

---

## PLAN URBANISTIC ZONAL

---

Zona Str. Florilor – Str. Zizinului,  
Mun. Săcele, Jud. Braşov  
NC 122606

<b>Locuinţe individuale şi lotizare</b>
-----------------------------------------

- MEMORIU DE PREZENTARE -

*Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL*

*Specialitatea: URBANISM*

**Beneficiar:** *Lazăr Călin pentru Cordoş Dorin, Cordoş Aranka,  
Klein Csila-Mendi, Sipos-Gaudi Ştefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor*

**Proiectant urbanism:** *SIN CONCEPT TEAM. S.R.L.*

*Data: MARTIE 2026*

**COLECTIV ELABORARE**

<b>Titlatură</b>	<b>Nume, prenume</b>	<b>Semnătură</b>
Şef proiect – Master urb. peis.	Iulia – Nicoleta Sabău	
Proiectat - Master urb..	Vlad – Andrei Nour	
Proiectat - Master urb. peis.	Iulia – Nicoleta Sabău	

**PIESE SCRISE ŞI DESEDATE – DOCUMENTAŢIE P.U.Z.****PĂRŢI SCRISE**

- Memoriu de prezentare;

**PĂRŢI DESEDATE**

- 01. Situaţia existentă;
- 01.1. Încadrare în teritoriu;
- 01.2. Încadrare în P.U.G. Mun. Săcele – aprobat;
- 01.3. Încadrare în Actualizare P.U.G. Mun. Săcele – în curs de elaborare;
- 01.4. Încadrare în PUZ Aeroport Braşov-Ghimbav (AIGB);
- 01.5. Încadrare în raport cu Google Earth şi Geoportal – ANCPİ;
  
- 02. Reglementări urbanistice - Zonificare;
- 05. Posibilităţi de mobilare urbanistică;

**CUPRINS**

<b>1. INTRODUCERE .....</b>	<b>4</b>
1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI.....	4
1.2. OBIECTUL LUCRĂRII.....	4
1.3. SURSE DOCUMENTARE .....	5
<b>2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>	<b>6</b>
2.1. EVOLUȚIA ZONEI .....	6
2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE.....	6
2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL .....	6
2.4. CIRCULAȚIA.....	7
2.5. OCUPAREA TERENURILOR.....	8
2.6. ECHIPARE EDILITARĂ.....	8
2.7. PROBLEME DE MEDIU.....	8
2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI .....	8
<b>3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....</b>	<b>8</b>
3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE.....	8
3.2. PREVEDERI P.U.G.....	11
3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL .....	11
3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	11
3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ, INDICATORI .....	13
3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	15
3.7. PROTECȚIA MEDIULUI .....	18
3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ.....	19
<b>4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE.....</b>	<b>19</b>
<b>5. ANEXE .....</b>	<b>19</b>

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**Denumirea lucrării:** Locuințe individuale și lotizare

**Amplasament:** Zona Str. Florilor – Str. Zizinului, Mun. Săcele, Jud. Brașov, NC 122606

**Inițiator / Beneficiar:** Lazăr Călin pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila-Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor

**Elaborator / Proiectant specialitate urbanism:** SIN CONCEPT TEAM SRL

**Data elaborării/ Revizia:** 2026 / Rev 1

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Pentru stabilirea reglementărilor se întocmește prezenta documentație P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal) elaborată în baza Certificatului de Urbanism nr. 7 din 08.01.2026 emis de Primăria Mun. Săcele.

Documentația P.U.Z. se va realiza în conformitate cu :

- "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal", aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea 350 / 2001 și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

Planul Urbanistic Zonal are caracter director și programatic și răspunde programului de amenajare a teritoriului și de dezvoltare a localității.

Planul urbanistic de zonal este instrumentul de proiectare urbană care detaliază cel puțin:

- Stabilirea direcțiilor, priorităților și reglementărilor de amenajare a teritoriului și dezvoltare urbanistică a localității;
- Utilizarea rațională și echilibrată a terenurilor necesare funcțiilor urbanistice;
- Asigurarea suportului de reglementare privind eliberarea certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- Corelarea intereselor colective cu cele individuale privind ocuparea și utilizarea spațiului urban.

Prin prezentul P.U.Z. se stabilesc reglementări noi cu privire la:

- regimul de construire
- funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă
- coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- procentul de ocupare a terenului (POT)
- retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Retragerile, modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei, dispunerea acceselor auto și pietonale se vor detalia prin P.U.Z..

**Tema program:**

Pe terenul amplasat în Județul Brașov, Mun. Săcele, zona Str. Florilor și Str. Zizinului, având suprafața totală de 18.767,00 mp, NC 122606, aflat în coproprietatea persoanelor fizice Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor, având categoria de folosință arabil fiind situat în intravilanul Mun. Săcele, se propune realizarea unui ansamblu locuințe individuale și lotizarea acestuia.

Limita Puz		
Nr.pct.	x	y
196	458185.199	555824.287
207	458176.261	555842.064
208	458170.713	555854.413
219	458163.734	555869.946
250	458162.356	555873.012
249	457820.717	555792.945
242	457822.471	555789.967
209	457831.352	555774.880
210	457839.306	555763.149
197	457852.049	555743.351
253	458013.709	555782.625
<b>Supraf masurat = 18767 m<sup>2</sup></b>		

Fig. 1 – Coordonate puncte contur parcelă



Fig. 2 – Identificarea terenului în baza de date OCPI

### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- «Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000
- PUG Mun. Săcele aprobat prin HCL 23/2001;
- Actualizare PUG Mun. Săcele – în curs de elaborare-avizare
- Documentația cadastrală a terenului reglementat și studiile de fundamentare ale documentației;
- Date culese de proiectant din teren;
- Date obținute de la proprietar;
- Planul Urbanistic Zonal elaborat a fost adaptat, din punct de vedere al conținutului și al documentației minime necesare, la specificațiile din normele legislative în vigoare.

Memoriu de prezentare

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona analizată a avut preponderent caracter agricol, terenul fiind utilizat ca arabil și menținut liber de construcții până în prezent. În contextul dezvoltării recente a Municipiului Săcele, arealele limitrofe au cunoscut un proces gradual de urbanizare, prin extinderea intravilanului funcțional și apariția unor dezvoltări rezidențiale de tip locuințe individuale cu regim redus de înălțime.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul localității, într-o zonă aflată în curs de structurare urbanistică, caracterizată prin alternanța terenurilor libere cu suprafețe ocupate de construcții existente sau aflate în diferite etape de dezvoltare. Evoluția recentă evidențiază tendința de consolidare a unui țesut rezidențial cu densitate redusă, organizat pe parcelări pentru locuințe individuale și deservit de circulații locale.

În acest context, terenul studiat, deși neconstruit în prezent, se înscrie în dinamica de dezvoltare a zonei, fiind oportună valorificarea acestuia prin conversia funcțională către locuire. Propunerea de realizare a unui ansamblu de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1 urmărește continuarea coerentă a tendințelor existente, contribuind la completarea fondului construit, la structurarea tramei stradale și la integrarea urbanistică a amplasamentului în cadrul zonei.

### 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

Terenul se află în Nord-Vestul Mun. Săcele, în cartier Satulung și în relație directă cu zona constituită și cu acces la DNIA și DJ 103B prin Str. Zizinului.

În vecinătate există terenuri libere de construcții similare cu terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z.

Imobilul nu figurează pe Lista monumentelor istorice, nu se află în Zone Construite Protejate, nu se află în situri arheologice RAN și nici în zona acestora de protecție.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Municipiul Săcele este situat în partea sud-estică a Brașov, în cadrul Depresiunea Brașovului, la contactul cu zona montană Munții Ciucaș. Teritoriul administrativ prezintă o diversitate morfologică, cu zone montane împădurite către sud și est și suprafețe relativ plane în sectorul intradepresionar, favorabile dezvoltării urbane și utilizărilor agricole.

