



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. 46454/28.05.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal *Parc Industrial Electroprecizia EP2*,

Ocolitoarea Municipiului Săcele

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 45667 din 25.05.2026, Electroprecizia SA prin director general Adrian Secelean 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. 225 din 25.04.2023, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru parc industrial, respectiv certificatul de urbanism nr. 762 din 12.11.2025 pentru continuarea procedurii de avizare puz.

Prin avizul de oportunitate nr. 9 din 01.07.2024 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de terenurile proprietate privată în suprafață totală de 83678 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor specifice zonei de producție, prestări servicii, depozitare, magazine, showroomuri, reglementări privind circulația, parcurile 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:

• ZI – Zonă industrială (Parc Industrial EP2)

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

Funcțiuni admise: Activități industriale și de producție, inclusiv industrie ușoară și medie, ateliere, unități de prelucrare și asamblare, cu condiția respectării normelor privind protecția mediului; Depozitare și logistică, inclusiv:

- hale de depozitare;
- centre logistice și de distribuție;
- platforme pentru manipularea mărfurilor;
- activități de curierat și transport;

Activități de service, mentenanță și reparații pentru utilaje, echipamente și vehicule, inclusiv flote logistice; Activități de cercetare, dezvoltare și producție tehnologică, inclusiv laboratoare și unități pilot; Sedii administrative și birouri, aferente funcțiilor principale; Servicii conexe pentru personal, precum:

- alimentație publică de tip cantină;
- spații sociale și administrative;
- servicii medicale de medicina muncii;

Comerț de tip showroom sau vânzare directă, legat de activitatea desfășurată în incintă; Stații de alimentare, încărcare electrică și alte dotări pentru transport, destinate utilizatorilor parcului; Echipamente și instalații tehnico-edilitare, inclusiv:

- posturi de transformare;
- stații de pompare;
- gospodării de apă;
- bazine de retenție;
- sisteme de management al apelor pluviale;

Platforme, circulații interioare, parcaje și spații de manevră pentru trafic greu și ușor; Spații verzi amenajate și perdele de protecție; construcții tehnologice (silozuri, etc), cu înalțimi maxime de 36.00m fata de CTA; circulații carosabile, pietonale, parcare; construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei; construcții pentru staționări auto; spații verzi, plantații de protecție.

Funcțiuni interzise: Locuire de orice tip (individuală sau colectivă), inclusiv locuințe de serviciu permanente, cu excepția spațiilor strict necesare pentru pază și administrare, dacă este cazul; Unități de învățământ, servicii medicale, sociale sau alte funcțiuni sensibile, care necesită un mediu lipsit de zgomot, trafic greu sau emisii; Activități industriale poluante sau cu risc major, peste limitele admise de legislația în vigoare; Depozitare necontrolată de deșuri; Activități de tip comerț en-gros sau en-detail necorelate funcțiunii principale, precum piețe, târguri, comerț ambulant sau depozitare în aer liber neorganizată; Balastiere, cariere sau alte activități extractive; Activități agro-zootehnice, inclusiv ferme, abatoare sau alte funcțiuni similare; Depozitarea materialelor inflamabile, explozive sau toxice în condiții care nu respectă normele de siguranță sau care pot afecta zonele învecinate; Construcții provizorii sau improvizate, amplasate permanent (barăci, containere neintegrate etc.), în afara organizării de șantier; Orice alte funcțiuni incompatibile cu caracterul de parc industrial și logistic, care pot genera disconfort major asupra vecinătăților și localității.

Indicatori urbanistici:

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

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 1,8

Regim de înălțime max.: P+2+M (Hmax.15,00 m față de CTA);

Pentru hale /zonă logistică: P (Hmax16,00 m față de CTA);

Regim maxim de înălțime zona tehnologică= 36.00m față de CTA

Retrageri minime: Retragera minimă față de aliniament = 22,00m față de partea carosabilă a drumului;

Retragerea minimă față de limitele laterale/posterioară = 6,00m;

- **Zonă căi de circulație**
- **Zonă verde de protecție LEA**
- **Zonă verde perimetrală**

Caracteristici ale parcelei: Se admit parcelări (subparcelări sau comasări) ulterioare. Indiferent de modificările suferite pe parcele (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), ulterior aprobării PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de înălțime, retragei față de aliniament și limitele de proprietate, stabiliți prin regulament local de urbanism.

