



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. 80198/06.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Ansamblu de locuințe și lotizare*,
strada Postăvarului, Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 78034 din 25.09.2025, arh. Ababei Denid-Titus pentru Boza Iulian și alții, solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele aprobat cu HCL 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL 293 din 28.09.2023, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, UTR 5, în zonă de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarilor a fost emis certificatul de urbanism nr. 625 din 21.11.2019, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru ansamblu de locuințe și lotizare, respectiv certificatul de urbanism nr. 643/19.12.2022 pentru continuarea procedurii de avizare.

Prin avizul de oportunitate nr. 17/21.11.2022 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenul proprietate privată, înscris în C.F. nr.106680 Săcele, nr. Cad. 106680, în suprafață de 15000 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor în vederea parcelării și construirii de locuințe individuale, 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 pentru locuințe
- Zonă verde, de circulație și edilitară

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

Zonă pentru locuințe (individuale)

Funcțiuni admise: locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat și funcțiuni complementare zonei de locuințe.

Funcțiuni interzise: activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozitare en – gros, depozități de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive de orice fel; stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de

terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice; instalarea panourilor pentru reclame; dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 0,8

Regimul maxim de înălțime: P+1+M (H maxim 10,00 m față de CTA);

Retrageri minime:

Retragerea minimă față de aliniamentul la strada nou propusă = 5,00 m; retragerea minimă față de aliniamentul la strada Postăvarului = 7,00 m.

Retragerea minimă a construcțiilor față de limitele laterale: 3,00 m;

Retragerea minimă a construcțiilor față de limita posterioară va fi de 5,00m (fac excepție loturile dinspre pârau - canal CCN 234 pentru care retragerea posterioară va fi de 6,00m);

Caracteristici ale parcelei

Parcele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- lotul minim construibil de 500 mp,

- front minim la strada de 15,00m.

Subparcelările sunt admise cu respectarea suprafeței minime a parcelelor, a frontului stradal și a indicatorilor urbanistici propuși.

Circulații și accese:

Accesul la zona reglementată se va realiza din strada Postăvarului printr-un nou drum cu profil propus de 10,00m (7,00m carosabil și trotuare bilaterale de 1,50 m). Strada Postăvarului la care se va racorda drumul propus sa va moderniza prin largire pentru a se asigura profilul de 10,00 m (7,00 m carosabil și troturare stânga-dreapta de 1,50m).

Parcaje:

Locurile de parcare se vor asigura la interiorul parcelei: 1 loc de parcare pentru locuințele cu suprafața utilă de 100 mp, respectiv 2 locuri de parcare pentru locuințele cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Zone verzi. Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 30%. 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 recomandă acoperișuri de tip șarpantă.

Se interzice utilizarea materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației. Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente.

Împrejmuiri. Pot fi transparente sau decorative folosindu-se materiale locale naturale (piatra, lemn), necesare delimitării parcelelor, cu Hmax=2.00m spre vecinătățile private. Spre domeniul public se propune delimitarea vizuală prin gard viu sau împrejmuiri transparente cu Hmax=1,50m.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Condiții de echipare edilitară

Alimentare cu apă. Conform aviz nr. 2332/04.10.2024 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului de gospodărie a apelor Brașov nr. 240/12.12.2024 emis de Administrația Națională Apele Române – S.G.A. Brașov, alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face prin extinderea rețelei de apă PEHD De 110 mm existentă pe strada Ciucaș.

Evacuarea apelor uzate menajere. Conform aviz nr. 2332/04.10.2024 emis de Compania Apa Brașov S.A., respectiv conform avizului nr. 240/12.12.2024 emis de Administrația Națională

Apele Române – S.G.A. Braşov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o nouă conductă de canalizare la reţeaua de canalizare PVC De 315mm existentă pe str. Ciucaş.

Apele pluviale colectate nu vor fi deversate în reţeaua de canalizare. Apele pluviale convenţional curate provenite de pe construcţii vor fi colectate prin jgheaburi şi burlane şi vor fi descărcate liber la nivelul solului.

Alimentarea cu energie electrică. Conform avizului de amplasament favorabil nr. 70102500100945/21.02.2025 emis de Distribuţie Energie Electrică România Sucursala Braşov, echiparea edilitara a zonei se va face în conformitate cu studiul de soluţie avizat şi prin care se propune amplasarea pe terenul iniţiatorilor a unui post de transformare 20/0,4kV 100kVA cu acces direct din domeniul public.

Telecomunicaţii. În zona amplasamentului nu există amplasate / instalate cabluri/echipamente de telecomunicaţii/fibră optică, conform aviz pozitiv nr. AFO495361/31493/25.09.2025 emis de Orange România S.A.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform aviz nr. 64566/320.734.360/21.02.2025 emis de Distrigaz Sud Reţele, în zona există reţele de gaze naturale, terenul fiind străbătut de la est la vest de reţea de gaze medie presiune cu restricţie de construire de 3m stanga dreapta axului conductei.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obţinute toate avizele şi acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 643 din 19.12.2022.

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, documentaţia PUZ a fost adusă la cunoştinţa persoanelor interesate prin afişare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Săcele, la avizierul Primăriei Municipiului Săcele precum şi prin transmiterea de notificări către proprietarii de imobile afectate de prevederile PUZ, în toate etapele de informare şi consultare a cetăţenilor. În urma derularii procedurii de informare şi consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziţii privind documentaţia PUZ. Procedura de informare şi consultare a cetăţenilor s-a finalizat cu Raportul informării şi consultării publicului nr. 79312/01.10.2025.

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

Nr. crt.	Atribuţia şi funcţia	Numele şi prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa		
2.	Biroul Juridic	c.j. Bianca Dascălu		
3.	Vizat: Arhitect Şef	Arh. Manuela Alina Roznovăţ		
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânăşilă	Nr. pag 3 Nr. ex 4	06.10.2025

F:014