



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

Direcția Arhitect Șef

Compartimentul Urbanism și Gestiune Date Urbane

Nr. 44694/20.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Showroom auto, birouri și depozitare*,
Calea București, Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 42626 din 13.05.2026, dl. Popa Radu în calitate de reprezentantă a Mobility Holding 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 0-zonă sedii firmă, servicii publice, dotări de comerț, cu interdicție temporară de construire până la întocmire PUZ.

În acest sens la solicitarea beneficiarei au fost emise certificatul de urbanism nr. 235 din 27.04.2021 în scopul întocmire plan urbanistic zonal - *Showroom auto, birouri și depozitare*, Calea București, Municipiul Săcele, respectiv certificatul de urbanism nr. 351 din 30.06.2023 pentru continuarea procedurii de avizare.

Prin avizul de oportunitate nr. 7/10.06.2022 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de imobilul proprietate privată, identificat cu nr. cad 100660 în suprafață de 1500 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea de reglementări specifice zonei de servicii și depozitare, stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile 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 dezvoltarea unei zone comerciale.

Zone funcționale propuse:

Zonă sedii firme, servicii publice, dotări de comerț

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: construcții cu funcțiune comercială (alimentație publică, food-court, showroom-uri), în clădiri de tip hală și în construcții cu maxim P+2 niveluri, nepoluantă, birouri și de depozitare, reprezentanțe firme, service auto, vulcanizări; industria telecomunicațiilor, automatizări, robotică; construcții cu funcțiune administrativă, servicii, sedii firme, târguri expoziționale, parcuri auto, circulații carosabile, pietonale, parcuri, construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei; construcții pentru staționări auto; spații verzi, plantații de protecție.

Funcțiuni interzise: Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate anterior. (funcțiunile poluante: unități ce prezintă riscuri tehnologice, noxe, vibrații, fum, zgomot; curățătorii chimice; depozitarea de cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; ferme agro-zootehnice; anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, ovinelor, bovinelor; depozite de deșeuri).

Indicatori urbanistici:

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

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

Regimul maxim de înălțime: P+2 pentru construcții comerciale– max. 12.00m de la cta

Retrageri minime: -9,50 m față de aliniament (minim 22,00 m din axul străzii) și 6,00 m față de limita de nord-est, 4,00 m față de limita de sud-vest.

-5,00 m față de limita posterioară.

Circulații și accese: acces direct din Calea București (DN1A). Suprafețele necesare realizării accesului (bandă accelerare/decelerare) se vor dezmembra urmând a trece în domeniul public conform legislației în vigoare.

Caracteristici ale parcelei -Nu se admit parcele cu suprafața mai mică de 750.00mp.

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.

Pentru construcții comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:

-un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masa. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

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: Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

Condiții de echipare edilitară:

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

1772/05.08.2022 emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă se poate face din rețeaua de distribuție Dn 100mm existentă pe partea opusă a Căii București, iar evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare Dn 500 mm existentă în zonă. Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră.

Conform avizului nr. 253/09.11.2022 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Braşov, apele pluviale provenite de pe construcţii vor fi colectate prin jgheaburi şi burlane şi vor fi descărcate liber la nivelul solului. Apele pluviale din zonele parcarilor, platformelor şi căilor de acces vor fi descărcate în colectoarele de canalizare pluvială propuse pe amplasament, trecute prin separator de hidrocarburi şi ulterior deversate în bazinul de retenţie, cu utilizarea ulterioară pentru irigarea spaţiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică: Conform avizului de amplasament favorabil nr. 7010220822185/28.10.2025 emis de Distribuţie Energie Electrică România Sucursala Braşov, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranţă a reţelelor electrice.

Echiparea edilitara a zonei se va realiza in conformitate cu planul nr. E-03 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR mt jt , din lucrarea nr. 433/2025 „Echipare edilitara faza PUZ” intocmita de SC BLUEL SRL. Racordarea la RED şi stabilirea punctului de alimentare se vor realiza la faza DTAC, pe baza unui studiu de soluţie întocmit conform legislaţiei.

Telecomunicaţii: Conform aviz favorabil condiţionat nr 265BV/17.08.2022, Orange România SA are amplasate cabluri/echipamente de telecomunicaţii/fibră optică în zona studiată.

Alimentarea cu gaze naturale: Conform aviz favorabil nr 77165/321306828/02.10.2025, Distrigaz Sud deţine reţele de distribuţie a gazelor naturale în zona studiată. Lucrările viitoare propuse prin PUZ nu afectează conductele de distribuţie gaze naturale aflate în exploatarea Distrigaz Sud Reţele.

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

Pentru planul urbanistic zonal au fost obţinute toate avizele şi acordurile solicitate prin certificatele de urbanism nr. 235 din 27.04.2021 şi nr. 351 din 30.06.2023.

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, documentaţia PUZ a fost adusă la cunoştinţa persoanelor interesate prin afişare pe pagina de web a Primăriei Municipiului Săcele şi la avizierul Primăriei Municipiului Săcele în toate etapele de informare şi consultare a cetăţenilor. În urma derularii procedurii de informare şi consultare a publicului nu au fost înregistrate propuneri/opinii/sugestii/opoziţii privind documentaţia PUZ. Procedura de informare şi consultare a cetăţenilor s-a finalizat cu Raportul informării şi consultării publicului nr. 36628/23.04.2026.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului, cu modificările şi completările ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, ale Ordinului nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, ale H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, ale Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată, ale Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, supunem spre analiza şi aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - *Showroom auto, birouri şi depozitare*, Calea Bucureşti, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuţia şi funcţia	Numele şi prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa		
2.	Biroul Juridic	c.j. Bianca Dascălu		
3.	Vizat: Arhitect Şef	Arh. Manuela Alina Roznovăţ		
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânăşilă	Nr. pag 4 Nr. ex 4	20.05.2026