



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.59816/14.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

LA

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal

”Zonă de locuințe”, strada Șoimului, Municipiul Săcele

(Modificare parțială P.U.Z. “Zona Brădet” aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997)

Prin cererea nr. 55681 din 01.07.2026, Voicu Simona-Cosmina în calitate de reprezentant al Schmidt Architecture Studio SRL pentru Popa Ioan-Robert și alții solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUZ zona Brădet, aprobat cu HCL 41/1997, terenul ce face obiectul studiului este situat în intravilan, în zonă cu dotări existente care se mențin (școală ajutătoare, tabără școlară) și zonă complex educațional.

În acest sens la solicitarea beneficiarilor au fost emise certificatele de urbanism nr.608/12.12.2022 și nr. 845/22.12.2025 în scopul întocmire plan urbanistic zonal ”Zonă de locuințe” (modificare parțială P.U.Z. “Zona Brădet” aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997), respectiv continuarea procedurii de avizare.

Prin avizul de oportunitate nr. 11/06.10.2023 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este delimitat la sud-est de strada Valea Doftanei și strada Șoimului, la nord-est de imobilul identificat cu nr. Cad. 102682 (incinta Scolii Ajutătoare Brădet), la nord-vest de strada Condorului (limita zonei de dotări existente conf. PUZ în vigoare) și la sud-vest de str. Condorului. Teritoriul astfel delimitat vizează tratarea întregii zone funcționale stabilite de PUZ în vigoare ca *zonă de dotări existente -școală ajutătoare, tabără*, mai puțin incinta actuală a Școlii ajutătoare Brădet, care se menține.

Prin documentația PUZ se urmărește stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe, turism, dotări și obiective de utilitate publică; stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi; stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului și a 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:

-ZL - Zonă de locuințe individuale izolate

-ZUPT - Zonă destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică și turism

-ZC - Zona circulație publică

Zona de locuințe individuale izolate (ZL)

Funcțiuni admise: locuințe individuale, în regim de construire discontinuu (izolat); anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazii pentru ustensile de grădinarit, foișoare, pergole, spații tehnice); activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit (ex.: birou de arhitectură/proiectare, consultanță juridică sau financiară,

contabilitate, activități IT, traduceri, etc); construcții de turism (pentru astfel de construcții se va întocmi P.U.D.), case de vacanță

Funcțiuni complementare locuirii admise cu condiționarea obținerii acordului proprietarilor parcelelor învecinate: servicii profesionale și cabinete profesionale.

Funcțiuni interzise: funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00; activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; stații de întreținere auto; depozități de materiale refolosibile; depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; ferme zootehnice; locuințe colective; locuințe înșiruite; locuințe cuplate.

Indicatori urbanistici:

-Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 20%

-Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 0,4

-Regimul maxim de înălțime: P+1; max. 11,00m de la CTA.

-Retrageri minime: 5,00 m de la aliniament, cu excepția terenurilor adiacente drumului județean, pentru care retragerea minima este de 12,00 m, măsurată din axul drumului județean.

Retragerea minimă față de limitele laterale/ posterioară =3,50 m (prin excepție, pe una dintre limitele laterale, retragerea poate fi redusă la minimum 1,00 m, cu condiția ca pe limita laterală opusă retragerea să fie de minimum 6,00 m; prin excepție, retragerea față de limita posterioară poate fi redusă la minimum 1,00 m, cu condiția asigurării unei organizări a amplasării construcțiilor astfel încât să fie respectate condițiile de vecinătate și însoțire;

În toate situațiile, distanța dintre două clădiri de locuit amplasate pe aceeași parcelă sau pe parcele învecinate va fi de minimum 1H, dar nu mai puțin de 7,00 m.)

ZUPT - Zonă destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică și turism

Funcțiuni admise: construcții de turism – vile și cabane turistice, case de vacanță, pensiuni, anexe gospodărești (garaje pentru mașini sau biciclete, copertine pentru mașini, magazine pentru ustensile de grădinarit, foișoare, pergole, spații tehnice);

Funcțiuni interzise: locuințe cuplate, locuințe înșiruite și locuințe colective; funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri și/sau un program prelungit după ora 20:00; activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; depozitare en-gros; stații de întreținere auto; depozități de materiale refolosibile; depozitarea pentru vânzare a substanțelor inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; stații de betoane; autobaze; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice; ferme zootehnice;

Indicatori urbanistici:

-Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) max.= 30%

-Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) max.= 0,6

-Regimul maxim de înălțime: P+1+M; max. 12,00m de la CTA.

-Retrageri minime: 5,00 m de la aliniament, cu excepția terenurilor adiacente drumului județean, pentru care retragerea minima este de 12,00 m, măsurată din axul drumului județean.

-Retragerea minimă față de limitele laterale/ posterioară =H/2 dar nu mai puțin de 3,50 m.

Distanța dintre construcțiile amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum 1H.