Zona Satulung, în care se află amplasamentul analizat, este caracterizată prin relief slab fragmentat, cu pante reduse și altitudini specifice sectorului depresionar. Terenurile sunt în general plane sau ușor înclinate, ceea ce permite dezvoltarea construcțiilor fără lucrări semnificative de sistematizare verticală. Amplasamentul studiat este în prezent teren arabil, liber de construcții, fără elemente naturale majore care să condiționeze dezvoltarea urbanistică.

Din punct de vedere hidrografic, zona este influențată de rețeaua aferentă bazinului Râul Tărlung, curs de apă care drenează partea estică a municipiului. Amplasamentul analizat nu este traversat de cursuri de apă permanente și nu se află în zone cu exces de umiditate, scurgerea apelor pluviale realizându-se natural, conform pantei generale a terenului.

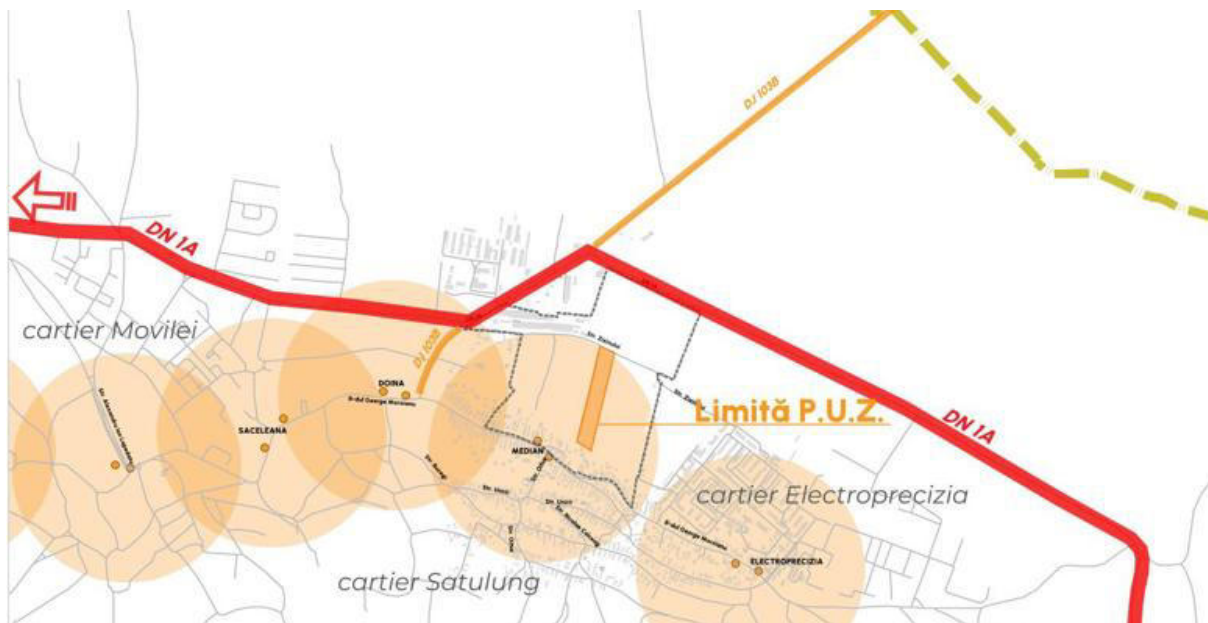
Din punct de vedere al vegetației, zona Satulung este caracterizată prin terenuri agricole și suprafețe cu vegetație spontană, cu prezență redusă a arborilor maturi în interiorul intravilanului. Amplasamentul studiat nu cuprinde elemente de vegetație valoroasă sau habitate naturale protejate, fiind ocupat de vegetație specifică terenurilor arabile.

Condițiile climatice se înscriu în specificul climatului temperat-continental moderat al depresiunii Brașovului, caracterizat prin circulație moderată a maselor de aer și fără fenomene naturale extreme care să limiteze dezvoltarea propusă.

În concluzie, cadrul natural al zonei este favorabil dezvoltării funcțiunii propuse, terenul prezentând condiții adecvate pentru realizarea unui ansamblu de locuințe individuale cu regim de înălțime P+1, fără restricții naturale semnificative.

## 2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul studiat are deschidere la Str. Zizinului și este situat în zona Satulung din cadrul Mun. Săcele, în proximitatea arterei rutiere majore DN1A, care asigură legătura cu Municipiul Brașov și cu localitățile din estul județului. Această arteră are rol de circulație principală la nivel teritorial, preluând fluxurile majore de trafic din zonă.



Terenul analizat nu beneficiază de acces direct din DN1A, fiind deservit de trama stradală locală existentă (Str. Zizinului), specifică zonei. Circulațiile din vecinătate sunt constituite din străzi locale cu rol de deservire a proprietăților, cu trafic redus și profil variabil, caracteristice zonelor rezidențiale aflate în dezvoltare. Aceste străzi se racordează la artere colectoare care asigură conexiunea cu DN1A și cu restul rețelei urbane.

Din punct de vedere funcțional, rețeaua stradală existentă prezintă caracteristici adecvate pentru trafic local, fără fluxuri majore, circulația fiind predominant rezidențială. Amplasamentul are o poziție favorabilă pentru organizarea accesului din drumurile locale existente, cu posibilitatea continuării și completării tramei stradale în concordanță cu dezvoltările din vecinătate.

În concluzie, circulația existentă permite deservirea amplasamentului prin intermediul rețelei stradale locale, cu racord indirect la DN1A. Dezvoltarea propusă va necesita realizarea unor

circulații interioare și, după caz, modernizarea sau dimensionarea corespunzătoare a accesului, pentru asigurarea unei bune funcționări a ansamblului de locuințe individuale.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

În prezent terenul este liber de construcții.

## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Pe teren nu există rețele de apă, canalizare, gaze. În conformitate cu Avizul Distrigaz nr. 87143-322108216/02.03.2026 pe teren nu sunt identificate rețele de gaze naturale, cele mai apropiate trasee fiind la est (pe Str. Crizantemei), la sud (pe B-dul George Moroianu) sau la vest- în dreptul cimitirului (intersecție DNIA cu Str. Zizinului).

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu. Conform analizelor realizate, zona nu prezintă riscuri naturale. Pe teren nu există produse chimice periculoase.

În plus, amplasamentul reglementat prin PUZ nu se află în niciun areal natural protejat (arii Natura 2000, rezervații naturale, parcuri naturale, etc.).

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public de către Primăria Snagov în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea PUZ-ului. Regulamentul prin care se va desfășura această procedură este conform Ordinului MDRAP nr. 2701/2011.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

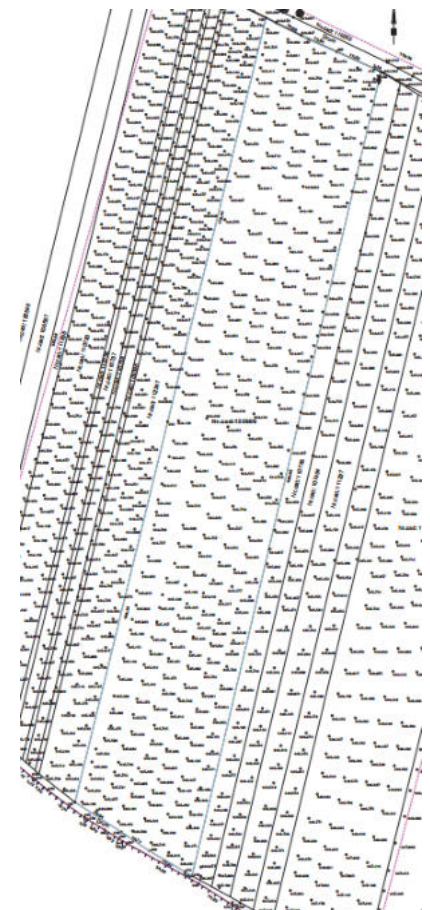
#### a. Ridicare topografică

Studiul topografic s-a realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo '70, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de O.C.P.I. Din concluziile prezentului studiu rezultă atât inexistența suprapunerilor limitelor de proprietate, cât și un suport cadastral actualizat.

