



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Întocmire P.U.Z. – Construire locuinţe
Iniţiator:	Toader Marian, Székely Árpád şi alţii
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Săcele, str. Dr. Kiss Bela, f.n., nr. cad. 122212 şi nr. cad. 122261
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	2-23-36
Data elaborării:	06.2026
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. RO36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul întocmirii prezentului Plan Urbanistic Zonal îl reprezintă stabilirea reglementărilor urbanistice pentru terenurile situate în intravilanul municipiului Săcele, str. Dr. Kiss Bela, f.n., identificate prin C.F. nr. 122212 nr. cad. 122212 (S = 1.300 mp) şi C.F. nr. 122261 nr. cad. 122261 (S = 1.500 mp), cu suprafaţa totală de 2.800 mp, în vederea construirii de locuinţe.

➤ Solicitări ale temei program:

- stabilirea de reglementări specifice zonei de locuinţe;
- stabilirea de reglementări privind circulaţia, parcările şi spaţiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare şi ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcţiilor pe parcele.

Documentaţia tratează problemele funcţionale, de circulaţie, situaţia juridică şi echiparea cu utilităţi edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului Săcele pentru perioada 2021–2030, aprobată prin H.C.L. nr. 222/22.06.2022, municipiul Săcele se dezvoltă ca parte integrantă a Zonei Metropolitane Brașov, pe axa urbană Săcele–Brașov–Ghimbav–Codlea. Strategia evidențiază faptul că localitățile limitrofe municipiului Brașov, între care și Săcele, dispun de un potențial ridicat de dezvoltare urbană și atrag în mod constant populație, ceea ce susține necesitatea reglementării și extinderii zonelor de locuințe.

Pentru arealul în care se află amplasamentul studiat, prevederile programului de dezvoltare a localității vizează dezvoltarea funcțiunii rezidențiale de tip locuințe individuale cu densitate redusă, în continuarea țesutului urban existent, susținută de extinderea și modernizarea infrastructurii tehnico-edilitare și rutiere, de asigurarea spațiilor verzi și de creșterea calității vieții locuitorilor – direcții strategice asumate prin SIDU și prin Planul Urbanistic General al municipiului.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. Săcele nr. 23/22.02.2001, prelungit prin H.C.L. nr. 293/28.09.2023.

Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Zona locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- documentație cadastrală - ridicare topografică
- studiu geotehnic
- studiu de soluție - alimentare cu energie electrică

➤ **Date statistice**

Conform datelor Institutului Național de Statistică (INS – Tempo online), la 1 iulie 2021 municipiul Săcele avea o populație de 36.969 de locuitori, fiind a treia localitate ca mărime din județul Brașov, după municipiul reședință de județ și municipiul Făgăraș.

Sub aspect demografic, localitatea înregistrează o tendință de creștere: comparativ cu anul 2012, populația stabilă a crescut cu 1.944 de persoane, ritmul de creștere în ultimii 10 ani fiind de 5,55%, iar în ultimii 5 ani de 1,81%. Evoluția populației în perioada 2012–2021 a fost următoarea: 35.025 locuitori (2012), 36.312 (2017), 36.590 (2018), 36.704 (2019), 36.862 (2020) și 36.969 (2021).

Amplasamentul studiat se înscrie într-o tendință confirmată la nivel metropolitan: localitățile limitrofe municipiului Brașov, unde potențialul de dezvoltare urbană este ridicat, atrag în mod constant populație, ceea ce susține oportunitatea reglementării și dezvoltării de noi zone de locuințe individuale.

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În imediata vecinătate, la sud-est de amplasament, a fost aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025 P.U.Z. „Zona locuințe individuale”.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ Date privind evoluția zonei

Terenurile studiate au evoluat istoric ca terenuri cu folosință agricolă, categoria fâneată. Conform Planului Urbanistic General, acestea sunt cuprinse în U.T.R. 11 – zonă de locuințe individuale și dotări aferente, în zone plantate, sport și recreere, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

În ultimii ani, zona a cunoscut un proces continuu de transformare din teren neconstruit către funcțiunea rezidențială, în corelare cu poziția sa în Zona Metropolitană Brașov. Această tendință este susținută la nivel strategic: conform Strategiei Integrate de Dezvoltare Urbană (SIDU) a Municipiului Săcele 2021–2030, localitățile limitrofe municipiului Brașov, unde potențialul de dezvoltare urbană este ridicat, atrag în mod constant populație, ceea ce a generat o cerere crescută de terenuri destinate locuințelor individuale.

La nivel local, transformarea zonei este confirmată de reglementarea terenurilor învecinate prin documentații de urbanism aprobate recent, respectiv P.U.Z. „Zona locuințe individuale”, aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025, care a introdus funcțiunea de locuințe individuale în imediata vecinătate a amplasamentului.

În prezent, terenurile reglementate sunt libere de construcții și nu dispun de reglementări urbanistice care să permită edificarea de locuințe.

➤ Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Evoluția zonei studiate este strâns legată de transformarea municipiului Săcele dintr-o așezare cu caracter agrar-pastoral într-o localitate rezidențială integrată în arealul metropolitan al Brașovului.