Zona circulație publică (ZC)

Funcțiuni admise: instalații de iluminat nocturn, rețele edilitare, mobilier urban, trotuare, alei, refugii și treceri pentru pietoni, zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare, servicii compatibile funcției de bază a zonei, lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii, lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

Funcțiuni interzise: orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice

Circulații și accese: În prezent, accesul se realizează din str. Șoimului (drum cu o lățime cuprinsă între 3,60 m și 7,30 m), care este racordată la str. Valea Doftanei (drum asfaltat cu o lățime cuprinsă între 5,20 m și 6,70 m în apropierea zonei studiate). Drumurile existente sunt prevăzute a se moderniza astfel:

-profil transversal tip 1 - 9,60 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;

-profil transversal tip 2 - 7,60 m din care 4,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 1,80 m fiecare;

-profil transversal tip 3 - se aplică la str. Șoimului: 11,00 m din care 7,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de două trotuare a câte 2,00 m fiecare

-profil transversal tip 4 - 7,80 m din care 6,00 m parte carosabilă amenajată pentru trafic greu încadrată de un trotuar de 1,80 m pe latura vestică;

Nu vor fi afectate ampriza și zona de siguranță a drumului județean. Traseele circulațiilor propuse au caracter orientativ și vor fi corelate în etapa de implementare cu situația juridică a imobilelor existente, respectiv cu construcțiile edificate în baza actelor administrative.

În zonele în care traseele propuse intersectează construcții existente, configurarea finală a infrastructurii rutiere se va stabili ulterior, în condițiile legii, cu respectarea dreptului de proprietate și în funcție de regimul juridic al imobilelor.

Caracteristici ale parcelei: Condițiile unei parcele construibile:

-suprafața minimă a parcelei de 500 mp (cu excepția parcelelor deja existente) iar pentru construcțiile turistice (vile turistice, pensiuni, cabane turistice și alte structuri de primire turistică cu funcțiuni de cazare) suprafața minimă a parcelei va fi de 1000 mp.

-front la stradă de minim 12 m (cu excepția parcelelor deja existente)

-adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei (cu excepția parcelelor deja existente)

Indiferent de modificările (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare) suferite de parcele ulterior aprobării P.U.Z., se vor respecta indicatorii urbanistici stabiliți prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.

Parcaje: Locurile de parcare se vor asigura în interiorul parcelei și vor fi calculate conform H.G. nr. 525/1996 în funcție de destinația construcției.

-Pentru locuințe se prevede 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.

-Pentru zona destinată dotărilor și obiectivelor de utilitate publică și turism vor fi calculate conform H.G. 525/1996.

-Pentru construcții care înglobează spații cu diferite destinații pentru care sunt norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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 30%. 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.

Nu se admite acoperișul tip terasă.

Împrejmuiri: Este permisă autorizarea împrejmuirilor transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor cu înălțimea maximă de 2,00 m;

Condiții de echipare edilitară:

Conform avizului nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate face prin extinderea rețelei de distribuție PE De 110 mm existentă în zonă.

Conform avizului nr. 48/16.04.2025 emis de Sistemul de Gospodărire a Apelor Brașov, avizului nr. 1706/07.08.2023 emis de Compania Apa Brașov S.A., adresei nr. 85589/20.12.2024 emisă de Compania Apa Brașov S.A. și adresei nr. 2854/05.02.2025 emisă de Primăria Municipiului Săcele, în

zona studiată nu există rețea de canalizare menajeră și de asemenea, în programele/proiectele de dezvoltare nu sunt incluse lucrări de extindere a rețelei de canalizare în zona Brădet.

În această situație se propune ca gestionarea apelor uzate menajere să se facă prin colectarea în bazine vidanjabile. Astfel, fiecare lot propus va fi echipat cu câte un bazin vidanjabil etanș, subteran cu capacitatea $V = 15$ mc. Bazinul va fi vidanjat periodic prin grija directă a beneficiarului, de către o firmă specializată în astfel de servicii. Se propun în total 29 buc. bazine vidanjabile. Amplasarea acestora în cadrul parcelei și configurația rețelei de canalizare din incintă se vor stabili la o fază mai avansată de proiectare.

Apele pluviale din interiorul loturilor propuse prin PUZ vor fi dirijate spre zonele verzi ale incintelor. Apele pluviale de pe suprafețele de circulație publică vor fi dirijate spre zonele verzi publice.

Alimentarea cu energie electrică: Conform avizului de amplasament nr. 7010240709218/25.09.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România Sucursala Brașov echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E 421-02 vizată spre neschimbare de SDEE Brașov și COR mt jt din proiectul „Echipare edilitară - faza PUZ” întocmit de SC 66 PRO SRL.

Telecomunicații: Conform avizului nr. AFO536026/12953/12289/10.09.2024 emis de Orange România S.A., pe planurile prezentate nu există elemente de rețea de telecomunicații aparținând Orange România S.A., prin urmare nu este afectat traseul Orange.

Alimentarea cu gaze naturale: Conform avizului nr. 56727/320165828/10.09.2024 emis de Distrigaz Sud Rețele, pe terenul studiat și în proximitatea acestuia, operatorul sistemului de distribuție nu deține rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale).

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 nr. 845/22.12.2025.

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, la avizierul Primăriei Municipiului Săcele în toate etapele de informare și consultare a cetățenilor precum și prin notificarea proprietarilor din zona reglementată. 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. 62614/11.09.2025.

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 de locuințe”, strada Șoimului, Municipiul Săcele (modificare parțială P.U.Z. ”Zona Brădet” aprobat cu H.C.L. nr. 41/30.01.1997), 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	14.07.2026