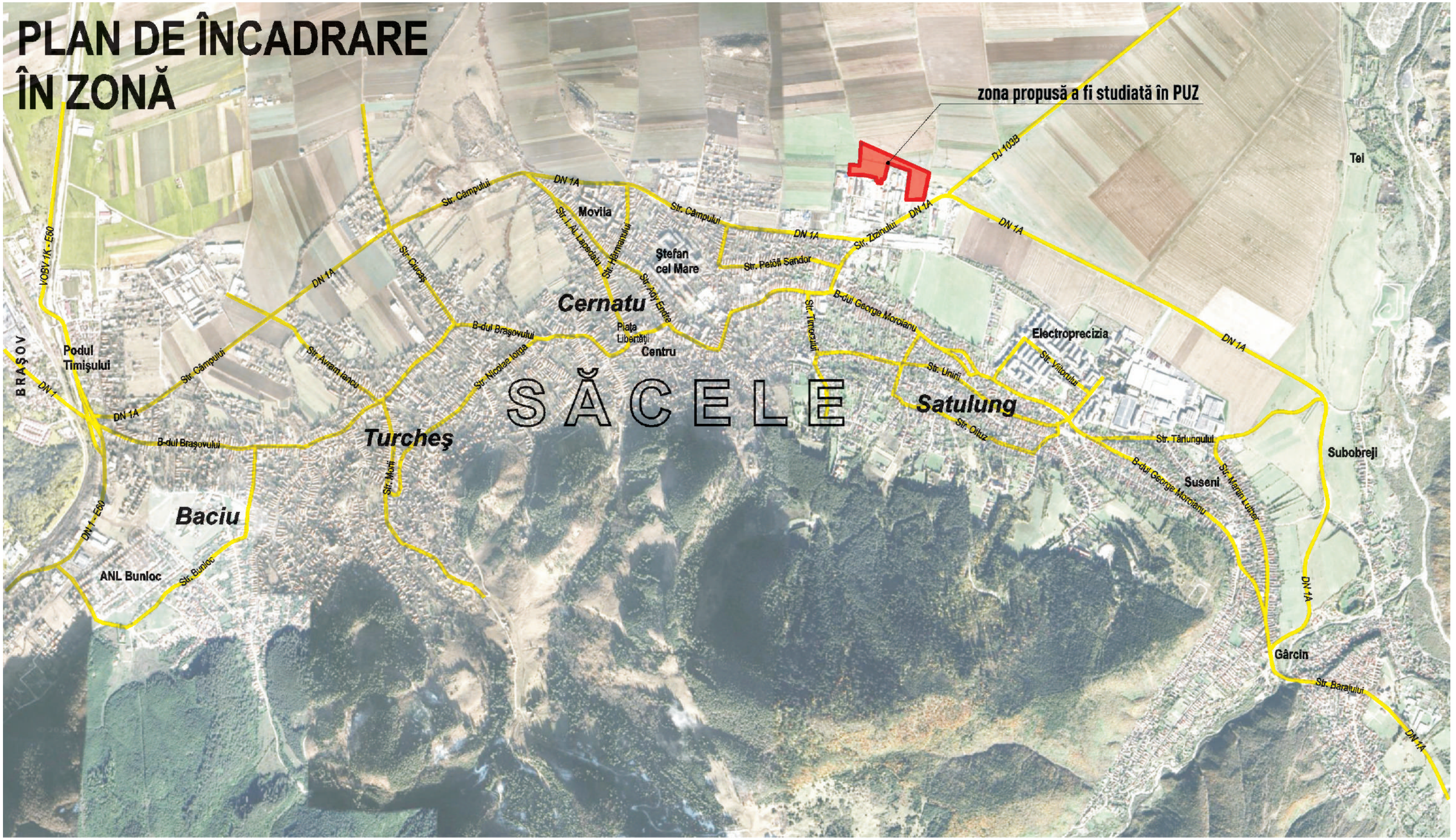
Prezenta documnetaţie în faza de Studiu de oportunitate a fost elaborată în septembrie 2026 şi parafată şi semnată olograf pe exemplarele originale tipărite pe hârtie.

