



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

Direcția Arhitect Șef
Compartimentul Urbanism

Nr. 95177/26.11.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Sediu firmă, prestări servicii, depozitare și producție*, strada Rampei, Municipiul Săcele

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 91340 din 13.11.2025, arh. Sansebeș Radu-Mihai pentru Proiect Personal Leasing 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. 92 din 23.02.2024, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru sediu firmă, prestări servicii, depozitare și producție (continuare procedură de avizare începută în baza certificatelor de urbanism nr. 86/24.02.2017, nr. 88/27.02.2022 și nr. 293/23.06.2022).

Prin avizul de oportunitate nr. 2 din 04.06.2017 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenul proprietate privată, identificat cu nr.cad 111813, în suprafață totală de 5100 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor specifice zonei de mică industrie, prestări servicii, depozitare, 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 și producție, 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:* activități de mică industrie și producție desfășurate în construcții mici și mijlocii, servicii pentru zona industrială, sedii de firmă și birouri, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, comerț, servicii profesionale, activități industriale nepoluante, birouri profesionale sau de afaceri, servicii pentru afaceri, parcaje la sol și multietajate, stații de întreținere și reparații auto, stații de distribuție carburanți și comerț, alimentație publică și servicii aferente, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților, platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime și materiale și distribuție bunuri și materiale produse, accese pietonale și carosabile, terenuri de sport și agrement, accesibile angajaților în timpul liber, amenajate în zona verde a parcelei, perdele plantate de protecție sau de aliniament, rețele tehnico-edilitare.

- *Funcțiuni interzise:* se interzic activități industriale poluante și care prezintă risc tehnologic, activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acestora, amplasarea locuințelor cu excepția locuințelor de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților productive, unități de învățământ la toate nivelele, servicii publice sau de interes general, spații pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește cotele admise prin normele sanitare.

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 50%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1,2

Regimul maxim de înălțime: P+E (H maxim 15,00 m față de CTA) pentru hale; P+2 (H maxim 12,00 m față de CTA) pentru birouri, servicii

Retrageri minime: Retragerea minimă față de aliniament = 35,00 m ; Retragerea minimă față de limitele laterale = 3,50m (dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea construcțiilor); Retragerea minimă față de limita posterioară =6,00 m (dar nu mai puțin de H/2 din înălțimea construcțiilor);

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.

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 opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale sau transparente, decorative/ gard viu, necesare delimitării parcelelor spre stradă.

Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apă: Conform aviz apa-canal nr. 610/21.03.2024, emis de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apă potabilă este condiționată de extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110mm, existentă pe strada Rampei.

Conform avizului SGA nr.128/08.07.2020, 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. Apele pluviale de pe drumurile de acces și din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de coalescență și descărcate într-un bazin de retenție folosit la udarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică. Conform avizului favorabil condiționat DEER, nr. 70101722367/08.01.2018 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 documentația E317/2017 întocmită de APEX ELECTRIC VD SRL din lucrarea „Echipare edilitară faza PUZ”, vizat spre neschimbare de SDEE Brasov și COR MT JT.

Atat 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. 338 BV din 27.05.2024, în zona studiată există cabluri/ echipamente de telecomunicații/ fibra optică instalate.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform avizului emis de Distrigaz Sud-Rețele cu nr. 47279 / 319774661/26.03.2024, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) în zona amplasamentului.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 92 din 23.02.2024, inclusiv avizul nr. 13/01.10.2025 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 au fost înregistrate observații care au fost preluate în documentație. Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 36561 / 29.04.2022.

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 analiză și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Sediul firmă, prestări servicii, depozitare și producție*, 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