R O M Â N I A
JUDEŢUL BRAŞOV
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SĂCELE
Piaţa Libertăţii 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. 89360/20.11.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
LA
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Zona centrală”, Municipiul Săcele

Prin cererea nr. 84698/05.11.2026, Sannis SRL prin Radu-Mihai Sansebeș în calitate de elaborator, solicită aprobarea documentației PUZ ante menționată.

În conformitate cu PUG Municipiul Săcele aprobat cu HCL 23/22.02.2001 cu valabilitate prelungita prin HCL 293/28.09.2023, teritoriul ce face obiectul studiului este situate în intravilan, în UTR 12-zona centrală a localității, cu dotări de interes orășenesc și construcții de locuințe individuale cu interdicție temporară de construire până la aprobare PUZ.

În acest sens la solicitarea au fost emise certificatul de urbanism nr. 493/04.10.2017 în scopul întocmire plan urbanistic zonal – Zona centrală, Municipiul Săcele, respectiv certificatele de urbanism nr. 472/07.10.2020, nr.612/02.11.2023 și nr. 639/19.11.2026 pentru continuarea procedurii de avizare.

Prin avizul de oportunitate nr. 1/05.02.2018 emis de Primăria Municipiului Săcele, teritoriul reglementat este reprezentat de imobile proprietata persoanelor fizice / juridice și terenuri aflate în domeniul public și privat al Municipiului Săcele situate în perimetrul format de strada Bisericii Române, strada Valea Cernatului, strada Carpaților, strada Gheorghe Doja, strada Hărmanului, limita posterioară a imobilelor de pe strada Ady Endre, inclusiv zona bloc nr. 44, bloc social și zona Sala de Sport din Cartierul Ștefan cel Mare, Strada Petofi Sandor și B-dul George Moroianu până la intersecția cu strada Bisericii Române în suprafață de aproximativ 33,66 ha.

Obiectivul principal al documentației PUZ este reglementarea zonei centrale, ierarhizarea funcțiunilor și crearea cadrului în vederea construirii în viitor a unor spații cu destinație publică și dotări complementare, pentru reorganizare zonei de construcții și amenajări publice cu păstrarea și corelarea zonelor reglementate pentru locuire, administrație și culte.

Zone funcționale propuse:

L1c – ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA CENTRALĂ

Delimitare:

1. Zona delimitată de Str. Gheorghe Doja la NV, Bd. Brașovului la S și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la E;
2. Zona delimitată de Str. Gheorghe Doja la V, Bd. Brașovului la N și Str. Valea Cernatului la E;
3. Zona delimitată de Str. Valea Cernatului la V, Bd. Brașovului la N, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Mihai Eminescu la E și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române;
4. Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la S și E, Str. Piatra Mare la N, limita de proprietate a loturilor cu limita domeniului public parcare sala de sport și limita de proprietate a loturilor de teren din zona mixta cu acces la Bd. G.Moroianu la V;

5. Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Ștefan Cel Mare la S, str. Armata Romana la N și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;
6. Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Harmanului la N, str. Armata Romana la SE și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;
7. Zona delimitată de Str. Ady Endre la E, Str. Harmanului la N, limita de
proprietate a loturilor de teren din zona mixtă cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la V; limita de proprietate a loturilor de teren din zona mixta cu acces la Str. Piața Libertății la S;
8. Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la N, Str. George Coșbuc la E, limita de proprietate a loturilor de teren din zona de protecție cu acces la Str. Bisericii Romane la V.

Utilizări admise:

- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale, locuințe de tip vile, locuințe individuale dispuse izolat sau cuplat;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor sau în construcții
- independente;
- servicii profesionale nepoluante.

Utilizări admise cu condiționări:

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente locuirii (comerț alimentar și nealimentar; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale) care să respecte condițiile: suprafața utilă ocupată de funcțiuni complementare locuirii să nu depășească 50% din totalul spațiilor construite; suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100mp; să nu fie geratoare de zgomot sau emisii de orice fel; activități care să nu necesite depozitare; activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali; să fie amplasate numai la parter.