Amplasamentul se află la în proximitatea municipiului Brașov. Municipiul Săcele face parte din Zona Metropolitană Brașov, constituind, alături de Brașov, Ghimbav și Codlea, axa urbană ce polarizează majoritatea activităților economico-sociale ale zonei. Aflată pe această axă, zona beneficiază de presiunea de dezvoltare exercitată de polul urban Brașov.

Specificul actual al zonei – terenuri libere, cu folosință de fâneată, aflate în curs de transformare către locuințe individuale – reflectă tendința recentă de extindere a țesutului rezidențial al municipiului către periferie. Localitățile limitrofe municipiului Brașov, unde potențialul de dezvoltare urbană este ridicat, atrag în mod constant populație, fenomen care a generat în ultimii ani o cerere crescută de terenuri pentru locuințe individuale în această parte a localității.

Zona este deservită de rețeaua stradală existentă a localității și beneficiază de legături rutiere cu municipiul Brașov, prin rețeaua de drumuri naționale (DN 1, DN 1A) și județene, ceea ce susține dezvoltarea de locuințe în acest areal.

➤ Potențial de dezvoltare

Zona studiată prezintă un potențial ridicat de dezvoltare rezidențială, determinat de următorii factori:

- proximitatea față de municipiul Brașov conferă zonei o atractivitate ridicată pentru funcțiunea de locuire.

- dinamica demografică susține dezvoltarea: populația municipiului Săcele a crescut cu 1.944 de persoane față de anul 2012, ritmul de creștere în ultimii 10 ani fiind de 5,55%, iar localitățile limitrofe municipiului Brașov, unde potențialul de dezvoltare urbană este ridicat, atrag în mod constant populație.

- contextul urbanistic este favorabil - terenurile imediat învecinat la sud-est a fost deja reglementat pentru locuințe individuale prin P.U.Z. „Zona locuințe individuale”, aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025.

- accesibilitatea și echiparea - zona este deservită de rețeaua stradală existentă și beneficiază de legături rutiere bune cu municipiul Brașov; în zonă există rețele de utilități la care construcțiile propuse se pot racorda.

- terenurile studiate sunt libere de construcții, ceea ce permite o dezvoltare coerentă, planificată unitar prin prezentul P.U.Z.

Principala limitare actuală o reprezintă lipsa reglementărilor urbanistice și interdicția temporară de construire instituită prin P.U.G. până la aprobarea unui plan urbanistic zonal — constrângere pe care prezenta documentație o soluționează.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ Poziția zonei față de intravilanul localității

Zona ce urmează a se reglementa prin P.U.Z. are următoarele vecinătăți:

- la nord-vest: teren proprietate privată identificat prin nr. cad. 108024 (zone plantate, sport și recreere cu interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea unui plan urbanistic zonal. Destinație conform P.U.G. UTR 11 - zonă de locuințe individuale și dotări aferente);

- la nord-est: terenuri proprietate privată identificate prin nr. cad. 106228, nr. cad. 106294 și nr. cad. 106045 (zone plantate, sport și recreere cu interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea unui plan urbanistic zonal. Destinație conform P.U.G. UTR 11 - zonă de locuințe individuale și dotări aferente)

- la sud-est: terenuri proprietate privată identificate prin nr. cad. 123171 și nr. cad. 123172 (zonă de locuințe individuale conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025);

- la sud-vest: drum de acces existent identificat prin nr. cad. 117229.

➤ Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Amplasamentul este situat în partea de vest a municipiului Săcele, orientată către municipiul Brașov, în imediata apropiere a zonei centrale a localității.

Zona beneficiază de o bună accesibilitate rutieră. Accesul se realizează din strada Dr. Kiss Bela și din rețeaua stradală locală existentă, racordate la Bulevardul Brașovului și la rețeaua națională de drumuri.

Amplasamentul se află într-o zonă deja echipată edilitar, în care există rețele publice de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

Zona este bine deservită de dotările și instituțiile de interes public ale municipiului: Primăria Municipiului Săcele (cca. 0,6 km), Spitalul Municipal Săcele (cca. 2,5–3 km), unități de învățământ (Școala Gimnazială Nr. 1 și alte școli, la cca. 1,5–2 km), precum și dotări comerciale și de servicii dispuse de-a lungul Bulevardului Brașovului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)

Zona studiată este amplasată pe malul drept al Pârâului Durbav, la o distanță de aprox. 200 m.

În imediata vecinătate nu sunt elemente ale cadrului natural care să poată constitui riscuri naturale.

Amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau a perimetrelor de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană, inventariate.

2.4. Circulația

- **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din strada Dr. Kiss Bela (drum de pământ cu o lățime cuprinsă între 4-7 m).

2.5. Ocuparea terenurilor

- **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

În imediata vecinătate, la sud-est de amplasament a fost aprobat P.U.Z. „Zona locuințe individuale” aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025, iar cea mai apropiată construcție, cu destinația de anexă, este la aproximativ 0,9 m.

