



**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. 73709/03.09.2025

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **LA**

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

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Zonă comerț și servicii*,  
strada Câmpului-DN1A, Municipiul Săcele

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 68487 din 08.08.2025, Winter Outlet SRL și Global Source M.R.K. SRL solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în UTR 4- zonă unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarului a fost emis certificatul de urbanism nr. 464 din 28.08.2023, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru zonă comerț și servicii.

Prin avizul de oportunitate nr. 1 din 07.02.2024 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată, înscrise în C.F. nr. 111363 Săcele, nr. cad. 111363 și CF nr. 113852 Săcele, nr. cad. 113852 în suprafață totală de 5143 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor specifice zonei de comerț și servicii, 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 comerț și prestări servicii (ZS)

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

*Funcțiuni admise:* construcții în regim de construire discontinuu, izolat sau cuplat: supermarket, spații de alimentație publică - restaurante, baruri, cafenele, comerț, galerii comerciale nealimentare, showroom, servicii profesionale, stații de întreținere auto, spații depozitare, birouri și panouri publicitare, totemuri, reclame luminoase pe fațade (de-a lungul arterei de centură, strada Câmpului, se pot autoriza lucrări de amplasare a panourilor publicitare, cu acordul administratorului drumului în următoarele condiții: cu distanța de minimum 50,00 m între două panouri publicitare și la minimum 100,00 m față de intersecțiile semaforizate).

*Funcțiuni interzise:* locuințe individuale/colective, ferme zootehnice, activități poluante, activități ce presupun instalații de ardere, turnătorii, lăcașuri de cult, hale de producție.

### **Indicatori urbanistici:**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 45%

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

Regimul maxim de înălțime: P+2 (H maxim 14,00 m față de CTA)

### **Retrageri minime:**

Retragerea minimă față de axul străzii Câmpului=20,00 m

Retragerea minimă față de limita laterală (vest) = 6,00m;

Retragerea minimă față de limita laterală (est) = 3,50m;

Retragerea minimă față de limita posterioară = 16,00m ;

**Caracteristici ale parcelei:** Amplasamentul studiat nu va face obiectul unei parcelări. Terenurile reglementate se vor alipi în vederea edificării construcțiilor propuse.

**Circulații și accese:** Accesul se va realiza (provizoriu) *direct din strada Câmpului cu profil de 11,66 m (până la realizarea în întregime a drumului colector)*, conform aviz DRDP 20/659/22.08.2025.

**Parcaje.** Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate astfel:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100mp – un loc de parcare la o suprafață de 25mp;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000mp – un loc de parcare la o suprafață de 150mp;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000mp – un loc de parcare la o suprafață de 100mp;

Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

**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.** Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor. Înălțimea maximă va fi de 2,00 m și poate fi dublată de gard viu.

- Zona de circulație publică (ZC)

*Funcțiuni admise:* instalații de iluminat nocturn, rețele edilitare, mobilier urban, trotuare, alei, refugii și treceri pentru pietoni, zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare, servicii compatibile funcției de bază a zonei, lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii, lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive, toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

*Funcțiuni interzise:* orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice, dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

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

**Alimentare cu apă.** Conform avizului nr. 14/15.01.2024 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate face prin extinderea rețelei de apă HDPE De 110 mm existentă pe str. Câmpului. Conform adresei emise de ISU Brașov sub nr. 3.172.892/24.04.2024, odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

**Evacuarea apelor uzate menajere.** Conform avizului nr. 74/18.04.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, apele uzate menajere se vor descărca în rețeaua de canalizare PVC KG Dn 315 mm existentă pe strada Câmpului, printr-o nouă conductă de canalizare.

Evacuarea apelor pluviale provenite de pe acoperișul construcțiilor propuse, de pe suprafețele carosabile, pietonale și a parcarii, colectate printr-un sistem de rigole de tip Hauraton-Drainfix Clean 400 cu substrat filtrant din carbon, în lungime totală de 180 m, se infiltrează în sol.

Apele pluviale impurificate se vor colecta în sistem centralizat, vor fi trecute printr-un separator de nisip și hidrocarburi (cu debitul  $Q = 50$  l/s) și descărcate într-un bazin de retenție subteran  $V = 50$  mc), urmând să fie utilizate la irigarea zonelor verzi.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

**Alimentarea cu energie electrică.** Conform avizului nr. 7010240302833/05.02.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România S.A., operatorul de distribuție energie electrică, deține în zonă în gestiune și exploatare LEA 20 kV St. Săcele - IF Cernatul între SS 53 și SST 113 SE.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E2313-02 vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR MT JT.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza D.T.A.C. în baza unui studiu de soluție.

Zona de protecție și siguranță aferentă LEA cu lățimea de 24 m se suprapune cu terenul beneficiarului. Operatorul de Rețea - DEER Sucursala Brașov este de acord cu amplasamentul propus condiționat de realizarea lucrărilor necesare îndeplinirii condițiilor de coexistență și respectarea condițiilor impuse de Ord. ANRE nr. 239/2019.

În culoarul de trecere de 24 m al LEA 20 kV nu se vor amenaja parcări.

**Telecomunicații.** Conform avizului nr. 127BV/26.02.2024, emis de S.C. Orange România Communications S.A., în zonă există amplasate cabluri/echipeamente de telecomunicații/fibră optică instalate. Execuția lucrărilor se va face, conform avizului mai sus menționat, numai sub asistența tehnică a Orange România.

**Alimentarea cu gaze naturale.** Conform avizului nr. 65595/320779646/05.03.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există posibilitatea racordării la rețea de distribuție gaze naturale prin extinderea acesteia.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 464 din 28.08.2023.

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 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. 77824 / 27.09.2024.

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 comerț și servicii* strada Câmpului-DN1A, 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 4 Nr. ex 4	03.09.2025

F:014