Utilizări interzise:

Sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publică și comerț alimentar și nealimentar care necesită depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesită condiții speciale și distante minime față de locuințe. Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

Indicatori urbanistici:

-POT max. = 40%;

-CUT max. = 1,0;

-Regim de înălțime maxim: P+E+M; Înălțimea maximă la coamă = 11 m; Înălțimea maximă la cornișă = 7 m;

M1c – ZONA MIXTĂ CENTRALĂ – LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI PUBLICE, FUNCȚIUNI COMERCIALE

Delimitare

1.Zona delimitată de Str. Al. I. Lapedatu la E, Bd. Brașovului la S și limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe cu acces la Str. Gheorghe Doja la NV;
2.Zona delimitată de Bd. Brașovului la N și Str. Mihai Eminescu la E, limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe cu acces la Str. Valea Cernatului la E și limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S;
3.Zona delimitată de Piața Libertății la N, Str. Mihai Eminescu la V, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S și Str. Nicolae Nicoleanu la E;
4.Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V; Piața Libertății la N, Bd. G. Moroianu la N, limita de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Române la S;
5.Zona delimitată de Bd. G. Moroianu la S, Str. Ady Endre la V, Str. Ștefan Cel Mare la N, limita de proprietate a loturilor cu limita domeniului public parcare sala de sport si blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare, limita de proprietate a loturilor de teren din zona de locuințe cu acces la Bd. G. Moroianu la E;
6.Zona delimitată de Str. Ady Endre la SV, Str. Ștefan Cel Mare la S, str. Armata Română la N și limita de proprietate a loturilor de teren cu blocurile de locuințe din cartierul Ștefan Cel Mare la NE;

7.Zona delimitată de Str. Al. I. Lapedatu la V, Piața Libertății la S, Str. Ady Endre la SV și limita de proprietate a loturilor de teren cu funcțiunea de locuințe cu acces la Str. Ady Endre la V;
8.Parcela de teren pe care se afla biserica din Piața Libertății Nr. 5 - Biserica Adormirea Maicii Domnului, sec. XIX

Utilizări admise, pentru zona M1c

- Locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- dotări publice de interes orășenesc;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- mobilier urban pentru spațiile publice, standurile comerciale, panouri publicitare, semnale, reclame etc.
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante.

Construcțiile din zona M1c se vor încadra în funcțiunile / utilizările admise, compatibile cu funcțiunea dominantă:

- locuințe individuale și funcțiuni complementare
- teren rezervat pentru restructurare urbană
- instituții și servicii – administrație
- instituții și servicii – biserici și culte
- instituții și servicii – învățământ și educație
- instituții și servicii – unități de sănătate
- funcțiuni complementare precum: hoteluri și restaurante, pensiuni urbane, spații comerciale, sedii de bancă, birouri, prestări servicii pentru cetățeni, ateliere profesii liberale.

Utilizări admise cu condiționări, pentru zona M1c, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- alimentație publică – se admite amplasarea la parterul locuințelor cu condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;
- servicii profesionale nepoluante. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit;
- construcții cu destinația de sport și agrement, săli cu aparate de forță și alergare, bazin de înot, spa și masaj;
- construcții cu destinație culturală, casă de cultură, săli de expoziții, bibliotecă, mediatecă, sală de spectacole și proiecții film;
- spații comerciale tip: minimarket și market (de mici dimensiuni și medii);
- creșe, creșe speciale – la parter sau în construcții independente: Se prevede o suprafață de teren de minim 25mp / copil pentru creșe obișnuite și minim 25 mp / copil pentru creșe speciale; POT max.= 20 %, teren ocupat de construcții. Se recomanda organizarea unei incinte împrejmuite la construcții independente. Amplasamentul va fi organizat în patru zone: zona ocupata de construcții; zona ocupată de spații de joacă (nisip, bazin, gazon); zona verde parc și alei; zona circulații.
- învățământ preșcolar (grădinițe) – se va asigura o suprafață minimă de teren de 22mp / copil și POT max = 25% - teren ocupat de construcții, 75% teren amenajat (curte recreație și sport în aer liber, zona verde, circulații, gradina de flori);
- unități de sănătate: dispensar policlinic uman, dispensar urban, cuplat cu farmacii, centre de recoltare sânge, medicină preventivă).
- farmacie – la parterul construcțiilor de locuințe sau construcții independente.