Terenurile ce fac obiectul P.U.Z., în suprafață totală de 2.800 mp, sunt proprietate privată conform extraselor de carte funciară anexate (C.F. nr. 122212 nr. cad. 122212 și C.F. nr. 122261 nr. cad. 122261) și sunt libere de construcții.

- **Relaționări între funcțiuni**

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă (locuințe și funcțiuni complementare). Dezvoltarea propusă se înscrie în specificul zonei, fără a genera conflicte funcționale sau disconfort pentru vecinătăți.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, însă zona este în dezvoltare.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Fondul construit existent în vecinătate este alcătuit predominant din locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime (parter, P+M și până la P+1+M), cu acoperiș tip șarpantă și învelitori din țiglă ceramică sau tablă, dispuse pe parcele cu grădini și anexe gospodărești.

Din punct de vedere calitativ, fondul construit este eterogen: construcțiilor vechi, tradiționale (cu fațade simple și învelitori uzate), li se adaugă locuințe edificate recent, cu finisaje moderne și într-o stare bună de întreținere.

- **Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine**

Zona beneficiază de proximitatea dotărilor de interes general ale municipiului: sediul administrativ (Primăria Municipiului Săcele) și zona centrală a localității se află la mică distanță, iar unitățile de învățământ, serviciile de sănătate (Spitalul Municipal Săcele) și dotările comerciale și de servicii dispuse de-a lungul Bulevardului Brașovului sunt ușor accesibile.

- **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent zona studiată nu are spații verzi publice amenajate.

Spațiile verzi sunt cele adiacente drumurilor publice.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt reprezentate de lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor, respectiv existența interdicției temporare de construire instituite prin P.U.G. până la întocmirea și aprobarea unui plan urbanistic zonal și profilul drumului existent neamenajat.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

În zona studiată există rețele de utilități publice (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale).

2.7. Probleme de mediu

➤ **Relația cadrul natural-cadrul construit**

Construcțiile propuse vor respecta caracterul peisajului existent și se vor încadra în specificul funcțional al zonei. Se va asigura un echilibru între suprafețele ce vor fi ocupate de construcții și cele ce vor fi amenajate ca zone verzi.

În abordarea valorificării peisajului natural din zona studiată nu sunt observate dificultăți semnificative deoarece nu există elemente remarcabile care să necesite o evidențiere deosebită. Cu toate acestea, noile construcții trebuie să se integreze armonios în peisaj, atât din punct de vedere al dimensiunilor cât și al stilului arhitectural.

➤ **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu este cazul.

➤ **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă**

Nu este cazul.

➤ **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu este cazul

➤ **Evidențierea potențialului balnear și turistic-după caz**

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile 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 - art. 37, publicul va fi informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale studiului geotehnic

Din punct de vedere seismic amplasamentul studiat este încadrat în zona de macroseismicitate **$I=7_1$** pe scara MSK (unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani), conform SR 11100/1-93.

Din punct de vedere seismologic zona are o structură geologică relativ nouă, formată din terenuri deformabile, de consolidare medie, valoarea de vârf a accelerației pentru perimetrul dat este **$a_g = 0.20g$** , conform P100/2013, pentru cutremure având mediul de recurență IMR = 225 de ani; valoarea perioadei de colț este: **$T_c = 0.7s$** , conform P100/2013.

Adâncimea maximă de îngheț a terenului natural din zona perimetrului în studiu, de care trebuie să se țină seama la proiectarea fundațiilor, conform STAS 6054-85 este de 1.00 m.

În zona perimetrului cercetat structura litologică și înclinația mică a terenului nu sunt favorabile declanșării unor fenomene fizico – geologice de amploare (alunecări de teren, etc.).

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Săcele, aprobat cu H.C.L. nr. 23/22.02.2001, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr. 293/28.09.2023, terenurile sunt situate în intravilanul localității, în U.T.R. 11 – zonă de locuințe individuale și dotări aferente, în zone plantate, sport și recreere, cu interdicție temporară de construire până la întocmirea și aprobarea unui plan urbanistic zonal.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelele rezultate în urma dezmembrării se va realiza din str. Dr. Kiss Bela (nr. cad. 117229) propusă spre modernizare, precum și din aleea de circulație privată propusă.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2 – Plan reglementări urbanistice-zonificare, după cum urmează:

➤ Profil transversal 1-1

- se aplică drumului existent nr. cad. 117229 str. Dr. Kiss Bela;
- 11,00 m, din care 7,00 m parte carosabilă, încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare;

➤ Profil transversal 2-2

- se aplică aleii de circulație privată propusă;
- lățime totală 7,80 m, din care 6,00 m parte carosabilă și trotuar de 1,80 m; la capătul aleii s-a prevăzut o întoarcere pentru autoturisme și camioane cu lungimi de 10,00 m (mașina de gunoi cu 3 osii).

Căile exterioare de acces și circulație la construcțiile propuse vor avea îmbrăcămintea destinată traficului greu. Acestea sunt propuse astfel încât să permită accesul autospecialelor serviciilor pentru situații de urgență pe minimum două (2) laturi a fiecărei clădiri propuse.

