



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. 60295/15.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal "Zonă mică industrie, prestări servicii, depozitare",
strada Rampei, Municipiul Săcele

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Săcele cu nr. 57447 din 07.07.2026, Rațiu Ruxandra în calitate de reprezentant al Kasima Internațional Logistic 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. 575/18.09.2024, având ca scop întocmirea planului urbanistic zonal pentru zonă mică industrie, prestări servicii, depozitare.

Prin avizul de oportunitate nr. 12/18.12.2024 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de imobilele proprietate privată, înscrise în C.F. 114405 Săcele, nr. cad. 114405, C.F. nr. 100266 Săcele, nr. cad. 100266 și C.F. nr. 100222 Săcele, nr. cad. 100222, în suprafață totală de 22900 mp.

Obiectivul principal al documentației PUZ este stabilirea reglementărilor specifice zonei de mică industrie, prestări servicii, depozitare, 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 industrială (mică industrie, depozitare, comerț, prestări servicii)**

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

Funcțiuni admise: activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, servicii și activități terțiare pentru zona industrială (transporturi, logistică, distribuție), zonă administrativă – sedii firme, servicii profesionale, proiectare, consultanță, showroom-uri, stații de întreținere și reparații auto / service auto, spălătorii auto, stații de carburanți, panouri fotovoltaice pentru autoconsum amplasate pe construcții, elemente de semnalistică și publicitate (reclame, totemuri), parcaje, circulații carosabile și pietonale, spații verzi amenajate,

Funcțiuni interzise: Sunt interzise orice alte utilizări decât cele menționate anterior. Sunt interzise funcțiunile de locuire, dotări incompatibile cu cea industrială, lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile 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;

Indicatori urbanistici:

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

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

Regimul maxim de înălțime: (S)P+2E (H maxim 14,00 m față de CTA)

Retragerea minimă față de aliniament = 9,50m (15,00 m din axul străzilor)

Retragerea minimă față de limitele laterale = 5,00m

Caracteristici ale parcelei: Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) suprafața minimă a parcelei: 2000 mp;
- b) lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m;
- c) acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Circulații și accese: Accesul se va realiza din străzile Rampei (DE 38) și DE 40 cu profil modernizat de 11,00m.

Parcaje: Pentru funcțiunea industrială, organizarea interioară a parcelei va avea în vedere, menținerea unei suprafețe destinate parcarii autovehiculelor, dimensionată în raport cu suprafața utilă a construcțiilor, astfel:

-activități desfășurate pe o suprafață de 10 - 100 mp, un loc de parcare la 25 mp;

-activități desfășurate pe o suprafață de 100 - 1.000 mp, un loc de parcare la 150 mp;

-activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp, un loc de parcare la o suprafață de 100 mp.

Pentru celelalte funcțiuni/destinații de dotări complementare (comerț și servicii) se va respecta maximul prevăzut în HG 525/1996 actualizată, asigurarea locurilor de parcare realizându-se atât la subsolurile clădirilor cât și suprateran.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

La fiecare loc de parcare se va planta câte un arbore.

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. Sunt permise construcțiile modulare de tip container, cu condiția ca acestea să păstreze culori conforme cu spectrul admis prin prezentul regulament. Amplasarea și integrarea lor arhitecturală trebuie să respecte regulile de compoziție și imagine urbană stabilite pentru zonă.

Acoperiș și învelitori: Se admit învelitori de tip șarpantă cu pantă mică sau terasă.

Culori stridente și/sau lucioase nu sunt acceptate. Se vor folosi doar culori din spectrul culorilor: maro închis, gri, gri-brun, roșu, brun-roșcat, brun, negru-brun, antracit sau nuanțe apropiate de acestea pentru învelitori; Jgheaburile și burlanele din tablă vopsită vor avea culori închise cu caracter metalic.

Materiale pentru fațadă: Pentru fațade se recomandă utilizarea următoarelor materiale: tencuieli, placaje HPL, panouri termoizolante, fațade ventilate sau materiale similare calitativ. Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, galben-nisip, bej, gri, gri-bej, gri, gri-antracit sau nuanțe apropiate de acestea.

Tâmplării: Culorile stridente sau primare nu sunt acceptate. Se recomandă utilizarea culorilor din spectrul: alb, bej, maro, gri, gri antracit sau nuanțe apropiate de acestea. Se recomandă utilizarea vopsitoriei opace pentru tâmplării.

Împrejmuiuri. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2.00 m din care un soclu opac cu înălțimea minimă de 0.3 m și înălțimea maximă de 0.8 m și o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic, scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis sau gri antracit, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Se recomandă ca împrejmuirile să fie dublate de garduri vii; Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate; porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor avea înălțimea maximă de 2.00 metri și vor fi realizate similar cu cele de la stradă sau din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu.

Condiții de echipare edilitară

Alimentarea cu apă: Conform aviz apa-canal nr. 2824/22.11.2024, emis de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă este conditionată de extinderea rețelei de distribuție HDPE De 110mm, existentă pe strada Rampei.

Conform avizului SGA nr.20/05.02.2025, apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea nouă de canalizare ce se extinde până la colectorul menajer existent pe malul opus al pâraului Timiș.

Apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperisurile construcțiilor proiectate, vor fi colectate prin jgheaburi și burlane, cu descărcare liberă la nivelul solului. Apele pluviale de pe drumurile de acces și din zona parcarilor vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi petroliere cu filtru de coalescență și descărcate într-un bazin de retenție folosit la irigarea spațiilor verzi.

Alimentarea cu energie electrică. Conform avizului favorabil DEER, nr.7010241114844/11.09.2025 amplasamentul studiat nu este afectat de rețele electrice existente și respectă distanțele de siguranță față de acestea.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul nr. 2 vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt , din lucrarea nr. 1/2025 „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC EURO IMAGE SRL. Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

Telecomunicații. Conform aviz pozitiv nr AFO913744/17464/16044, în zona de interes ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS nu are amplasate cabluri / echipamente de telecomunicații / fibra optică instalate.

Lucrările viitoare propuse prin PUZ **nu afectează** traseul FO Orange România SA.

Alimentarea cu gaze naturale. Conform aviz favorabil 61628 / 320368811 / 28.11.2024, emis de Distrigaz Sud Rețele SRL. operatorul sistemului de distribuție Distrigaz Sud Rețele SRL nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale),

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism nr. 575/18.09.2024, inclusiv avizul nr. 28/02.06.2026 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 derulării procedurii de informare și consultare a publicului au fost înregistrate observații care au fost preluate în documentație. Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 78869/16.10.2025.

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, 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 "Zonă mică industrie, prestări servicii, depozitare", strada Rampei, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuția și funcția	Numele și prenumele						Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	Ing. Virgil Popa						15.07.2026	
2.	Vizat: Serv Juridic	c.j. Bianca Dascălu						15.07.2026	
3.	Vizat: Arhitect Șef	Arh. Manuela Alina Roznovăț						15.07.2026	
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vânășilă	Nr. pag	4	Nr. ex	4	15.07.2026		

F:014