Pentru construcțiile noi din zona M1c și care conțin unități de locuire și funcțiuni complementare este obligatoriu ca parterul să fie dedicat exclusiv funcțiunilor complementare, iar procentul total al unităților de locuit să nu depășească 50% din totalul spatiilor construite.

Utilizări interzise, pentru zona M1c:

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

Indicatori urbanistici:
-POT max. = 45%;
-CUT max. = 1,2;
-Regim de înălțime maxim: P+2E; Înălțimea maximă la coamă = 12 m;
Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Limita posterioara a edificabilului pentru construcțiile din zona M1c este delimitată la distanta de 40,00m de la aliniament.

În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

În zonele destinate restructurării urbane se vor prevedea retrageri de minim 10,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

L1p - ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE AMPLASATĂ LA INTERIORUL ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC

Delimitare

1.Zona delimitată de Str. Cernatului la V, Str. Mihai Eminescu la E, Str. Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N;
2.Zona delimitată de Str. Mihai Eminescu la V, Str. Nicolae Nicoleanu la E, Str. Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N;
3.Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V, Bd. G. Moroianu la E, Str. Bisericii Romane la S și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la N;
4.Zona delimitată de Str. Cernatului la V, Str. Mihai Eminescu la E, Str. Bisericii Romane la N și limita zonei de protecție a monumentului istoric (*Ansamblul bisericii „Sf. Nicolae" – Cernatu, cod LMI: BV-II-a-B-11780*) la S (inclusiv Str. Oltului);
5.Zona delimitată de Str. Mihai Eminescu la V, Str. Nicolae Nicoleanu la E, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S;
6.Zona delimitată de Str. Nicolae Nicoleanu la V, Str. Livezii la E, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S;
7.Zona delimitată de Str. Livezii la V, limita de proprietate a terenului cu acces și număr stradal la Str. Bisericii Romane la S, Str. Bisericii Romane la N și limita de proprietate (a loturilor de teren cu acces la Str. Bisericii Romane) la S;

Utilizări admise, pentru zona L1p, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesiuni liberale;
- anexe gospodărești neagroicole (garaj, magazie unelte de grădinărit, foișor, etc.)
- echipamente specifice zonei rezidențiale;
- mobilier urban;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante.

Utilizări admise cu condiționări, pentru zona L1p, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- Orice construcție sau amenajare se poate autoriza numai pe baza unor documentații supuse avizării Direcției pentru Cultură.
- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu arheologic preventiv pentru pentru imobilele noi sau lucrările de extindere din zona de protecție a monumentelor istorice, pentru identificarea și protejarea eventualelor vestigii din subteran.

Utilizări interzise, pentru zona L1p:

- Sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publica și comerț alimentar și nealimentar care necesita depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesită condiții speciale și distante minime față de locuințe.
- Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.
- Sunt interzise activitățile / funcțiunile care depreciază caracterul și specificul zonei.

Indicatori urbanistici:
-POT max. = 40%;

-CUT max. = 1,0;

-Regim de înălțime maxim: D+P+M; locuințe tradiționale regim existent D+P cu posibilitatea amenajării și transformării podului în mansardă.

Înălțimea maximă la coamă = 9 m / Înălțimea maximă la cornișă = 5 m (obligatoriu studiu de fațadă cu analiza înălțimii construcțiilor învecinate);

Minim 25% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Limita posterioară a edificabilului pentru construcțiile din zona L1p este delimitată la distanta de 30,00m de la aliniament.

Intervențiile din perimetrul de protecție al monumentelor istorice se fac cu avizul Direcției pentru Cultură Brașov.

G2 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA - CIMITIR / BISERICA SF. NICOLAE
SUBZONA FUNCȚIUNI RELIGIOASE ȘI DE CULT

Delimitare

Zona delimitată de Str. Bisericii Române la N și limita de proprietate a loturilor de teren aferente bisericii pe laturile E, V și S.