Retragerea minimă a construcțiilor față de căile de circulație este de:

- minim 5,00 m de la aliniamentul propus pentru profil 1-1;
- minim 1,00 m de la limita de proprietate pentru profil 2-2.

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

- 1 loc de parcare la o suprafață utilă mai mică sau egală cu 100 mp
- 2 locuri de parcare la o suprafață utilă mai mare de 100 mp.

Notă: Costurile aferente realizării drumului privat și acceselor vor fi suportate de investitori, iar costurile aferente drumurilor publice vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei – program zona reglementată va avea funcțiunea de locuințe individuale izolate.

Se prevăd următoarele zone funcționale:

- **ZL** – zonă de locuințe individuale izolate
- **ZC** - zonă de circulație publică propusă
- **ZCP** - zonă de circulație privată propusă

3.5.2. Categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale

Categorii de costuri		
A Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice		
A1	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare Întocmire P.U.Z. Întocmire studii de fundamentare (ridicare topo, studiu geotehnic)	Inițiator
A2	Cheltuieli pentru activitatea de consultanță și asistență tehnică Cheltuieli pentru consultanță Cheltuieli pentru asistență tehnică	Inițiator
A3	Cheltuieli pentru obținerea avizelor și acordurilor	Inițiator
B Cheltuieli pentru realizarea investiției		
B1	Cheltuieli pentru amenajarea terenului	Inițiator
B2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului	Inițiator
B3	Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații)	Inițiator
B4	Alte cheltuieli Organizare de șantier Cheltuieli diverse și neprevăzute	Inițiator
C	Cheltuieli pentru modernizarea străzilor (domeniu public)	Autoritatea publică locală

3.5.3. Indicatori urbanistici

▪ ZL – zona de locuințe individuale izolate

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 30%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,6

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. S+P+1 cu H_{cornisa} maxim 6,00 m față de CTA, H_{coama} maxim 10,00 m față de CTA

Se admite mansardarea cu condiția ca aceasta să fie pod mansardat și să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de minim 30 grade și maxim 45 grade, iar suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

Retragerea construcțiilor față de căile de circulație:

- minim 5,00 m față de profil 1;
- minim 1,00 m față de profil 2.

Retragerea construcțiilor față de limitele laterale:

- minim 4,00 m pentru lot 1 și lot 2;
- minim 2,00 m față de latura nordică și minim 4,00 față de latura sudică pentru lot 3 și lot 4;

Retragerea construcțiilor față de limita posterioară

- minim 4,00 m;

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Soluțiile de alimentare cu apă, evacuare a apelor uzate menajere, alimentare cu energie electrică și gaze naturale se vor stabili în urma obținerii avizelor de utilități și avizului de gospodărire a apelor.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către investitori.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate în interiorul fiecărei proprietăți, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate, cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțele poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic și aparatura electrocasnică vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

În cazul înstrăinării, proprietarii tabulari ai terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații, sunt obligați să comunice noilor proprietari obligația de punere în funcțiune a obiectivelor de investiții declarate prin plan, numai după realizarea sistemului centralizat hidroedilitar de alimentare cu apă și canalizare ape uzate.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată, conform extraselor de Carte Funciară anexate (C.F. nr. 122212 nr. cad. 122212 S=1.300 mp și C.F. nr. 122261 nr. cad. 122261 S=1.500 mp).

▪ Circulația terenurilor

Terenul proprietate privată destinat modernizării drumului de acces public va trece în domeniul public după aprobarea prezentului P.U.Z., cu excepția aleii de deservire locală care rămâne în proprietate privată.

Terenurile ocupate de RED proiectate 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 Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

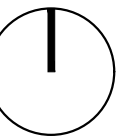
Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

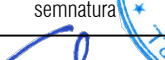
La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Întocmit:
Arh. Fîntîna Elena



PLAN DE INCADRARE IN ZONA sc. 1:10000

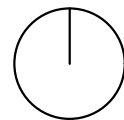


 SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arbox.ro			Initiator : Toader Marian, Szekely Arpad si alti		Proiect nr.
			Amplasament: Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Dr. Kiss Bela, nr. f.n., nr. cad. 122212, nr. cad. 122261		2-23-36
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:10000	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte	FAZA P.U.Z. Planşa nr. U01
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		06.2026		
DESENAT	Dumitru Alina				

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instruirea, multiplicarea sau folosirea cu altă destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau materialelor aferente intră sub incidența legii dreptului de autor.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. DR. KISS BELA F.N., NR. CAD. 122212 SI NR. CAD. 122261
PLAN SITUATIA EXISTENTA sc. 1:500



INVENTAR DE COORDONATE
LIMITA PUZ

CF nr. 122261 Sacele, nr. cad 122261		
CF nr. 122212 Sacele, nr. cad 122212		
Pct.	E (m)	N (m)
7	553823.886	458094.283
1	553827.605	458088.609
2	553831.254	458083.042
3	553747.428	458033.288
4	553744.228	458039.209
5	553743.882	458039.850
11	553741.409	458045.330
12	553738.370	458052.065
57	553735.305	458058.858
123	553805.616	458102.878
15	553814.713	458108.278
16	553819.857	458100.430
10	553823.409	458095.010