Din punct de vedere topografic, terenul are o formă dreptunghiulară, cu o deschidere la Str. Zizinului de aproximativ 53 m, pe direcția V-E și o adâncime de aprox. 342m / 350m. Pe marginea nordică este mărginit de Str. Zizinului. Terenul este ușor înclinat, având o pantă uniformă de la nord la sud, în zona sudică având cote cuprinse între 646,16 – 646,89 md MN'75, iar în zona nordică având cote cuprinse între 643,8 – 644,38 md MN'75.

#### b. Studiu geotehnic

Studiul geotehnic conține datele și informațiile rezultate în urma investigațiilor geotehnice executate conform Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074 – 2022 și verificat de o persoană atestată de M.L.P.A.T., Af. Studiul a evaluat condițiile de fundare în



vederea proiectării viitoarelor / viitoarei construcții, în raport cu caracteristicile fizico – mecanice specifice pământurilor care alcătuiesc succesiunea litologică din ampriza acesteia.

#### Date Generale și Morfologice

- Din punct de vedere geomorfologic, terenul este relativ plat și se află pe treapta mediană a Depresiunii Brașovului.
- Terenul nu prezintă riscuri naturale: nu au fost identificate alunecări de teren, cedări, eroziuni sau riscuri de inundații.
- Nivelul apei subterane (hidrostatic) nu a fost identificat în forajele executate până la adâncimea de 7,50 m.
- Adâncimea maximă de îngheț conform STAS 6054-77 este de -1,00 m de la cota terenului natural.
- Din punct de vedere seismic, zona se caracterizează prin valoarea de vârf a accelerației  $a_g = 0.20$  g și perioada de colț  $T_c = 0,7$  secunde.

#### Încadrarea Geotehnică a Lucrării

Conform normativului NP 074/2022, amplasamentul se încadrează în **categoria geotehnică I, cu risc geotehnic redus**. Mai jos regăsești tabelul de evaluare a punctajului:

Criteriu	Tip	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Redusă	2
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	$A_g=0.20$ g	2
<b>Total</b>		<b>9</b>

#### Stratificația Terenului

În urma celor 3 foraje geotehnice executate la adâncimea de 7,50 m, s-a identificat următoarea succesiune litologică generală:

- **0,00 - 0,40/0,50 m:** Sol vegetal.
- **0,40/0,50 - 3,00/3,40 m:** Nisip mediu cu pietriș mărunț.
- **3,00/3,40 - 7,50 m:** Nisip mare cu pietriș variat.

#### Recomandări și Condiții de Fundare

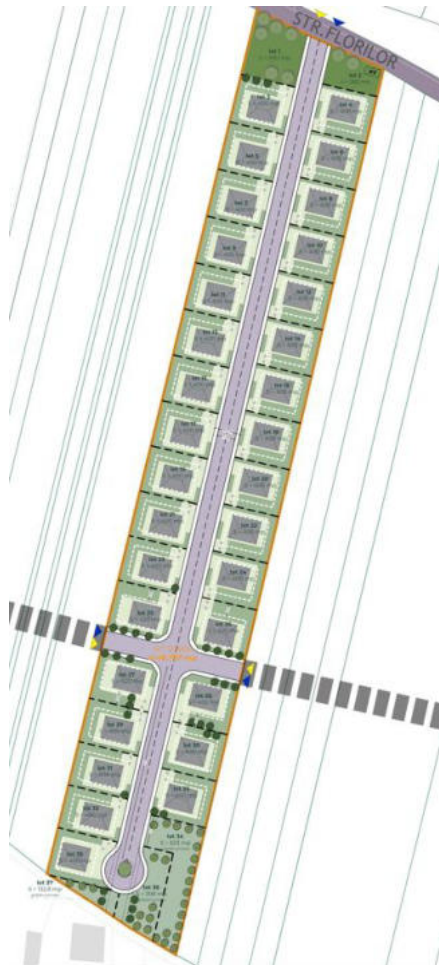
Următoarele date sunt esențiale pentru stabilirea soluțiilor tehnice în cadrul reglementărilor urbanistice:

- **Stratul bun de fundare:** Construcțiile se vor funda în orizontul de nisip mediu cu pietriș mărunț.
- **Adâncimea de fundare:** Cota de fundare va fi de minim -1,10 m de la cota terenului natural. Se impune o încastrare minimă de 20 cm în terenul bun de fundare.
- **Sistemul de fundare recomandat:** Se recomandă adoptarea fundațiilor directe, continue sau izolate, legate cu grinzi de fundare.
- **Capacitatea portantă:** Presiunea convențională de calcul (pentru o lățime a tălpii  $B = 1,00$  m și adâncimea  $D_f = -2,00$  m) este de **220 kPa**.
- **Protecția împotriva apelor:** Fundațiile vor fi protejate obligatoriu cu trotuare de gardă, prevăzute la margine cu rigole pereate pentru îndepărtarea apelor pluviale.
- **Săpături:** Pământul se încadrează în categoria I de săpare (ușor, cu greutatea volumică  $1650-1850$  kg/m<sup>3</sup>). Gropile nu trebuie lăsate deschise mult timp, iar ultimii 20 cm se vor săpa manual chiar înainte de turnarea betonului.

Prezentul studiu geotehnic este valabil exclusiv pentru faza P.U.Z. Pentru obținerea autorizației de construire (faza D.T.A.C. + P.T.), va fi necesară comandarea și întocmirea unui nou studiu geotehnic de detaliu.

### **c. Studiu de soluție**

Concomitent cu documentația P.U.Z. s-a realizat o propunere de lotizare pentru amplasamentul studiat, în vederea ilustrării cât mai exacte a viitoarei investiții.



### 3.2. PREVEDERI P.U.G.

#### a. Încadrarea în raport cu PUG Municipiul Săcele, aprobat prin HCL 23/2001

Conform P.U.G. terenul ce face obiectul prezentului P.U.Z. se încadrează în UTR 18, zona funcțională de locuire (L) – Zonă propusă pentru locuințe individuale și colective de max. 5 apartamente și dotări aferente, având următoarele prevederi:

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

- RH maxim = P+1+M; P+2+M

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT):

- POT maxim = 40%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):

- CUT maxim = 1,0 mp. ADC/mp. teren.