Zona de protecție a monumentului istoric este delimitată în PUG Săcele și preluată în documentația PUZ în zona funcțională L1p.

Utilizări admise, pentru zona G2, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire adiacentă:

- biserică;
- cimitir;
- anexe gospodărești, foișor, terase aferente funcțiunii religioase;
- capelă;
- echipamente specifice zonei;
- circulații interioare;
- mobilier urban.

Funcțiuni / utilizări admise cu condiționări, pentru zona G2:

- Orice construcție, intervenție asupra construcțiilor existente sau amenajare se poate autoriza numai pe baza unor documentații supuse avizării Direcției pentru Cultură.
- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu arheologic preventiv pentru imobilele noi sau lucrările de extindere pentru identificarea și protejarea eventualelor vestigii din subteran.
- Pentru obținerea autorizației de construire este necesar un studiu istoric și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.
- Pentru lucrări de reparații este necesară obținerea autorizației de construire, studiu de parament și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.
- Se va asigura o zonă de protecție sanitară de 50,00m față de cimitir. Lucrările la imobilele ce intră în zona de protecție sanitară (de 50,00m de la limita de proprietate) se avizează cu acordul Direcției de Sănătate Publică.

Utilizări interzise, pentru zona G2:

Sunt interzise funcțiunile complementare sau activități necaracteristice bisericii și instituțiilor de cult.

Sunt interzise activitățile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe parcelele vecine.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile care depreciază caracterul și specificul zonei.

Sunt interzise intervențiile neconforme asupra monumentului de arhitectură.

Este interzisă extinderea cimitirului în afara limitelor existente.

Prin documentația PUZ nu se aduc modificări situației existente, reglementările urbanistice fiind păstrate din documentațiile de rang superior.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT): **Fără obiect**. Se păstrează / conservă situația existentă.

Minim 10% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Pentru obținerea autorizației de construire pentru împrejmuiri sau intervenții la acestea este necesar un studiu istoric și expertiza tehnică realizate de specialiști acreditați de către Ministerul Culturii.

L5 - ZONA DE LOCUINȚE COLECTIVE DE MICI DIMENSIUNI ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI SPORT

Delimitare

Zona delimitată de Str. Ștefan Cel Mare la NV, limita posterioară de proprietate a loturilor de teren cu acces la Str. Al. I. Lapedatu la SV, limita posterioara de proprietate a loturilor de teren cu acces la Bd. G. Moroianu la SE, limita zonei centrale / limita de proprietate a parcului Stefan Cel Mare la NE.

Utilizări admise, pentru zona L5, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

- locuințe colective cu apartamente, locuințe cu partiu obișnuit, locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesiuni liberale;
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- comerț alimentar și nealimentar amplasat la parterul locuințelor;
- servicii profesionale nepoluante;
- unități de sport și agrement, fitness și activități fizice organizate la interior;
- mobilier urban.

Utilizări admise cu condiționări, pentru zona L5, compatibile cu funcțiunea dominantă de locuire:

Funcțiuni complementare locuirii de tip servicii aferente locuirii (comerț alimentar și nealimentar; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale) care să respecte condițiile:

- să fie negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel;
- activități care sa nu necesite depozitari;
- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare pentru vizitatorii ocazionali;
- activitățile cu public să fie amplasate numai la parter.

Pentru schimbarea de destinație din locuință în alte spații sau funcțiuni compatibile sau aprobarea unui sediu social este nevoie de acordul vecinilor direct afectați de schimbare.

Unitățile sportive se vor supune exigentelor normative caracteristice.

Utilizări interzise" pentru zona L5:

- Pentru locuințele colective sunt interzise funcțiunile complementare locuirii de tip servicii, alimentație publică și comerț alimentar și nealimentar care necesită depozitare; cabinete, birouri și ateliere pentru profesiuni liberale care necesita condiții speciale și distante minime fata de locuințe.
- Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe proprietăților vecine.

