



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. 34270/14.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

Zonă mixtă servicii și depozitare, strada Avram Iancu-DE 284, Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 27535 din 12.03.2026, urb. Ioana Daniel în calitate de reprezentantă a Stone Architecture SRL pentru Inmaacro SRL solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele aprobat cu HCL 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungită prin HCL 293/28.09.2023, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în UTR 5-zonă de unități industriale, mică industrie, depozite, prestări servicii, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarei a fost emis certificatul de urbanism nr. 252 din 26.04.2024 în scopul întocmire plan urbanistic zonal - *Zonă mixtă servicii și depozitare, strada Avram Iancu*, Municipiul Săcele, cu valabilitate prelungită până la data de 24.04.2027.

Prin avizul de oportunitate nr. 11/27.09.2024 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de imobile proprietate privată, identificate cu nr. cad 115362 și nr. cad. 114862 în suprafață totală de 19970 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii și depozitare, stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi, stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, stabilirea modului de amplasare al construcțiilor pe parcele, urmărindu-se rezolvarea unor problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare pentru amplasamentul ce face obiectul studiului, scopul final fiind construirea unei hale de producție cu depozitare piese metalice feroase și neferoase, zonă administrativă, împrejmuire.

Zone funcționale propuse:

-ZF12 – Zonă unități industriale și de depozitare cu SzID - Subzona unităților industriale mici, de depozitare, comerț / servicii

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

Funcțiuni admise: hale de producție și depozitare, anexe tehnice, activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitarii

bunurilor si materialelor, activități comerciale care nu necesita suprafețe mari de teren, service auto, spălătorie auto, stații de benzina, unități industriale nepoluante, unități depozitare, unități reparații (piese, utilaje, electronice, electrocasnice etc.), ateliere confecționări piese metalice, produse manufacturiere.

Funcțiuni admise cu condiționări: sedii firmă, comerț, birouri, showroom expunere, servicii profesionale. În cazul echipamentelor publice aferente zonei industriale, comerț și servicii, realizarea obiectivelor se va face în următoarele condiții: respectarea HG525/1996, sa nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, activitatea sa se desfășoare numai în interiorul clădirii; sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Funcțiuni interzise: Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate anterior. Sunt interzise lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice; Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență.

Indicatori urbanistici:

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 60%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1,5

Regimul maxim de înălțime: P+1, Hmax.=12m față de CTA; pentru hale Hmax 10 m.

Retrageri minime: -3,00 m față de aliniament (pe latura de est), respectiv 8,00 m din axul drumului(strada Avram Iancu) și 5,00 m pe latura de est și de nord, respectiv 10,00 m față de axul DE 284 la est și DE 295/1/1 la nord.

-5,00 m față de limitele laterale/posterioară.

Circulații și accese: acces din strada Avram Iancu și din DE 284, ambele fiind propuse a se moderniza în vederea realizării unui profil de 10,00 m din care 7,00 m carosabil. Suprafețele necesare modernizării căilor de circulații se vor dezmembra urmând a trece în domeniul public conform legislației în vigoare.

Caracteristici ale parcelei: Suprafața parcelei: minim 1000 mp, lungimea frontului la stradă mai mare sau egală cu 20 m, acces la drumul public direct sau prin servitute.

Parcaje: Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate în funcție de specificul activității, conform prevederilor din H.G. 525/1996 și a normativelor în vigoare. Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activitati desfasurate pe o suprafata de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafata de 100 m².

Zone verzi: Suprafețele neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și se plantează; Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă de minim 20%. Zonele verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori și arbuști ornamentali sau specii de pomi fructiferi, adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea disconfort

Aspectul exterior al construcțiilor: Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei prin utilizarea unor materiale de calitate inferioară sau utilizarea unor culori aprinse care produc un disconfort vizual; Se interzice utilizarea materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții.

Împrejmuiri: Împrejmuirile pot fi realizate din elemente transparente, semi-opace sau opace, în funcție de necesitățile funcționale, de securitate și de protecție a amplasamentului industrial.

Sunt admise următoarele tipuri de împrejmuiri: panouri metalice vopsite sau galvanizate (panouri bordurate, panouri industriale rigide), panouri metalice perforate sau expandate, garduri din

plasă metalică rigidă pe stâlpi metalici, împrejurimi opace sau semi-opace din zidărie, beton armat sau soclu de beton combinat cu panouri metalice, garduri cu panouri din materiale compozite sau sisteme modulare industriale, combinații de soclu și panouri metalice

Condiții de echipare edilitară:

Alimentare cu apă / Evacuarea apelor uzate menajere - Conform avizului nr.

1790/07.08.2024 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se poate face prin extinderea rețelei de distribuție OL Dn 110mm existente pe strada Avram Iancu, iar evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare Bc Dn 400 mm existentă pe DE 299 (strada Avram Iancu). Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

Conform avizului nr. 46/15.04.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, apele pluviale provenite de pe construcții vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și vor fi descărcate liber la nivelul solului. Apele pluviale din zonele parcarilor, platformelor și căilor de acces vor fi descărcate în colectoarele de canalizare pluvială propuse pe amplasament, trecute prin separator de hidrocarburi și ulterior deversate în bazinul de retenție, cu utilizarea ulterioară pentru irigarea spațiilor verzi. Apele meteorice de pe zonele verzi se vor infiltra direct în sol, iar cele de pe carosabil vor fi dirijate către separatorul de hidrocarburi, prin intermediul rețelei de canalizare pluvială (tuburi PVC tip KG), apoi evacuate în bazinul de retenție. Separatorul de hidrocarburi se va amplasa la limita amplasamentului, în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică: Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010240709064/13.03.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice.

Echiparea edilitara a zonei se va realiza în conformitate cu planul nr. E-02 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt , din lucrarea nr. 292 „Echipare edilitara faza PUZ” întocmită de SC BLUEL SRL. Racordarea la RED și stabilirea punctului de alimentare se vor realiza la faza DTAC, pe baza unui studiu de soluție întocmit conform legislației.

Telecomunicații: Conform aviz favorabil nr AFO679155/11219/15262, Orange România SA nu deține rețele de telecomunicații în zona studiată. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează rețeaua existentă Orange România SA.

Alimentarea cu gaze naturale: Conform aviz favorabil nr 54842/320.092.523 / 05.08.2024, Distrigaz Sud deține rețele de distribuție a gazelor naturale în zona studiată, pe strada Avram Iancu. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează conductele de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările de extindere a rețelelor edilitare se vor executa pe cheltuiala investitorilor.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism 405/26.08.2022.

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 și la avizierul Primăriei Municipiului Săcele 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. 77538/02.10.2025.

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, 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 mixtă servicii și depozitare*, strada Avram Iancu-DE 284, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele				Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa					
2.	Biroul Juridic	c.j. Bianca Dascălu					
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț					
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag	4	Nr. ex	4	14.04.2026

F014