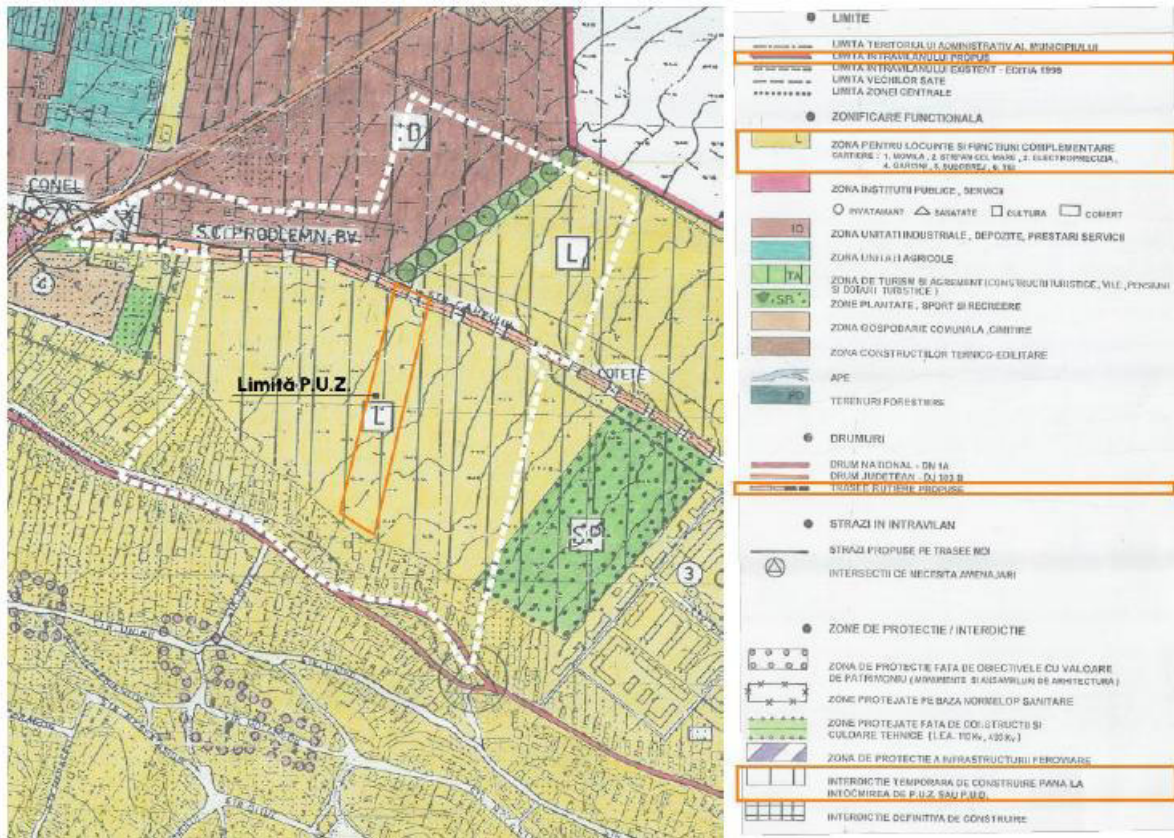


Fig. 3 – Încadrare în raport cu P.U.G. Săcele - Reglementări

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Prezenta investiție nu va afecta elementele de cadru natural. La nivelul incintei se vor asigura spații verzi pe sol natural și, față de Str. Zizinului se va realiza o zonă verde de protecție. De asemenea pe teren nu au fost identificați arbori valoroși.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul carosabil și pietonal se vor realiza direct din Str. Zizinului (la nord – identificată cu NC 116059), o arteră de importanță locală care asigură conexiunea cu rețeaua majoră de transport a localității. (conexiune cu DNIA și DJ 103B). Se poate suplimenta numărul accesurilor dacă se va

dezvolta trama stradală în vecinătatea terenului reglementat, pe latura sudică, posterioară (caracter orientativ la această fază).

Se preiau propunerile privind circulațiile din zona de studiu în conformitate cu PUZ Centru Satulung aprobat prin HCL nr. 92 / 2014 și PUZ Modificare parțială PUZ Centru Satulung pentru Construire creșșă (2022) ce reglementează noi artere, cât și profilele stradale aferente.

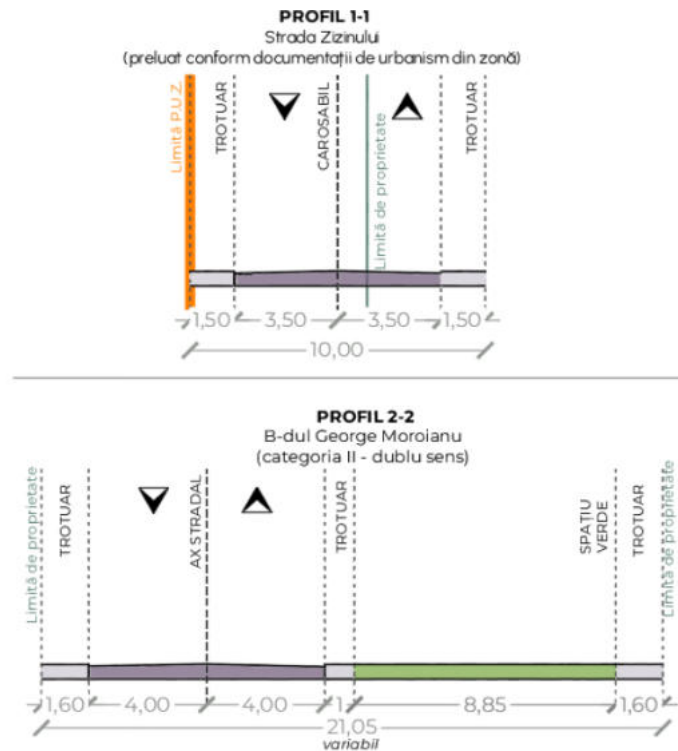


Fig. 4 – Profile stradale propuse / preluate

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Se va asigura, în mod obligatoriu, accesul carosabil pentru colectarea deșeurilor și pentru mijloacele de stingere a incendiilor.

Proiectul propune o structură de circulație de tip incintă închisă, optimizată pentru a deservi noile loturi individuale, după cum urmează:

- **Drumul de incintă (Strada propusă):** Se propune realizarea unei străzi noi, dispusă central pe axa lungă a terenului. Aceasta are rolul de a colecta traficul de pe toate loturile adiacente.
- **Profilul transversal:** Drumul este prevăzut cu o bandă de circulație carosabilă dublu sens, bordurată, și trotuare pietonale pentru siguranța rezidenților. Lățimea amprizei drumului respectă normativele în vigoare pentru a permite accesul autospecialelor de intervenție (pompieri, ambulanță, salubritate). Profilul propus se prezintă astfel (total 10,00 m): 7,00 m carosabil cu câte o o bandă pe sens de 3,50 m și trotuare de câte 1,50 m pe fiecare parte.
- **Sistemul de întoarcere (Fundătură cu loc de întoarcere):** Având în vedere configurația terenului, drumul se finalizează în partea de sud cu o buclă de întoarcere (rond) cu rază suficientă pentru a permite manevrarea vehiculelor de gabarit mare

fără necesitatea mersului înapoi pe distanțe lungi. Fundătura respectă dimensiunea maximă de 100 m.

- **Intersecția cu drumul transversal:** Artera principală din incintă prevede o intersecție în zona centrală (zona loturilor 25-26) care poate face legătura cu drumuri transversale propuse orientativ în vecinătate, asigurând astfel o viitoare permeabilitate a țesutului urban, legături secundare cu parcelele învecinate și o dezvoltare coerentă și echilibrată pentru întreg cartierul.

Toate străzile publice vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică. Strada de incintă poate fi amenajată cu asfalt sau pavaje din piatră naturală.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Numărul locurilor de parcare va fi în raport cu funcțiunile propuse, în conformitate cu legislația în vigoare la momentul autorizării construcțiilor, respectiv anexa nr. 5 la regulament General de urbanism aprobat prin HG 525 / 1996 cu modificările și completările ulterioare, sau orice alt document care îl înlocuiește pe acesta. Nevoia de parcare va fi rezolvată integral în interiorul fiecărei parcele (minim 2 locuri de parcare/unitate locativă)

Toate locurile de parcare se recomandă a fi amenajate cu dale înierbate pentru îmbunătățirea microclimatului. Acestea nu se vor considera spații verzi și nu pot fi luate în calculul spațiilor verzi. Se recomandă, de asemenea, amenajarea și asigurarea unor locuri de parcare pentru biciclete în incintă sau în cadrul zonelor verzi.

### 3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ, INDICATORI

Prin prezentul Planul Urbanistic Zonal se propune construirea unui **ansamblu de locuințe individuale** pentru imobilul amplasat în intravilanul Municipiului Săcele, Județul Brașov, pe terenul amplasat în zona Str. Florilor – Str. Zizinului, NC 122606, având suprafața de 18.767,00 mp, aflat în proprietatea Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos – Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor, având categoria de folosință arabil, conform actelor de proprietate.

**Se propune lotizarea terenului, realizarea de locuințe individuale cu un regim maxim de înălțime D+P+1E+M, amenajarea incintei, realizarea bransamentelor de utilități și împrejmuire teren.**

Astfel se propun următoarele subzone funcționale:

#### UTR L - Zonă locuințe individuale

##### Indicatori urbanistici propuși:

- POT max propus = 35%
- CUT max propus = 0,8
- Rh max propus = D+P+1+M
- H max = 10,00 m la cornișă.

#### UTR SP - Zonă spații verzi

##### Indicatori urbanistici propuși:

- POT max propus = 35%
- CUT max propus = 0,8
- Rh max propus = D+P+1+M
- H max = 10,00 m la cornișă.