Indicatori urbanistici:

-POT max. = 40%;

-CUT max. = 2,0;

-Regim de înălțime maxim: P+4E; Înălțimea maximă la coamă = 16 m;

Minim 20% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Pentru locuințele colective și funcțiunile de agrement împrejmuirile vor fi transparente sau din gard viu. Se adminte si lipsa împrejmuirilor pentru utilizarea spatiului liber, cu acces neîngrădit.

L5 reprezintă preluarea reglementărilor pentru zona de locuințe L din PUG cu actualizarea / delimitarea conform poziționării și regimului de înălțime.

ZONA CIRCULAȚII – STRĂZI PRINCIPALE, CAROSABIL ȘI PIETONAL

Delimitare

Suprafața de teren ce separă zonele funcționale, domeniul public, drum ce cuprinde artera de circulație pentru autoturisme, pista de biciclete, trotuare și alei pietonale.

Cuprinde străzile: Ady Endre, Alexandru I. Lapedatu, Armata Română, Bisericii Române, Carpaților, Valea Cernatului, bd. Brașovului, Piața Libertății, bd. George Moroianu, Gheorghe Doja, Hăarmanului, Mihai Eminescu, Nicolae Nicoleanu, Petofi Sandor, Ștefan cel Mare, Oltului, Căprioarei, George Coșbuc.

Utilizări admise, compatibile cu funcțiunea de circulații:

- Accese carosabile;

- Circulația pietonală;
- Piste de biciclete;
- Parcări;
- Mobilier urban;
- Comerț alimentar și nealimentar amplasat ocazional în mod organizat;
- Spatii verzi adiacente drumurilor;
- Echipamente și dotări aferente circulațiilor.

Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni aferente circulațiilor care să respecte condițiile:

- să nu genereze zgomot sau emisii de orice fel;
- activități care sa nu necesite depozitări;
- activitatea să se desfășoare numai în spatii deschise/aer liber/domeniu public;
- parcarea subterana pe Alexandu I. Lapedatu cu devierea rețelelor subterane.

În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi față de aliniamentul actual.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea pentru funcțiunile care necesita condiții speciale, distante minime fata de locuințe sau accese speciale care nu pot fi asigurate pe teren sau necesita ocuparea domeniului public.

Sunt interzise activitățile / funcțiunile poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat și orice lucrări care pot să provoace disconfort pe proprietăților vecine.

Se interzice amenajarea de circulații interioare impermeabile / betonate peste zona destinată grădinilor.

Este interzisa împrejmuirea spațiului public ce reprezintă circulațiile.

Accese carosabile

Spre incintele proprietăților accesul se realizează direct din stradă, prin intermediul sectoarelor cu bordură de acces, prevăzute cu pante proiectate care să asigure dirijarea colectarea și descărcarea apelor de suprafața spre zonele verzi.

Circulația pietonală

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuare stradale asfaltate, adiacente străzilor, cu o lățime de minim 1,50 m. În incinta proprietăților, circulația pietonală se va realiza prin sectoare pavate.

Piste de biciclete

Pentru terenul studiat s-au prevazut piste de biciclete sub forma unui inel central care sa preia traficul din zona / cartiere și să-l conduca spre centru. Pentru arterele principale care deservesc zona centrala, in profil transversal s-a propus realizarea de piste de biciclete de 1,00m, bilateral benzilor de circulatie, sau separat în spațiul de trotuar;

Parcări

Parcarea autoturismelor se va face în garaje amplasate la parterul sau demisolul / subsolul construcțiilor și pe platforme de parcare.

Parcarea auto se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelei.

Pentru stabilirea numărului de parcări se va ține cont de:

-pentru locuințe unifamiliale cu 3 camere cu o suprafață desfășurată de până la 180 mp se va asigura minim un loc de parcare;

-pentru locuințe unifamiliale cu mai mult de 3 camere cu o suprafață desfășurată mai mare de 180 mp se vor asigura minim 2 locuri de parcare;

-pentru locuințe colective se va sigura minim 1 loc de parcare / apartament și 20% locuri suplimentare pentru vizitatori (minim 1 loc de parcare);

-pentru spațiile comerciale se vor prevedea 1/2 locuri de parcare raportate la numărul de angajați (minim 2 locuri de parcare);

-pentru spațiile cu funcțiunea de comerț și alimentație publică se vor prevedea suplimentar 1/4 locuri

de parcare raportate la numărul clienților estimați (minim 3 locuri de parcare);

În vecinătatea instituțiilor publice și a bisericii au fost amenajate locuri de parcare care să deservească aceste funcțiuni.