S = 2800 mp

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Margine drum conform situatiei existente din teren
- Teren situat in zone plantate, sport si recreere cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea unui plan urbanistic zonal. Destinatie conform P.U.G. UTR 11 - zona de locuinte individuale si dotari aferente.
- Zona locuinte si functiuni complementare conform P.U.Z. "Zona locuinte individuale" aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025
- Drum existent
- Constructie existenta (anexa)
- Gard de plasa
- Gard prefabricate

Disfunctionalitati		
Nr. crt.	Existente	Remediere prin P.U.Z.
1	Lipsa reglementarilor urbanistice pentru edificarea constructiilor	Se stabilesc prin prezenta documentatie

SAS SchmidtArchitectureStudio		SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhby.ro		Initiator : Toader Marian, Szekeley Arpad si altii	Proiect nr. 2-23-36
Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Dr. Kiss Bela, nr. f.n., nr. cad. 122212, nr. cad. 122261	Denumire proiect: Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte		FAZA P.U.Z.	
specificatie:	nume:	semnatura	SCARA 1:500	DATA: 06.2026	Planşa nr. U1
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena	Dumitru Alina		PLAN SITUATIA EXISTENTA	

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

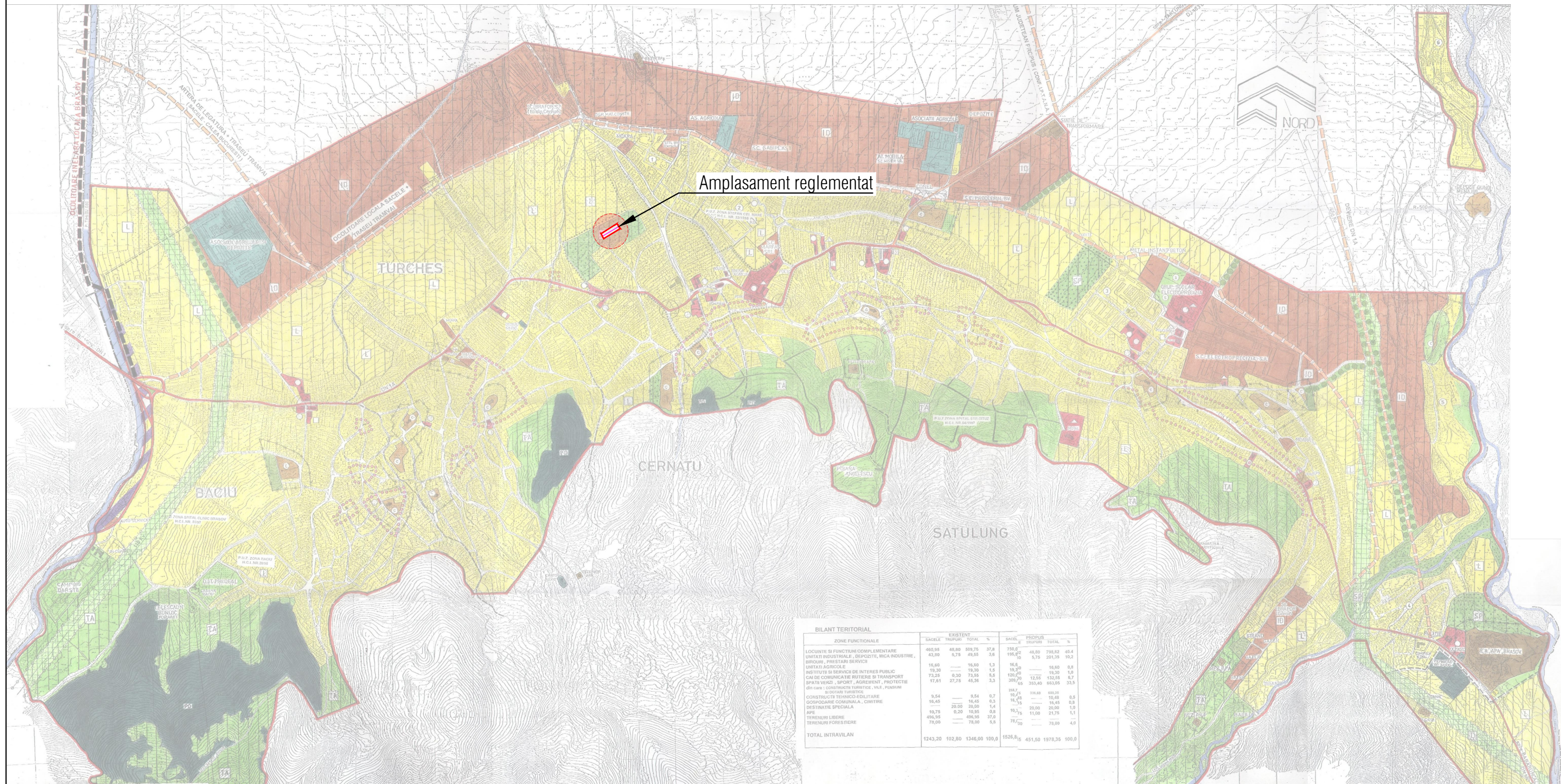
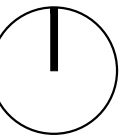