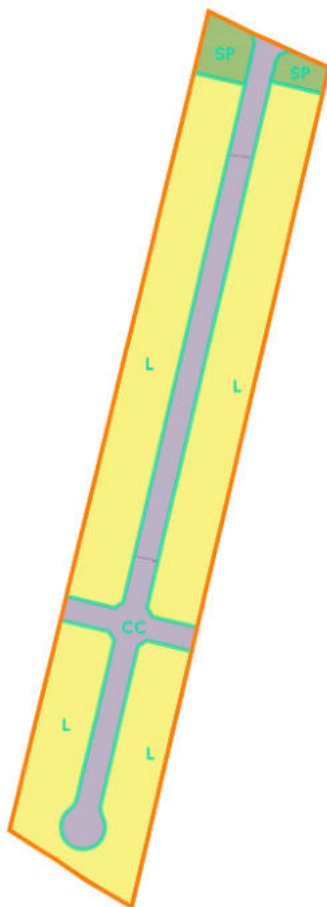
**UTR CC - Zonă circulației carosabile și pietonale de incintă**

Fig. 5 – Dispunere Subzone funcționale propuse

**Parcelarea**

"Conform RGU aprobat prin HG 525/1996, Art. 30, alin. (1): "Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții"

Se propune parcelarea terenului în 37 loturi având următoarea configurație și următoarele suprafețe:

- Loturile 1, 2 – 486 mp / 269 mp;
- Loturile de la 3 – la 33, lotul 35 (locuire) – 400,00 mp fiecare;
- Lotul 34 – 623,00 mp;
- Lotul 36 – 398,00 mp;
- Lotul 37 – 132,80 mp.

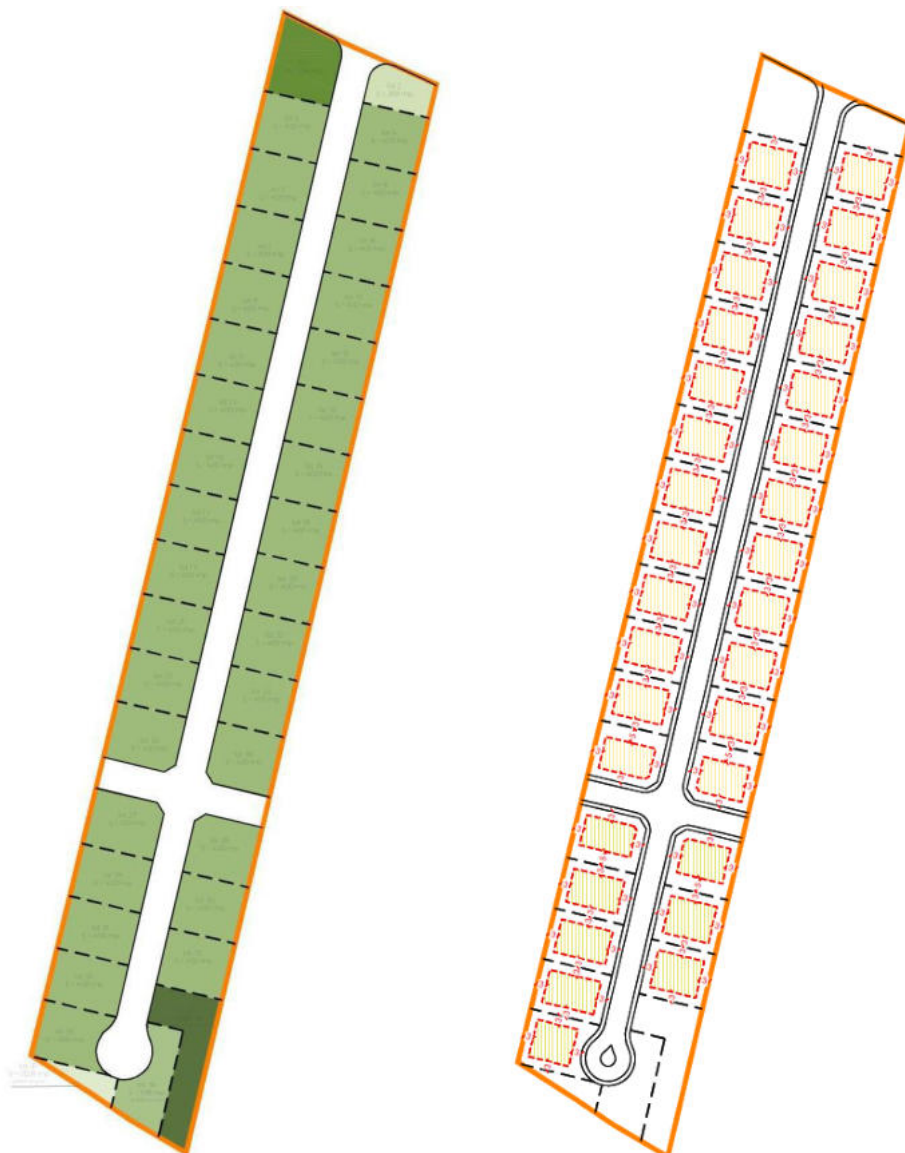


Fig. 6 – Parcelare propusă (stânga)

Fig. 7 – Zone edificabile propuse (dreapta)

**Retrageri minime față de limitele de proprietate:**

- Toate construcțiile se vor retrage față de limitele noi de proprietate între minim 3,0 m și minim 5,0 m, conform planșei de Reglementări;
- Se va respecta alinierea obligatorie a construcțiilor marcată pe planșa de Reglementări;

**Reglementările se aplică strict pe imobilul cu numărul cadastral 122606.** Zona de studiu măsoară o suprafață de cca 25 ha și a fost aleasă de proiectant la faza studiului de oportunitate astfel încât să includă zonele construite din estul și sud-ul amplasamentului ce face obiectul PUZ.

### Bilanț teritorial existent și propus:

BILANȚ TERITORIAL									
Subzona/UTR	SITUAȚIE EXISTENTĂ (fizică în teren)	SITUAȚIE REGLEMENTATĂ P.U.G. aprobat		REGLEMENTĂRI PROPUSE (NC 122606)					
	Teren neconstruit	L	L	L	SP	CC			
POT max	X	40%		35%	15%	-			
CUT max	X	1.00		0.80	0.20	-			
Rh max	X	P+2		D+P+I+M	P	-			
H max (m)	X	X		10.00	3.00	-			
Funcțiune	teren liber de construcții	locuințe individuale și colective de		zonă locuințe individuale	zonă spații verzi	zonă circulații carosabile și			
Suprafață maximă construită la sol	-	7506.80	40.00%	4920.23	35.00%	113.25	15.00%	0.00	0.00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol private	-			4217.34	30.00%	566.25	75.00%	0.00	0.00%
Alte amenajări (circulații incintă parcele, parcări, platforme etc)	-	11260.20	60.00%	4920.23	35.00%	75.50	10.00%	0.00	0.00%
Suprafață Neamenajată	18767.00	X	X	X	X	X	X	X	X
Suprafață teren (mp)	18767.00	18767.00	100.00%	14057.80	100.00%	755.00	100.00%	3954.20	0.00%

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Branșarea viitorului imobil la rețelele publice se va realiza în conformitate cu condițiile avizelor de principiu pentru branșament și racord, care se vor obține pe perioada următoarelor faze.

Pentru fiecare categorie de vor fi amplasate și dimensionate în așa fel încât după viabilizarea zonei prin extinderea de utilități în zonă și asigurarea capacității de consum, să se poată face foarte ușor racordarea viitoarelor construcții. Reglementarea definitivă a utilităților prin racorduri și branșamente se va face la faza de DTAC / PTh + DE cu obținerea autorizațiilor de racordare definitivă și cu respectarea studiilor de specialitate elaborate în conformitate cu legislația în vigoare.

**Alimentarea cu apă și canalizarea** se vor rezolva în sistem local cu respectarea normelor de protecție a mediului.

Pentru o viitoare racordare la rețeaua publică de alimentare cu apă se va prevedea o conductă ce se va dimensiona conform legislației în vigoare și un cămin de branșament nou propus, amplasat în incinta obiectivului, care se va echipa la momentul racordării.

