



**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. 73830/04.09.2025

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **LA**

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

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Zonă de servicii, depozitare, mică producție*, strada Depozitelor, Municipiul Săcele

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 68488 din 08.08.2025, Davias Steel 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. 451 din 24.08.2023, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru zonă servicii, depozitare, mică producție.

Prin avizul de oportunitate nr. 7 din 17.06.2024 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată, identificate cu nr.cad 110883, nr.cad. 110870 și nr.cad. 109754, în suprafață totală de 9232 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor specifice zonei de comerț și 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 de servicii, depozitare și mică producție (ZSDP)**

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: hale de depozitare și producție, stații de întreținere auto, ateliere, showroom, servicii profesionale, logistică, anexe necesare desfășurării activității.

*Funcțiuni admise cu condiționări:* funcțiuni conexe/secundare necesare desfășurării activității cu condiția de a reprezenta max. 40% din suprafața desfășurată a construcției: sedii de firmă, birouri, comerț - puncte de vânzare produse finite, materie primă etc., alimentație publică (cantină), locuința de intervenție: locuința destinată cazării personalului unităților economice, care, prin contractul de muncă, îndeplinește activități sau funcții ce necesită prezență permanentă sau în caz de urgență în cadrul unităților economice.

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

### **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+2 (H maxim 12,00 m față de CTA)

**Retrageri minime:**

Retragerea minimă față de aliniament = 9,00m ;

Retragerea minimă față de limitele laterale = 3,00m;

Retragerea minimă față de limita posterioară –impusă de zona de protecție LEA 400kV

**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 din strada Depozitelor cu profil modernizat de 10,00 m (7,00 m carosabil și trotuare bilaterale a 1,50 m).

**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.

- **Zonă verde (ZV)** – zonă verde de protecție și de siguranță LEA 400 kV- se va dezmembra și va rămâne în extravilan.
- **Zonă 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 avizelor de alimentare cu apă emise de Compania Apa Brașov sub nr. 4/13.01.2025 și nr. 13/16.01.2024 și a avizului nr. 117/13.06.2024 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, alimentarea cu apă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face prin extinderea rețelei de distribuție HDPE De 160mm existente pe DJ103A. Conform adresei emise de ISU Brașov sub nr. 3.172.893/13.05.2024, odată cu extinderea/realizarea rețelei de apă se va avea în vedere și extinderea/realizarea rețelei de hidranți stradali.

**Evacuarea apelor uzate menajere** Conform avizelor de canalizare emise de Compania Apa Brașov sub nr. 4/13.01.2025 și nr. 13/16.01.2024, evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în colectorul de canalizare Dn1500mm existent pe malul opus al pâraului Timiș, printr-o conductă nouă de canalizare.

Evacuarea apelor pluviale provenite de pe acoperișul construcțiilor propuse, de pe suprafețele carosabile, pietonale și a parcarii, vor fi preluate și colectate printr-o rețea de canalizare ape pluviale, pentru a fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și descărcate în pâraul Timiș.

**Alimentarea cu energie electrică.** Conform avizului nr. 7010240302804/28.08.2024 emis de Distribuție Energie Electrică România S.A., operatorul de distribuție energie electrică, deține în gestiune și exploatare rețele electrice de medie tensiune.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E408-02 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.

**Telecomunicații.** Conform avizului nr. 123 BV/26.02.2024 emis de Orange Romania Communications S.A., în zonă există amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații/fibră optică instalate.

**Alimentarea cu gaze naturale.** Conform avizelor nr. 45484/319686421/22.02.2024 RG și nr. 65524/320777383/14.02.2025 emise de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețele de distribuție gaze naturale la care imobilele se vor racorda. Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 451 din 24.08.2023, inclusiv avizul nr. 52/24.07.2025 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. 87806 / 07.11.2024.

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 analiză și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Zonă de servicii, depozitare, mică producție*, 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 4 Nr. ex 4	04.09.2025

F:014