



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

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

Nr. 1353/08.01.2025

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**LA**  
**PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**  
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal  
*Zonă prestări servicii, depozitare, strada Depozitelor, Municipiul Săcele*

Prin cererea nr. 101499 din 13.12.2024, SC City Landmarks SRL prin arh. Goea Cătălin pentru Susanu Romeo-Marian solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUZ "Zona lângă CET", proiect nr. 75/2002 aprobat cu HCL 134 din 29.11.2002, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în zona destinată construcțiilor pentru mică industrie, prestări servicii, depozite, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarului a fost emis certificatul de urbanism nr. 19 din 19.01.2023, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru zonă prestări servicii, deozitare.

Prin avizul de oportunitate nr. 10 din 30.08.2023 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenul proprietate privată, înscris în C.F. nr.119453 Săcele, nr. Cad. 119453, în suprafață de 1900 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor în vederea construirii unei hale cu destinația de service auto, a unei spălătorii auto și imprejmuirea terenului, reglementări privind circulația, parcările 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 mică industrie, prestări servicii, depozite

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

**Zonă pentru mică industrie, prestări servicii, depozite**

*Funcțiuni admise:* construcții cu funcțiune de industrie ușoară, mici activități manufacturiere; construcții cu funcțiune comercială, servicii profesionale, depozitare, stații auto, service auto, spălătorie auto, stații distribuție carburanți, funcțiuni administrative, servicii, alimentație publică pentru utilizatorii zonei; zone verzi și plantații de aliniament;

*Funcțiuni interzise:* unități de producție cu activități poluante, orice alte activități generatoare de poluare, trafic greu sau aglomerări importante, orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora, orice funcțiuni care contravin utilizărilor admise.

**Indicatori urbanistici:**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 40%

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

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

### **Retrageri minime:**

Retragerea față de aliniamentul la DJ103A: 12,60 m, respectiv 14,30 m (pe limita zonei de protecție a conductei OL1000mm).

Retragerea față de aliniamentul la str. Depozitelor: 5,00 m.

Retragerea față de limita de E a parcelei: 3,00 m;

Retragerea față de limita de S a parcelei: de la 10,00 m la 24,40 m (pe limita zonei de protecție a LEA 20kV existentă); în cazul în care în urma desființării LEA sau a unor lucrări agreate de DEER Brașov prin care nu se mai impune zona de restricție, distanța față de limita de S va fi 5,00m.

**Caracteristici ale parcelei:** Se consideră construibile parcelele care au suprafața minimă de 1000,00 mp și front stradal de min. 20,00 m

**Circulații și accese:** Accesul se va realiza numai din strada Depozitelor, propusă pentru modernizare, cu un profil transversal de tip B-B cu partea carosabilă de 7,00 m încadrată bilateral de trotuare de 1,50 m lățime.

**Parcaje.** Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10 – 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

-activități desfășurate pe o suprafață de 100 – 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

-activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori/salariați/aprovizionatori.

**Zone verzi.** Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 20%. 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.** Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Este permisă autorizarea împrejmuiri semitransparente sau opace necesare pentru protecția intruziunilor și delimitarea proprietății cu înălțimea maximă de 2,00 m de la nivelul terenului (trotuarului).

### **Condiții de echipare edilitară**

**Alimentare cu apă.** Conform avizului nr. 942/04.05.2023 emis de Compania Apa Brașov și avizului de gospodărire a apelor nr. 43/06.03.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor se va face prin branșament la conducta de distribuție PEHD De 110 mm aflată în curs de extindere de către SC Malynys Aliss SRL, conform Aviz definitiv nr. 953 din 04.05.2022.

**Evacuarea apelor uzate menajere.** Evacuarea apelor uzate provenite de la construcțiile ce se vor edifica pe amplasament se va realiza în baza avizului de principiu favorabil nr. 942 din 04.05.2023 emis de Compania APA Brașov S.A. în colectorul de canalizare "I" existent pe malul opus al pâ râului Timiș printr-o conductă nouă (cu studierea posibilității racordării gravitaționale).

Apele meteorice de pe acoperișele construcțiilor și de pe aleile de acces și circulație pietonală se vor descărca liber în zona verde a proprietății.

Apele meteorice de pe zona de parcaje auto (5 locuri) se vor descărca liber la nivelul solului fără a se prevedea instalații pentru captarea, colectarea, canalizarea sau tratarea apelor pluviale.

Apele tehnologice de la viitoarea spălătorie auto vor fi colectate și evacuate prin intermediul rețelelor de canalizare exterioară într-un separator de hidrocarburi, rezultând ape care întrunesc condițiile din NTPA 002, urmând a fi evacuate în căminul de racord al canalizării menajere.

**Alimentarea cu energie electrică.** Conform avizului de amplasament favorabil nr.7010230433694/06.11.2023, în zona studiată SC DEER Transilvania Sud SA are în gestiune și exploatare instalații electrice de medie tensiune -LEA 20kV și LES 0,4kV. Alimentare cu energie electrică a obiectivelor propuse se va face prin racordarea consumatorilor la PT existent, post de transformare situat pe DJ 103A. Soluția finală de racordare a viitorului consumator la rețeaua electrică de distribuție existentă se va stabili ulterior, la emiterea avizului tehnic de racordare.

**Telecomunicații.** Conform avizului nr. AFO402026/15809/14444/21.10.2024 emis de S.C. Orange România S.A., în zona de interes sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică.

**Alimentarea cu gaze naturale.** Conform avizului nr. 59865/320295632/22.10.2024 emis de S.C. Distrigaz Sud Rețele S.R.L. în zonă există rețele de distribuție gaze naturale amplasate pe cealalta parte a drumului judetean DJ 103A.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 19 din 19.01.2023.

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 derularii 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. 1156/08.01.2025.

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 prestări servicii, depozitare, strada Depozitelor, 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	08.01.2025

F:014