P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE

IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. DR. KISS BELA F.N., NR. CAD. 122212 SI NR. CAD. 122261

PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. sc. 1:20000



BILANT TERITORIAL								
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT				PROPUSE			
	SACELE	TRUPURI	TOTAL	%	SACELE	TRUPURI	TOTAL	%
LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE	486,95	48,80	535,75	37,8	195,42	48,80	244,22	17,4
UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, NICA INDUSTRIE, BIROURI, PRESTARI SERVICII	43,80	5,75	49,55	3,6	195,42	5,75	201,17	14,6
UNITATI AGRICOLE	16,60	—	16,60	1,3	16,60	—	16,60	1,3
UNITATI IN SERVICII DE INTERES PUBLIC	19,30	—	19,30	1,5	19,30	—	19,30	1,5
CAI DE COMUNICATIE RUTIERE SI TRANSPORT	73,25	9,30	82,55	6,2	12,55	132,55	145,10	10,7
SPATII VERDE - SPORT, AGRIEMENT - PROTECTIE DIN CALE SI CONTRASTA TURISTICE, VAL. PENINAN	17,61	27,75	45,36	3,3	309,20	—	309,20	22,5
CONSTRUCTII TEHNICO-EDILITARE	9,54	—	9,54	0,7	16,48	—	16,48	1,2
GOSPODARIE COMUNALA, CENTRE DESTINATIE SPECIALA	16,45	—	16,45	1,2	16,45	—	16,45	1,2
APPE	10,75	0,20	10,95	0,8	10,75	11,00	21,75	1,6
TERENURI LIBERE	495,95	—	495,95	37,0	78,00	—	78,00	5,7
TERENURI FORESTIERE	78,00	—	78,00	5,7	—	—	—	—
TOTAL INTRAVILAN	1243,20	102,80	1346,00	100,0	1526,18	—	1526,18	100,0



SAS
SchmidtArchitectureStudio

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO
CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arhiv.ro

Initiator :	Toader Marian, Szekely Arpad si alti	Proiect nr.	2-23-36
Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Dr. Kiss Bela, nr. f.n., nr. cad. 122212, nr. cad. 122261	FAZA	P.U.Z.
Denumire proiect:	Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte	Planşa nr.	U02
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.			

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINTE

IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. DR. KISS BELA F.N., NR. CAD. 122212 SI NR. CAD. 122261

PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE sc. 1:500

INVENTAR DE COORDONATE LIMITA PUZ

CF nr. 122261 Sacele, nr. cad 122261		
CF nr. 122212 Sacele, nr. cad 122212		
Pct.	E (m)	N (m)
7	553823.886	458094.283
1	553827.605	458088.609
2	553831.254	458083.042
3	553747.428	458033.288
4	553744.228	458039.209
5	553743.882	458039.850
11	553741.409	458045.330
12	553738.370	458052.065
57	553735.305	458058.858
123	553805.616	458102.878
15	553814.713	458108.278
16	553819.857	458100.430
10	553823.409	458095.010

S = 2800 mp

Sistem de proiectie "Stere 1970"

Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- Teren situat in zone plantate, sport si recreere cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea unui plan urbanistic zonal. Destinatie conform P.U.G. UTR 11 - zona de locuinte individuale si dotari aferente.
- Zona locuinte si functiuni complementare conform P.U.Z. "Zona locuinte individuale" aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025
- Drum existent
- ZC Zona de circulatie publica propusa
- ZCP Zona de circulatie privata propusa
- ZL Zona de locuinte individuale izolate
- ZL Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate
- Gard de plasa
- Gard prefabricate
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal
- Intoarcere pentru autoturisme si camioane cu lungimi de 10,00 m (masina de gunoi cu 3 osii)

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime
 - S+P+1 (Hornisa maxim 6,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTA)

Indicatori urbanistici existenti

- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0

Indicatori urbanistici propusi

- P.O.T. = 30%
- C.U.T. = 0.6

- Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

- Retragerea fata de caile de circulatie este de:

- minim 5,00 m fata de profil 1;
- minim 1,00 m fata de profil 2.

- Retragerea fata de limitele laterale de proprietate este de:

- minim 4,00 m pentru lot 1 si lot 2;
- minim 2,00 m fata de latura nordica si minim 4,00 m fata de latura sudica sudica pentru lot 3 si lot 4;

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 4,00 m;

- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.

- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp;
- 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;

- Se pot amenaja anexe in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei), pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:

- suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
- sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
- sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
- sa respecte Codul Civil;

SAS SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO CUI 36454911, J8/1750/2016 B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@arch.ro			Initiator :	Toader Marian, Szekely Arpad si altii	Proiect nr.
Amplasament:			Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Dr. Kiss Bela, nr. f.n., nr. cad. 122212, nr. cad. 122261		2-23-36
specificatie:	nume:	semnatura	Denumire proiect:		FAZA
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte		P.U.Z.
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE		Plansa nr.
DESENAT	Dumitru Alina		DATA: 06.2026		U2

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.