Lucrările de alimentare cu apă ulterioare (după dezvoltarea rețelei de alimentare cu apă publică în zonă) din incintă vor include:

- cămin de contorizare la limita de proprietate;
- rețea interioară de alimentare cu apă;
- gospodărie de apă – construcție subterană ce va include rezerva de incendiu și grupuri de pompare pentru funcționarea hidranților interiori și exteriori;
- rețea de hidranți.

**Canalizare.** Conform Art. 3.1. al Directivei 91/281/CEE și luând în calcul OUG nr. 172/2020, atunci când instalarea unui sistem de colectare a apelor uzate nu se justifică, fie pentru că nu produce beneficii pentru mediu, fie pentru că necesită costuri ridicate, se utilizează sisteme individuale sau alte sisteme adecvate care să asigure același nivel de protecție al mediului. Se poate opta pentru sisteme individuale adecvate, respectiv sistemele publice inteligente alternative pentru procesarea apelor uzate.

La stabilirea soluțiilor finale de canalizare pluvială, la faza ulterioară de dezvoltare a prezentului PUZ, respectiv DTAC, soluțiile de canalizare pluvială se vor analiza și se vor elabora în conformitate cu legislația existentă, urmând a fi aprobate de către deținătorul și/sau concesionarul de rețele. Dacă ulterior aprobării prezentului PUZ, deținătorul și/sau concesionarul de rețele va dezvolta rețele de canalizare pluvială în zonă, acesta va analiza și va avea în vedere preluarea debitelor apelor pluviale de pe incinta prezentului PUZ.

La stabilirea soluțiilor finale de canalizare pluvială, la faza ulterioară de dezvoltare a prezentului PUZ, respectiv DTAC, soluțiile de stocare a apelor pluviale se vor analiza în detaliu conform calculelor specifice și este permisă a fi posibilă revizuirea volumelor bazinului de retenție.

#### ▪ **Ape menajere.**

După colectare, **apele uzate** vor fi transportate prin intermediul unei rețele de canalizare exterioară realizată din tuburi de scurgere către un bazin vidanjabil.

Pentru o viitoare racordare la rețeaua publică, bazinul vidanjabil va fi prevăzut cu un grup de pompare ape uzate menajere, care să pompeze apa din bazin printr-o conductă la căminul de racord nou propus.

Sistemul de canalizare exterior va fi în sistem separativ al rețelei de canalizare menajeră față de canalizarea pluvială. Colectarea apelor menajere de la consumatorii se face prin intermediul unei rețele de canalizare independentă.

#### ▪ **Ape pluviale.**

La stabilirea soluțiilor finale de colectare, stocare și folosire a apelor pluviale se vor asigura condițiile de calitate pentru apa pluvială folosită în funcție de specificul soluției și se vor lua toate măsurile necesare pentru protejerea calității apelor subterane și a mediului conform legislației în vigoare.

Rețeaua de canalizare pluvială propusă în incintă se va proiecta pentru a se colecta în bazine de retenție ape pluviale, iar pentru apa colectată, la faza următoare de dezvoltare (DTAC), se vor avea în vedere soluții de recirculare și re folosire a apei cum ar fi: udarea spațiilor verzi, folosirea apei pentru stingerea incendiilor, crearea unor bazine de infiltrare/evaporare etc. Se admit soluțiile tehnice de infiltrare a apelor pluviale colectate de pe circulațiile pietonale din incintă și acoperișul construcțiilor, în spațiile libere verzi din incintă.

De asemenea, se vor prevedea cămine de vizitare la intersecțiile de tronsoane, schimbare de direcție, schimbare de diametru, schimbare de pantă.

#### **Gaze naturale**

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Viitoarele construcții și / sau instalații subterane se vor proiecta / monta / amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în Tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Racordarea la rețeaua de gaze se va realiza printr-un bransament prevăzut cu regulator și contor, fiind echipat corespunzător cu stații de măsurare și reglare a gazelor.

#### **Energie electrică.**

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă care va alimenta postul trafo / posturile trafo necesare în interiorul proprietății, din care se vor alimenta consumatorii din ansamblul propus prin realizarea de tablouri electrice generale pentru fiecare tip de consumator.

Viitorul ansamblu propus se va extinde / se va bransa la rețelele electrice existente ce se vor reloca în urma unui proiect de specialitate.

Rețelele de alimentare cu energie electrică a clădirilor din fiecare etapă se vor executa cu cablu montat îngropat de la postul de transformare propus până la fiecare construcție, conform documentațiilor tehnice elaborate de firme autorizate în domeniu.

#### **Telecomunicații.**

Racordarea la rețeaua de telecomunicații se va face prin contactarea de către beneficiar a unei companii de furnizare a serviciilor de telefonie, cablu de date, compatibilă cu nevoia de informare și calitate a serviciilor oferite.

### **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

Prin soluția propusă se susține protecția calității mediului prin organizarea de spații de verzi și propunerea de vegetație de talie medie – mare în incintă.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. se propune:

- zonă verde instituită ca Zonă funcțională SP, având suprafața de 755,00 mp;
- o suprafață minimă de 30% spații verzi pe sol natural din suprafața fiecărei parcele (de locuit)
- se recomandă plantarea intensivă spre Str. Zizinului, pentru a realiza o barieră de protecție vegetală.

Planul nu impune rezolvarea unor probleme deosebite de mediu, în afară de cele uzuale, legate de servicii publice locale (ridicarea gunoiului menajer, evacuarea apei uzate menajere rezultate în urma activităților umane).

Dezvoltarea va dispune de platforme sau de spații interioare / platforme destinate colectării deșeurilor menajere – recomandat dispuse îngropat, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibile dintr-un drum public și protejate de regulă prin garduri vii. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni.

În vederea gestionării deșeurilor din zonă se vor avea în vedere Planul Național de Gestionare a Deșeurilor și cel Județean.

În vederea gestionării corespunzătoare a deșeurilor menajere și asimilabile, se recomandă colectarea selectivă a acestora, în recipiente speciale, pe fracții (hârtie și carton, sticlă, plastic), iar apoi transferarea lor către cel mai apropiat sistem de colectare la nivel municipal / județean.

Deșeurile vor fi preluate de o societate specializată, prin contracte individuale.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Terenul ce face obiectul PUZ se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos – Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor, având categoria de folosință arabil, conform actelor de proprietate. Nu sunt propuse spre transfer către domeniul public al UAT Săcele, concesiune, schimb suprafețe de teren. Obiectivele de utilitate publică se găsesc preponderent în centrul localității și în est, în noul Centru Satulung conform documentațiilor de urbanism anterioare.

### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Beneficii economice:** Creșterea valorii imobiliare a zonei, Continuarea tendinței de dezvoltare a zonei privind locuințe individuale și dotări aferente;
- **Beneficii sociale:** Propunerea unei trame stradale coerente, cu legături în teritoriu și pentru parcelele învecinate, cât și îmbunătățirea accesibilității, Propunerea de noi spații verzi.

Prin implementarea prevederilor formulate în documentația de urbanism se va urmări creșterea interesului pentru zonă și a investițiilor viitoare realizate. Astfel, se recomandă extinderea și încurajarea zonelor de locuire și cazare, dar și de servicii care vor susține economia zonei, în relație directă evoluția turistică și cu respectarea identității locale.

Viitoarea investiție va conduce la o utilizare mai eficientă a rezervelor de teren. Lucrările necesare de elaborat ulterior PUZ-ului sunt:

- Dezmembrare terenuri conform PUZ;
- DTAC și Autorizații de Construire;
- Expropriere sau cedări de terenuri pentru obiective de utilitate publică, dacă va fi cazul.

Având în vedere cele descrise anterior, proiectul poate fi privit ca o oportunitate din care toți actorii urbani vor avea beneficii. Tema de proiectare a fost transmisă de către inițiator, iar soluția va fi definitivată pe parcurs ca urmare a concluziilor studiilor de fundamentare și a avizelor ce vor fi obținute din partea instituțiilor competente.

Din punctul de vedere al elaboratorului, viitoarea investiție este oportună și poate fi încurajată întrucât se va alinia la tendința de dezvoltare a zonei.

### 5. ANEXE

Nu este cazul.