Circulații și accese: Accesul către terenurile studiate se va face din Ocolitoarea Municipiului Săcele, propunandu-se o banda de accelerare/decelerare.

Pe partea nord-vestica, este propus un drum de acces carosabil care va deservi una din parcele. Circulațiile de incinta sunt propuse pentru trafic greu.

Parcaje. Parcajele necesare se vor amplasa in cadrul proprietatii.Se vor asigura locuri de parcare conform HG 525/1996 republicata.

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Pentru alte tipuri de funcțiuni (comerciale, birouri, etc), se va respecta maximumul din HG 525/96.

Zone verzi. Se vor prevedea minimum 20%, spații verzi amenajate pe parcelă. Se va planta 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

La fiecare 100.00mp neconstruiti si neamenajati cu cai de circulatie si parcare, se va planta un arbore.

Perimetral fiecarui lot, se va amenaja o zona verde cu latimea de minim 2.00m, pe care se vor planta arbori. Doar pe limita N-V, latimea zonei verzi perimetrare va fi de 1.00m.

Suprafata aflata sub zona de protectie a liniilor de inalta tensiune LEA 400kV, va fi zona verde amenajata, cu interdicție de construire si va ramane extravilan arabil. Aceasta nu se va amenaja peisagistic. Se va inierba si intretine.

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 si finisaje exterioare adecvate funcțiunii.

Se interzice utilizarea materialelor pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației.

Împrejmui. Împrejmuirile pot fi transparente sau opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale sau transparente, decorative/ gard viu, necesare delimitării parcelelor spre stradă. Înălțimea maximă va fi de 2,00m.

Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apa: Conform aviz apa-canal nr. 11/13.01.2026, emis de Compania Apa Brasov, alimentarea cu apă potabila se poate realiza prin extindere din rețeaua de distributie HDPE De 110mm, existentă în zonă.

Conform avizului SGA nr.36/23.02.2026, apele uzate vor fi colectate printr-o rețea nouă de canalizare ce se extinde până la rețeaua de canalizare existentă în zona blocurilor.

Apele pluviale convțional curate, provenite de pe acoperisurile constructiilor proiectate, vor fi colectate prin jgheaburi si burlane, cu descarcare libera la nivelul solului. Cele potențial impurificate provenite de pe platformele betonate vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi și descărcate într-un bazin de retenție. Apele din bazin se vor utiliza pentru irigarea zonelor verzi din incintă.

Alimentarea cu energie electrică. Conform avizului favorabil DEER, nr. 7010260100721/04.02.2026 în zona studiată există instalații electrice (LEA 400kV) ce nu aparțin operatorului de distribuție-sucursala Brașov și pentru care s-a obținut avizul de amplasament favorabil emis de Transelectrica SA (nr.5623/20.05.2026).

Echiparea edilitara a zonei se va face in conformitate cu planul nr. L4212026-02 vizat spre neschimbare de SDEE Brasov și COR MT JT Țara Bârsei din lucrarea „Echipare edilitara faza PUZ întocmită de IGF Grup SRL”,

Atat racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiata in PUZ cat si stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC in baza unui studiu de solutie. Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita si se vor trece in domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.

Telecomunicații. Conform avizului Orange Romania din 17.10.2024, în zona studiată nu exista cabluri/ echipamente de telecomunicatii/ fibra optica instalate.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform avizului emis de Distrigaz Sud-Rețele cu nr. 55962-320.134.167/21.08.2024, operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) în zona amplasamentului.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 762 din 12.11.2025, inclusiv avizul nr. 15/24.03.2026 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 și 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 observații/opinii din partea cetățenilor.

Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 36744/24.04.2026.

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 *Parc Industrial Electroprecizia EP2*, Ocolitoarea Municipiului Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa	28.05.2026	
2.	Vizat: Serv Juridic și APL	c.j. Bianca Dascălu	28.05.2026	
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț	28.05.2026	
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag 4 Nr. ex 4	28.05.2026

F:014