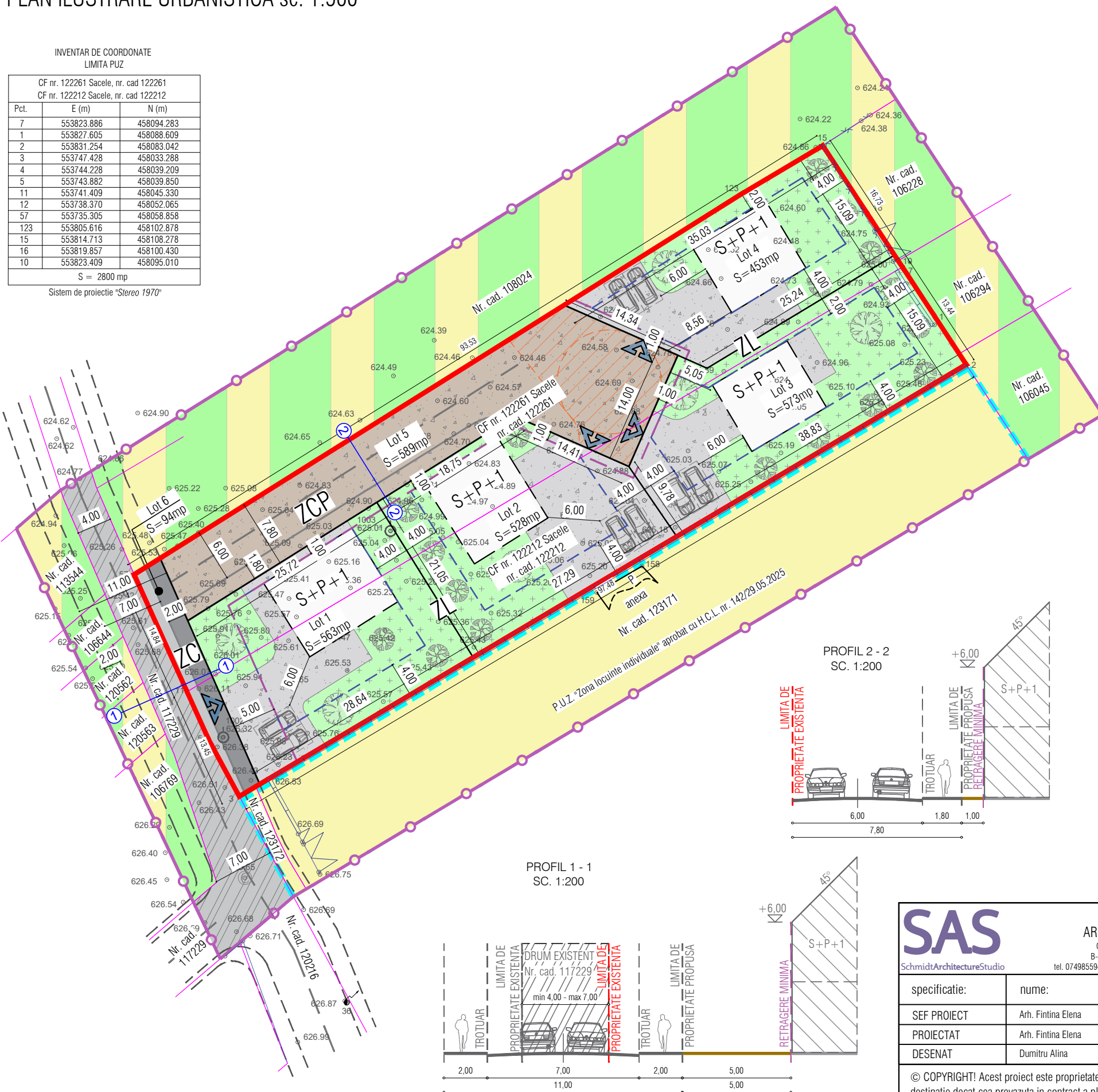
P.U.Z. PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINTE
IN JUD. BRASOV, MUN. SACELE, STR. DR. KISS BELA F.N., NR. CAD. 122212 SI NR. CAD. 122261
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA sc. 1:500

INVENTAR DE COORDONATE
LIMITA PUZ

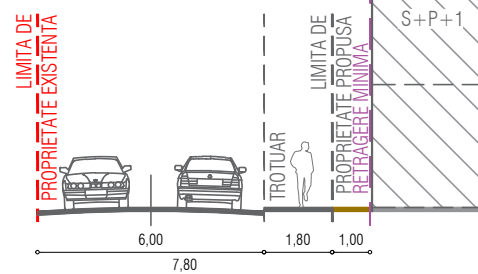
Pct.	E (m)	N (m)
7	553823.886	458094.283
1	553827.605	458088.609
2	553831.254	458083.042
3	553747.428	458033.288
4	553744.228	458039.209
5	553743.882	458039.850
11	553741.409	458045.330
12	553738.370	458052.065
57	553735.305	458058.858
123	553805.616	458102.878
15	553814.713	458108.278
16	553819.857	458100.430
10	553823.409	458095.010