Întocmit,

**SIN CONCEPT TEAM S.R.L.**

Șef proiect – Întocmit și verificat – master urb. peis. Iulia – Nicoleta SABĂU

Întocmit – master urb. Vlad Andrei NOUR

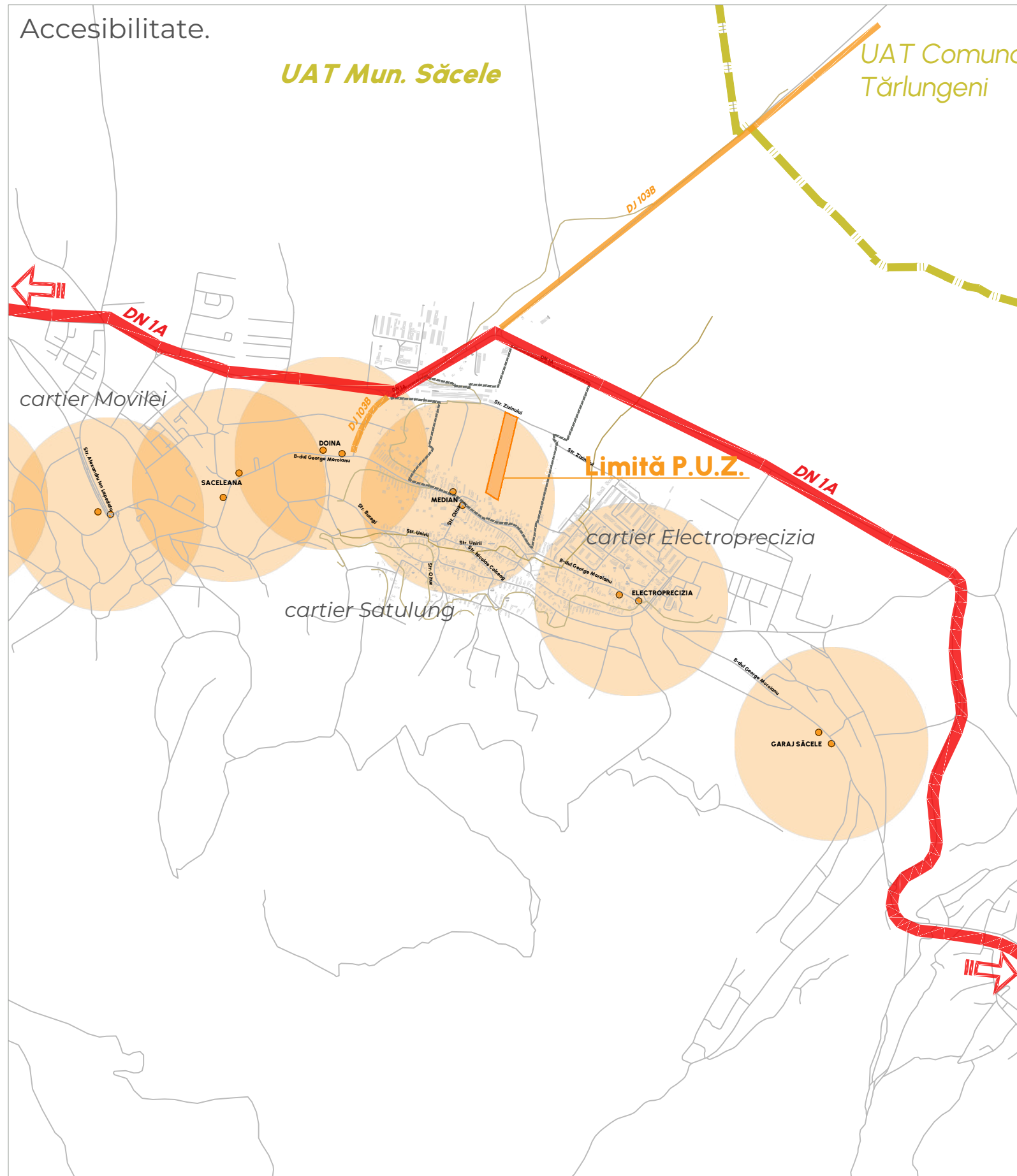
SIN<sup>CONCEPT</sup>

# Plan Urbanistic Zonal. Locuințe individuale și lotizare

Amplasament PUZ: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606

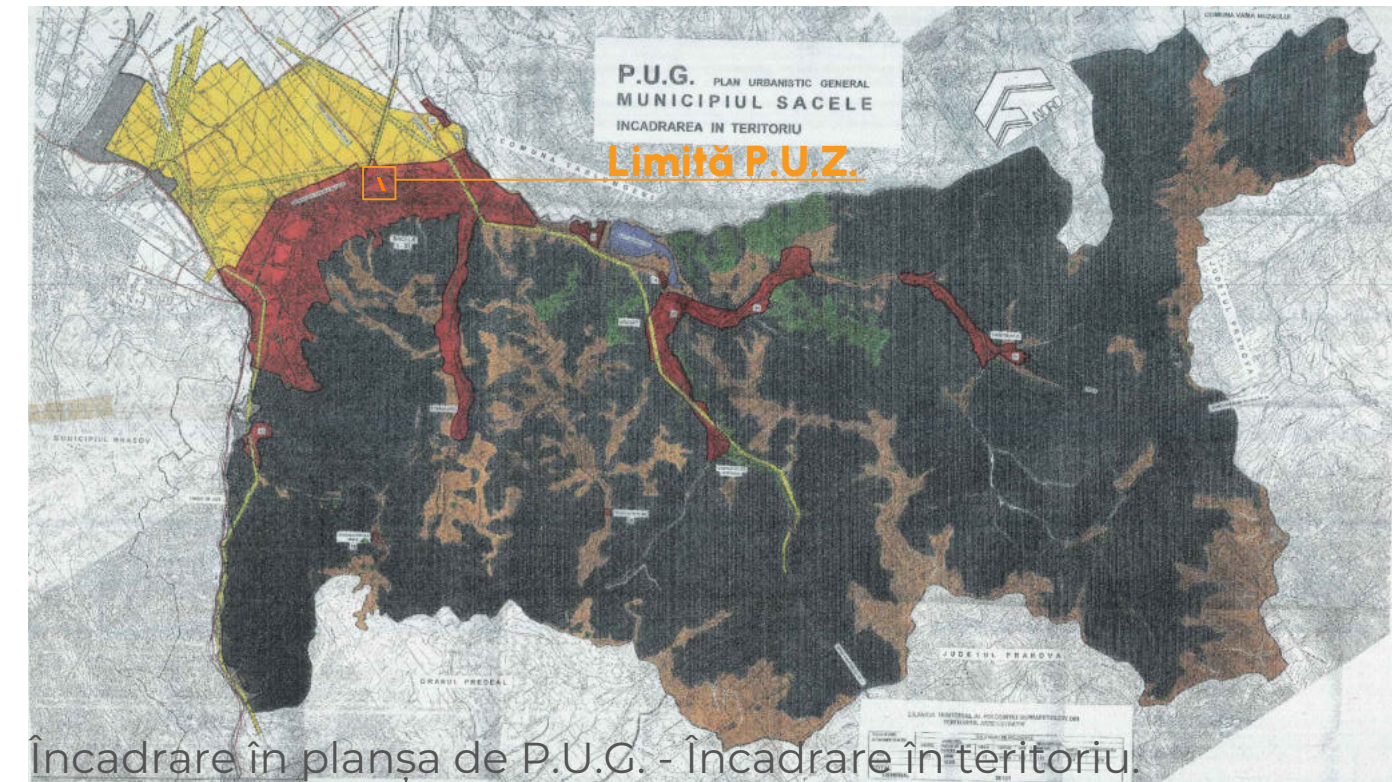


## 01.1. Încadrare în teritoriu



Legendă.  
Limite

	Limita P.U.Z. - 18.767 mp		Limita zonă de studiu
	Limita UAT Mun. Săcele		Stație transport public metropolitan și rază de deservire (400m)



Încadrare în planșa de P.U.G. - Încadrare în teritoriu.