Construcții sezoniere

În perioada sărbătorilor naționale, locale sau religioase importante (1 Mai, 1-8 Martie, Crăciun, Paști, Ziua Națională, Zilele Municipiului Săcele etc.) se permite amplasarea de construcții provizorii realizate din lemn tratat cu lac incolor, având toate același model, ales de administrația locală. Montarea acestora se va face printr-un sistem care să nu afecteze pavajul și să nu încurce circulația pietonală.

Terase sezoniere

Amplasarea și funcționarea teraselor sezoniere cu caracter comercial și recreativ se vor autoriza la solicitarea comercianților, iar acestea vor trebui să îndeplinească anumite condiții:

- Amplasamentul teraselor va trebui să fie cât mai apropiat de punctul comercial, dacă nu chiar alipit de clădirea acestuia;
- Mesele și scaunele vor fi amplasate direct pe pavaj. Mobilierul va fi astfel conceput pentru a nu deteriora pavajele. Nu se permite realizarea de podiumuri sau dispunerea de imitații covoare sau gazon artificial etc.;
- Mesele și scaunele vor fi realizate fie din lemn tratat cu lac incolor, fie din metal, fiind rezultatul unor soluții constructive cât mai simple și ușor de utilizat;
- pentru amenajarea teraselor de pe spatiile publice, în toată Zona Centrală a Municipiului Săcele vor fi folosite maxim 4 tipuri de mobilier pentru terase (2 tipuri din metal, 2 din lemn), modele care vor fi alese de administrația locală;
- Suprafețele ocupate de terase se vor stabili astfel încât să se rezerve pentru circulația pietonală un culoar minim de 1,20m;
- Zonele destinate funcționării teraselor nu se vor delimita prin împrejmuiri din lemn, mobilier, jardiniere cu flori sau alte delimitări fizice;
- Toate umbrelele și parasolarele vor fi realizate în aceeași culoare, albe sau crem deschis, pe ele putându-se imprima stema și numele Municipiului Săcele. Modelele de umbrele / parasolare permise vor fi limitate la 4 tipuri, alese de administrația locală;
- Amplasarea teraselor sezoniere sau a altor corpuri destinate activității comerciale este interzisă pe spațiile verzi amenajate, parcări, locuri de joacă pentru copii, în apropierea intersecțiilor pe o rază mai mică de 5m, în locuri care blochează accesul în incinte.

Mobilierul urban

Mobilierul urban este reprezentat de elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care prin alcătuire, aspect, amplasare, oferă personalitate aparte zonei și funcționalitate spațiului public. Fac parte din categoria mobilier urban: bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat, jardiniere, cabine telefonice, bariere și stâlpi de delimitare a carosabilului de pietonal, chioșcuri, tonete, corpuri și panouri de afișaj, alte sisteme de transmitere a mesajelor publicitare (bannere), panouri de direcționare etc. Mobilierul urban amplasat în interiorul Zonei centrale va fi din aceeași familie. În toate cazurile stilul și poziția mobilierului urban vor fi avizate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Național. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

ZV – Zona Spații Verzi

Delimitare

Aceasta se regăsește în următoarele situații:

Spații verzi adiacente drumului – teren rămas liber după amenajarea profilului minim carosabil și a unui trotuar de minim 1,5 metri;

Spații verzi amenajate cu acces nelimitat (în zona sălii de sport);

Spații verzi adiacente drumului pe strada Ady Endre;

Amenajare peisagistică aferentă zonei pietonale (propunere intervenție ulterioară, graduală, pe strada Alexandru I. Lapedatu ce va avea doar un singur sens de circulație, pe direcția nord-sud);

Creerea unui cadru / reglementări pentru amenajarea în viitor a unor spatii verzi / scuaruri în perimetrul reglementat.