* * *

Întocmit
specialist atestat urbanism:

arh. HILOHI Gruia,

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ



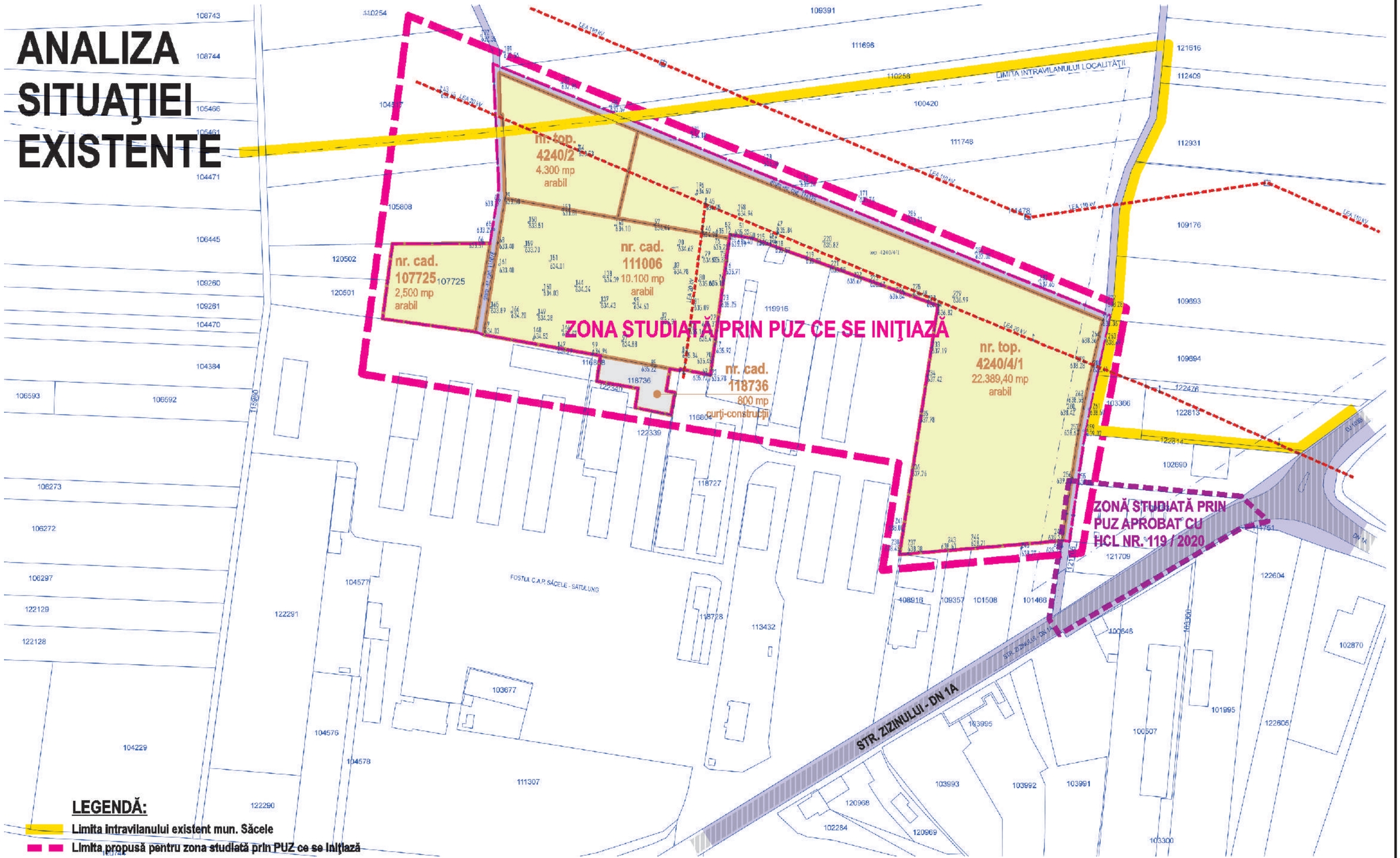
LEGENDĂ:

- Zona studiată prin PUZ ce se iniţiază
- Drumuri importante

0 200 400 m

Proiectant general: B.I.A. Nicolae-Daniel Tulban, CIF RO28886749, Str. Avram Iancu nr. 50, Braşov / BV, tel. 0724 751 051 Proiectant specialitate urbanism: Pro Corona S.R.L. Braşov, CIF 18351993, Str. Lucian Blaga nr. 3, Braşov / BV, tel. 0748 207 087			Denumirea proiectului: Întocmire PUZ zonă mixtă de servicii şi depozitare Str. Zizinului f.n., municipiul Săcele, jud. Braşov	Proiect nr.: 612/2026 PUZ
Beneficiari-iniţiatori: RECHIŢEAN Ioan-Stelian ş.a.		Data: sep. 2026		St. oportunitate
Manager proiect:	arh. TULBAN Nicolae-D.	Scara: 1:20.000	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	Planşa nr.: SO–01
Proiectat/Desenat	arh. urb. HILOHI Gruia			

ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE



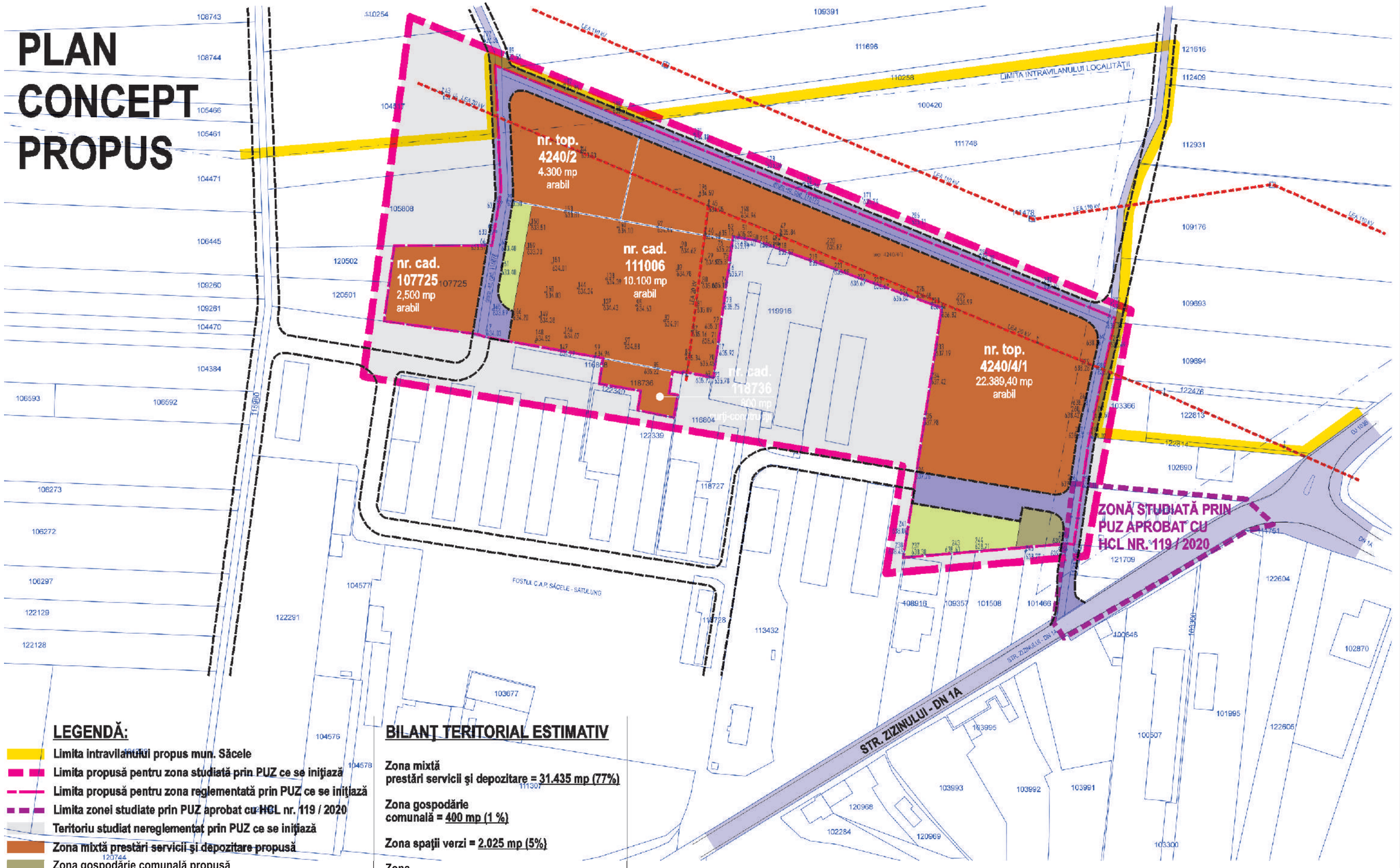
LEGENDĂ:

- Limita intravilanului existent mun. Săcele
- Limita propusă pentru zona studiată prin PUZ ce se iniţiază
- Limita propusă pentru zona reglementată prin PUZ ce se iniţiază
- Limita zonei studiate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 119 / 2020
- Limita parcelelor care generează PUZ
- Teren curţi-construcţii nereglementat urbanistic
- Teren arabil nereglementat urbanistic
- Teren aferent căilor de circulaţie rutieră
- Carosabil asfaltat existent - drum naţional DN 1A şi drum judeţean DJ 103B
- Trasee linii electrice aeriene existente (LEA 110 kV şi LEA 20 kV)

0 20 40 m

Proiectant general: B.I.A. Nicolae-Daniel Tulban, CIF RO28886749, Str. Avram Iancu nr. 50, Braşov / BV, tel. 0724 751 051 Proiectant specialitate urbanism: Pro Corona S.R.L. Braşov, CIF 18351993, Str. Lucian Blaga nr. 3, Braşov / BV, tel. 0748 207 087			Denumirea proiectului: Întocmire PUZ zonă mixtă de servicii şi depozitare Str. Zizinului f.n., municipiul Săcele, jud. Braşov	Proiect nr.: 612/2026 PUZ
Beneficiari-iniţiatori: RECHIŢEAN Ioan-Stelian ş.a.		Data: sep. 2026		St. oportunitate
Manager proiect:	arh. TULBAN Nicolae-D.	Scara: 1:2.000	ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE	Planşa nr.: SO–02
Proiectat/Desenat	arh. urb. HILOHI Gruia			

PLAN CONCEPT PROPUS



LEGENDĂ:

- Limita intravilanului propus mun. Săcele
- Limita propusă pentru zona studiată prin PUZ ce se iniţiază
- Limita propusă pentru zona reglementată prin PUZ ce se iniţiază
- Limita zonei studiate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 119 / 2020
- Teritoriu studiat nereglementat prin PUZ ce se iniţiază
- Zona mixtă prestări servicii şi depozitare propusă
- Zona gospodărie comunală propusă
- Zona circulaţie rutieră propusă
- Zona spaţii verzi propusă
- Trasee linii electrice aeriene existente (LEA 110 kV şi LEA 20 kV)
- Circulaţii rutiere existente ce se vor menţine
- Extinderi de drumuri estimate a fi posibile în etape viitoare

BILANŢ TERITORIAL ESTIMATIV

Zona mixtă
prestări servicii şi depozitare = 31.435 mp (77%)

Zona gospodărie
comunală = 400 mp (1 %)

Zona spaţii verzi = 2.025 mp (5%)

Zona
circulaţii rutiere = 6.890 mp (17%)

Total teritoriu propus pentru reglementare
(parcele plus drumuri existente aferente) =
40.089 + 661 = 40.750 mp (100%)

NOTĂ ASUPRA BILANŢULUI:
- Suprafeţele şi procentele din zonificare sunt estimate aproximativ, anterior dimensionării lor precise prin documentaţia PUZ ce se va elabora

0 20 40 m

Proiectant general: B.I.A. Nicolae-Daniel Tulban, CIF RO28886749, Str. Avram Iancu nr. 50, Braşov / BV, tel. 0724 751 051 Proiectant specialitate urbanism: Pro Corona S.R.L. Braşov, CIF 18351993, Str. Lucian Blaga nr. 3, Braşov / BV, tel. 0748 207 087			Denumirea proiectului: Întocmire PUZ zonă mixtă de servicii şi depozitare Str. Zizinului f.n., municipiul Săcele, jud. Braşov	Proiect nr.: 612/2026 PUZ
Beneficiari-iniţiatori: RECHIŢEAN Ioan-Stelian ş.a.		Data: sep. 2026		St. oportunitate
Manager proiect:	arh. TULBAN Nicolae-D.	Scara: 1:2.000	PLAN CONCEPT PROPUS	Planşa nr.: SO–03
Proiectat/Desenat	arh. urb. HILOHI Gruia			