



**ROMÂNIA**

**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](mailto:primaria@municipiulsacele.ro)

**Direcția Arhitect Șef**  
**Compartimentul Urbanism**

Nr. 94310/24.11.2025

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **LA**

## **PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Hală prestări servicii și comerț*,  
strada Rampei, Municipiul Săcele

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 83046 din 16.10.2025, dl. Neagu Tudorel în calitate de reprezentant al Azet DT SRL 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 beneficiarei a fost emis certificatul de urbanism nr. 652 din 23.12.2022, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru construire hală prestări servicii (continuare procedură de avizare începută în baza certificatului de urbanism nr. 319/14.06.2019).

Prin avizul de oportunitate nr. 6 din 12.08.2020 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată, identificate cu nr.cad 102237 și 102239, în suprafață totală de 11400 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, 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 prevazute 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: Retragerea minimă față de axul drumului = 15,00m (9,50 m față de aliniament); Retragerea minimă față de limitele laterale = 6,00m; Retragerea 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 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 25 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m<sup>2</sup>, un loc de parcare la 150 m<sup>2</sup>;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000m<sup>2</sup>, 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 înnierbează 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 1/3 din înălțime;

#### **Condiții de echipare edilitară**

Alimentarea cu apă: Conform aviz apa-canal nr. 768/06.04.2023, emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă este condiționată de extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110mm, existentă pe strada Rampei.

Conform avizului SGA nr.321/05.11.2021, apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea nouă de canalizare ce se extinde până la colectorul menajer existent pe malul opus al pâraului 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. 7010250506252 / 02.06.2025 în zona studiată există rețea electrică LEA 110kV pentru care se va respecta zona de protecție și siguranță de 37 m pe lângă terenul studiat, LES 20 kV și PT 32 amplasat pe cealaltă parte a străzii Rampei.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr.2 (intocmită de SC Electroenergetic Design SRL) din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ”, vizat spre neschimbare de SDEE Brașov și COR 110kV 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. Suprafața de 1046 mp din CF 117869 rămâne zonă verde cu interdicție de construire și îngrădire pentru respectarea zonei de protecție și siguranță de 37 m a LEA 110 kV existentă.

Telecomunicații. Conform avizului Telekom Romania Communications SA, nr. 644 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. 67090 / 320850825/25.03.2025, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conducte, 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. 652 din 23.12.2022, inclusiv avizul nr. 15/01.10.2025 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. 84634 / 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 - *Hală prestări servicii și comerț*, strada Rampei, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	<b>Ing. Virgil Popa</b>					
2.	Vizat: Serv Juridic și APL	<b>c.j. Bianca Dascălu</b>					
3.	Vizat: Arhitect Șef	<b>Arh. Manuela Alina Roznovăț</b>					
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag	3	Nr. ex	4	24.11.2025

F:014