Utilizări admise

Sunt permise construcții specifice zonelor verzi în proporție de maxim 10% din suprafață cum ar fi: foișor, terase amenajate, tonete comerciale, instalații specifice pentru sport, joacă sau agrement.

Împrejmuirile vor fi realizate numai din gard viu, sau vor fi transparente dublate de gard viu.

Se recomandă, din considerente ecologice, de conservare a specificului local și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice specifice.

Utilizări admise cu condiționări

În cazul amenajării unor zone verzi pe rezerve de teren se vor prevede reglementările aferente spatiilor verzi.

Este permisa amenajarea unor drumuri sau extinderea unor artere de circulație în zona spațiilor verzi cu condiția asigurării suprafeței respective (ce s-a pierdut) în vecinătatea intervenției. Amenajarea spațiului nou se va realiza înaintea sau cel mult concomitent cu începerea lucrărilor asupra terenului inițial, dovada echivalării suprafeței verzi fiind necesară la autorizația de construire.

Utilizări interzise

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- lucrări de terasament de natură sa 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 implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- lucrări care implică defrișarea vegetației fără a fi prevazute măsuri compensatorii de replantare într-un areal de maxim 500 m.

Indicatori urbanistici

În cazul amenajării unor zone verzi pe rezerve de teren vor fi prevazute:

-POT max. = 10%;

-CUT max. = 0,1;

-Regim de înălțime maxim: P; Înălțimea maximă la coamă = 7 m;

Minim 50% din suprafața terenului va fi teren liber amenajat ca spațiu verde.

Reglementări cu caracter general:

Regimul de aliniere: Regula generală privind alinierea construcțiilor este urmând aliniamentul (conform țesutului urban tradițional);

În zonele destinate reorganizării circulației se vor prevedea retrageri de minim 5,00 m pentru construcțiile noi;

În zonele destinate restructurării urbane se vor prevedea retrageri de minim 10,00 m pentru construcțiile noi;

Retragerea construcțiilor se impune astfel pentru:

Rezolvarea / corectarea profilelor stradale la dimensiunile normate;

Evitarea efectului de tunel dat de înălțarea construcțiilor aliniate la strada – pentru extinderea construcțiilor pe verticală se recomandă retragerea de la frontul stradal cu minim 5,00 m;

Crearea de spații verzi plantate, alveole cu vegetație și mobilier urban – păstrarea sau plantarea de vegetație de aliniament;

Crearea de spații publice și cadrului de dezvoltare optim pentru clădirile cu funcțiuni publice – zona rezervata pentru restructurare urbana;

În profil transversal, alinierea / amplasarea construcțiilor se va face astfel încât înălțimea construcției să nu depășească distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus, conform art. 23, paragraf (2) din Regulamentul General de Urbanism;

Spatiile cu destinația de locuire și construcțiile cu funcțiuni complementare cu spații de cazare / locuire vor fi astfel amplasate încât distanta minimă față de locurile de parcare să fie de minim 5,00m.

Este obligatoriu realizarea unui studiu de fațadă cu analizarea vecinătăților și consultarea în cadrul Comisiei Tehnice Săcele pentru:

-construcțiile noi cu un regim de înălțime mai mare decât P+1;

-construcțiile noi ce depășesc cu 2 nivele regimul de înălțime învecinat existent;

-construcțiile amplasate la o distanță mai mică de 10,00 m din axul străzii;

-amplasarea în zona destinata restructurării urbane sau a reorganizării circulației.

Alinierea în interiorul parcelei

Distantele minime obligatorii fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, de 2,00m, dacă pe fațada respectivă sunt prevazute ferestre și 0,60 m, dacă pe fațada respectivă nu sunt ferestre;

În funcție de numărul de construcții care se vor amplasa în interiorul parcelei se vor respecta: Normele de însorire și iluminat natural, condițiile de vizibilitate în acord cu realizarea intimității de locuire pentru construcțiile învecinate; condiții generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale; asigurarea protecției contra zgomotelor și nocivităților; obținerea unei anumite grupări a construcțiilor în ansamblurile noi pentru care se urmărește o dezvoltare coerentă a țesutului urban.

Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public, acolo unde se impun, vor fi transparente, dublate de gard viu, cu o înălțime de maxim 1,80m, cu un soclu de maxim 60cm din piatra sau beton mozaicat;

Împrejmuirile dinspre vecini vor fi opace cu înălțimi de maxim 2,00m;

În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă; Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor;

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase;

Se interzice dublarea împrejmuirilor spre stradă cu panouri de policarbonat, compuși din plastic opac mat sau asemenea;

Se interzic împrejmuirile din prefabricate din beton, panouri din tablă sau PVC;

Împrejmuirile vor fi supuse autorizării în aceleași condiții cu clădirile.

Se impune păstrarea / restaurarea elementelor cu specific local – porțile mocănești, chiar dacă acestea sunt în afara zonei construite protejate sau a perimetrului de protecția a monumentelor istorice.

Se recomandă includerea acestor elemente mocănești în amenajarea urbană din Strada Alexandru I. Lapedatu și Piața Libertății.

Se interzice introducerea altor elemente vizuale necaracteristice zonei sau înlocuirea porților tradiționale cu replici caracteristice altor stiluri sau specifice altor zone geografice.

Echipare edilitară

Alimentarea cu apa- conform aviz emis de Compania Apa Brasov nr. 2376/17.10.2019 alimentarea cu apa se va realiza din rețeaua centralizată a Minicipiului Săcele.

Ape uzate menajere - conform aviz emis de Compania Apa Brasov nr. 2376/17.10.2019 și aviz nr. 142/22.07.2020 emis de SGA Brașov, evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua centralizată de canalizare a Municipiului Săcele.

Apele pluviale convențional curate vor fi dirijate catre zonele verzi. Apele pluviale de pe drumurile de acces vor fi colectate prin rigole și descărcate în pârâul Durbav.

in sistem divizor, gravitational. Preluarea apelor pluviale se face prin guri de scurgere

Avand in vedere existenta surselor de impurificare a apelor meteorice (nisipul colectat si eventualele scurgeri accidentale de hidrocarburi rezultate de la masinile din trafic) se impune montarea unui separator de hidrocarburi pe tronsonul din aval deversarii in paraul Durbav.

Zona studiată dispune de echipare edilitară conform avizelor obținute la faza PUZ: Aviz Compania Apa Brașov nr. 1495/01.07.2024, Aviz SDEE Transilvania Sud nr. 70101819209/23.04.2020, Aviz Distrigaz Sud Rețele nr.52865/320006664/18.09.2024, Aviz Orange Romania SA nr. AFO596769/9070/10057/02.08.2024.

Pentru planul urbanistic zonal au fost obținute toate avizele și acordurile solicitate prin certificatele de urbanism nr. 493/04.10.2017, nr. 472/07.10.2020, nr.612/02.11.2023 și nr. 639/19.11.2026, inclusiv avizul Consiliului județean nr. 31/23.10.2025 și avizul nr. 189/2026 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației.

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 propuneri/opinii/sugestii/opoziții privind documentația PUZ. Procedura de informare și consultare a cetățenilor s-a finalizat cu Raportul informării și consultării publicului nr. 48567/26.05.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările si completările ulterioare, ale art. 582 alin.(1) din Legea 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și constructiilor, H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, 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 analiză și aprobare Consiliului Local - Proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal ”Zona centrală, Municipiul Săcele, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuţia şi funcţia	Numele şi prenumele					Data	Semnătura
1.	Aprobat: PRIMAR	**Ing. Virgil Popa**					20.11.2026	
2.	Serviciul Juridic	**c.j. Bianca Dascălu**					20.11.2026	
3.	Vizat: Arhitect Șef	**Arh. Manuela Alina Roznovăț**					20.11.2026	
4.	Elaborat: Inspector	Alina Vănășilă	Nr. pag.	11	Nr. ex	4	20.11.2026	

F014