S = 2800 mp

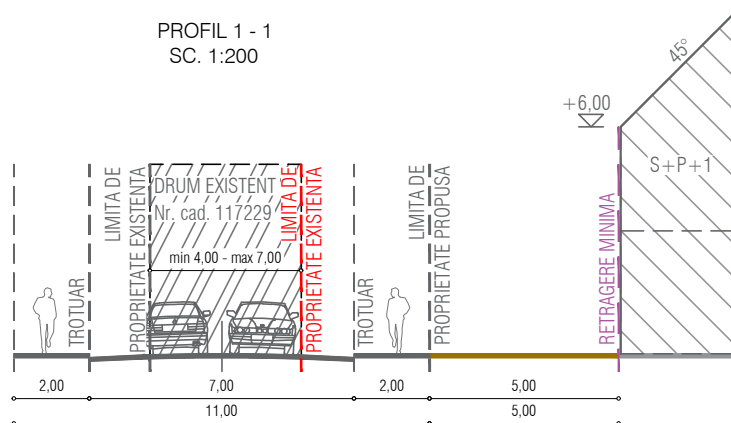
Sistem de proiectie "Stereografic 1970"



PROFIL 2 - 2
SC. 1:200



PROFIL 1 - 1
SC. 1:200



Legenda

- Limita zona reglementata
- Limita zona analizata
- Linii parcelare existente
- Retragere minima a constructiilor fata de caile de circulatie
- Parcelare propusa conform Regulamentului Local de Urbanism
- Teren situat in zone plantate, sport si recreere cu interdictie temporara de construire pana la intocmirea si aprobarea unui plan urbanistic zonal. Destinatie conform P.U.G. UTR 11 - zona de locuinte individuale si dotari aferente.
- Zona locuinte si functiuni complementare conform P.U.Z. "Zona locuinte individuale" aprobat cu H.C.L. nr. 142/29.05.2025
- Drum existent
- ZC Zona de circulatie publica propusa
- ZCP Zona de circulatie privata propusa
- Edificabilul parcelei pentru locuinte individuale izolate
- Zona verde privata amenajata
- Zona de circulatii privata
- S+P+1 Constructii propuse - mobilare orientativa
- Gard de plasa
- Gard prefabricate
- Profil transversal
- Acces auto si pietonal

Reglementari propuse

- Regim maxim de inaltime
- S+P+1 (Hornisa maxim 6,00 m fata de CTA, Hcoama maxim 10,00 m fata de CTA)

Indicatori urbanistici existenti

- P.O.T. = 0%
- C.U.T. = 0

Indicatori urbanistici propusi

- P.O.T. = 30%
- C.U.T. = 0.6

- Se admite mansardarea cu conditia ca aceasta sa fie pod mansardat si sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de minim 30 grade si maxim 45 grade, iar suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria nivelului curent.

- Retragerea fata de caile de circulatie este de:

- minim 5,00 m fata de profil 1;
- minim 1,00 m fata de profil 2.

- Retragerea fata de limitele laterale de proprietate este de:

- minim 4,00 m pentru lot 1 si lot 2;
- minim 2,00 m fata de latura nordica si minim 4,00 m fata de latura sudica pentru lot 3 si lot 4;

- Retragerea fata de limita posterioara este de minim 4,00 m;

- Zone verzi amenajate pe fiecare parcela de minim 30%, dar nu mai putin de 20 mp pe cap de locuitor.

- Locurile de parcare se vor asigura in interiorul parcelei si vor fi calculate astfel:

- 1 loc de parcare la o suprafata utila mai mica sau egala cu 100 mp;
- 2 locuri de parcare la o suprafata utila mai mare de 100 mp;

- Se pot amenaja anexe in afara edificabilului parcelei (amenajabilul parcelei), pe baza unei autorizatii provizorii, cu urmatoarele conditii cumulate:

- suprafata totala a tuturor anexelor sa nu depaseasca 10% din suprafata parcelei;
- sa nu depaseasca P.O.T.-ul parcelei;
- sa nu depaseasca inaltimea maxima de 3,20m (H parter);
- sa respecte Codul Civil;

SAS

SCHMIDT
ARCHITECTURE STUDIO

CUI 36454911, J8/1750/2016
B-dul Muncii nr. 13, ap. 1, Brasov
tel. 0749855945, 0766413990, e-mail: contact@archstudio.ro

specificatie:	nume:	semnatura	SCARA	Denumire proiect:	Initiator :	Toader Marian, Szekely Arpad si altii	Proiect nr.
SEF PROIECT	Arh. Fintina Elena		1:500	Intocmire P.U.Z. - Construire locuinte	Amplasament:	Jud. Brasov, mun. Sacele, str. Dr. Kiss Bela, nr. f.n., nr. cad. 122212, nr. cad. 122261	2-23-36
PROIECTAT	Arh. Fintina Elena		DATA:	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA			FAZA P.U.Z.
DESENAT	Dumitru Alina		06.2026				Planşa nr. U2.1

© COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. "SCHMIDT ARCHITECTURE STUDIO" S.R.L. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau materialelor aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.