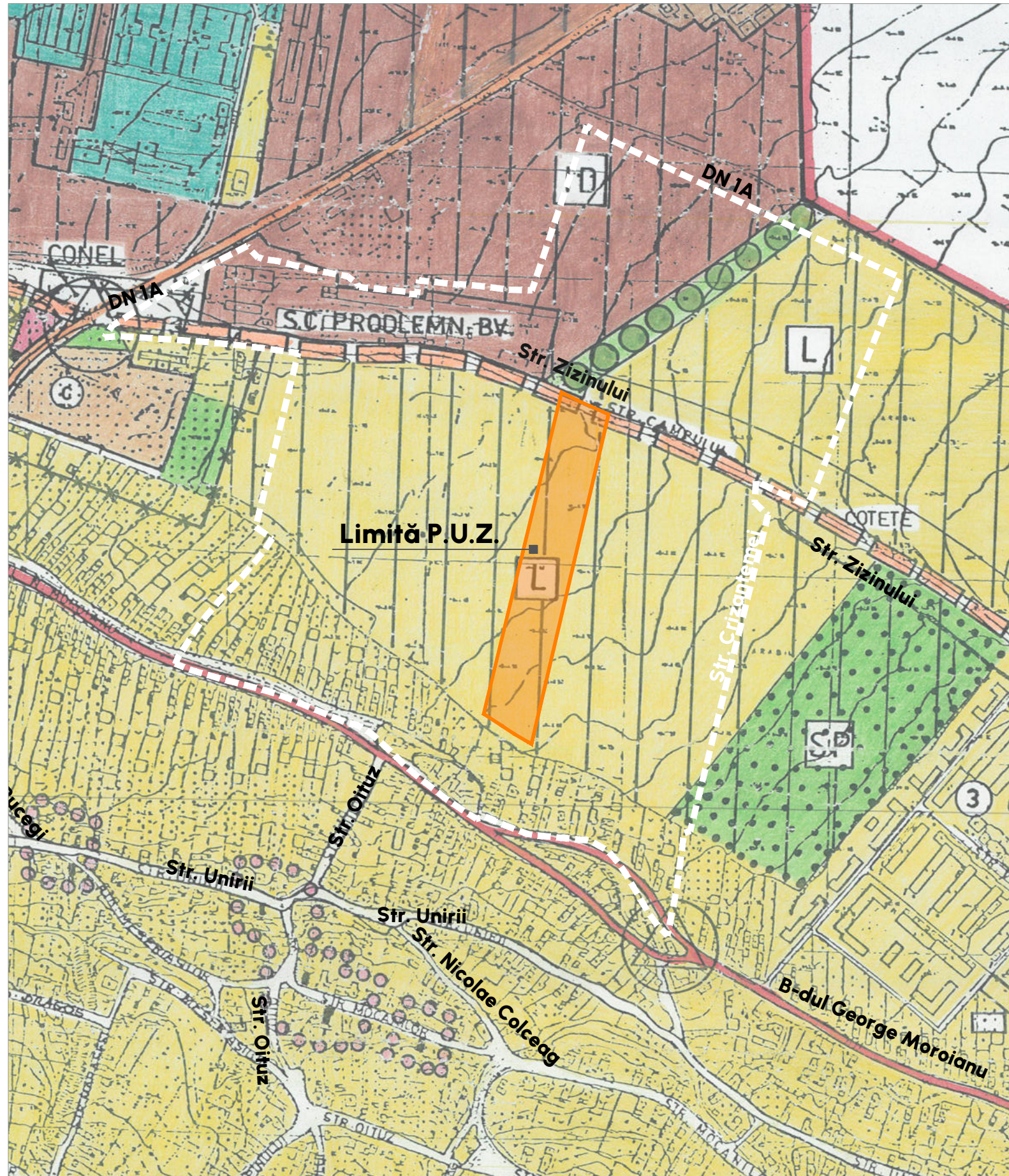
<b>Locuințe individuale și lotizare</b> Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606		<i>Titlu proiect.</i>	<i>Faza.</i>
Lazăr Călin pentru <b>Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor</b>		<i>Beneficiar / inițiator</i>	P.U.Z.
<b>SIN CONCEPT TEAM S.R.L.</b> J23/595/2019; CUI 40609925 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov		<i>Proiectant.</i>	<i>Nr. proiect.</i>
<b>Încadrare în teritoriu</b>		<i>Titlu planșă.</i>	PO2 / 2026
		<i>Colectiv de elaborare.</i>	<i>Nr. planșă.</i>
<i>Calitatea</i>	<i>Nume, prenume</i>	<i>Semnătură</i>	<i>Scara.</i>
Șef proiect - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU		1/20.000
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR		<i>Data.</i>
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU		mar. 2026

# Plan Urbanistic Zonal. Locuințe individuale și lotizare

Amplasament PUZ: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606



## 01.2. Încadrare în raport cu P.U.G. Municipiul Săcele, aprobat



Legendă.

Limita P.U.Z. - 18.767 mp

Limita zonă de studiu

**LIMITE**

- LIMITA TERITORULUI ADMINISTRATIV AL MUNICIPIULUI
- LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
- LIMITA INTRAVILANULUI EXISTENT - EDIȚIA 1996
- LIMITA VECHILOR SAȚE
- LIMITA ZONEI CENTRALE

**ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

- L** ZONA PENTRU LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE  
CARTIERE: 1. MOVILA, 2. STRĂN CEL MARE, 3. ELECTROPRECIZIA, 4. GARCINI, 5. SUBBOREJ, 6. TEJ
- ZONA INSTITUȚII PUBLICE, SERVICII
- ID** ZONA UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII
- ZONA UNITĂȚI AGRICOLE
- TA** ZONA DE TURISM ȘI AGREMENT (CONSTRUCȚII TURISTICE, VILE, PENSIUNI ȘI DOTĂRI TURISTICE)
- SR** ZONE PLANTATE, SPORT ȘI RECREERE
- ZONA GOSPODĂRIE COMUNALĂ, CIMITIRE
- ZONA CONSTRUCȚIILOR TEHNICO-EDILITARE
- APE
- PD** TERENURI FORESTIERE

**DRUMURI**

- DRUM NAȚIONAL - DN 1A
- DRUM JUDEȚEAN - DJ 103 B
- TRASEE RUTIERE PROPUȘE

**STRAZI ÎN INTRAVILAN**

- STRAZI PROPUȘE PE TRASEE NOI
- INTERSECȚII CE NECESITĂ AMENAJARI

**ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE**

- ZONA DE PROTECȚIE FAȚA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU (MONUMENTE ȘI ANSAMBLURI DE ARHITECTURĂ)
- ZONE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
- ZONE PROTEJATE FAȚA DE CONSTRUCȚII ȘI CULOARE TEHNICE (LEA: 110 Kv, 400 Kv)
- ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE
- INTERDICȚIE TEMPORARĂ DE CONSTRUIRE PÂNĂ LA ÎNȚOCMIREA DE P.U.Z. SAU P.U.D.
- INTERDICȚIE DEFINITIVĂ DE CONSTRUIRE

**UTR 18 - Zonă propusă pentru locuințe individuale și colective de max. 5 apartamente și dotări aferente**

**Zona funcțională L:**  
 POT max. - 40%  
 CUT max. - 1.0  
 RH max. - P+I+M; P+2+M

**Locuințe individuale și lotizare** Titlu proiect.  
 Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606 Faza.  
P.U.Z.

Lazăr Călin pentru **Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor** Beneficiar / inițiator  
Nr. proiect.

**SIN CONCEPT TEAM S.R.L.** Proiectant.  
 J23/595/2019; CUI 40609925 PO2 / 2026  
 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

**Încadrare în P.U.G. Mun. Săcele, aprobat** Titlu planșă.  
01.2.

Calitatea Colectiv de elaborare.  
 Șef proiect - Urb. Nume, prenume Semnătură  
 Iulia - Nicoleta SABĂU

Proiectat - Urb. Scara.  
 Vlad - Andrei NOUR 1/5000

Proiectat - Urb. Data.  
 Iulia - Nicoleta SABĂU mar. 2026

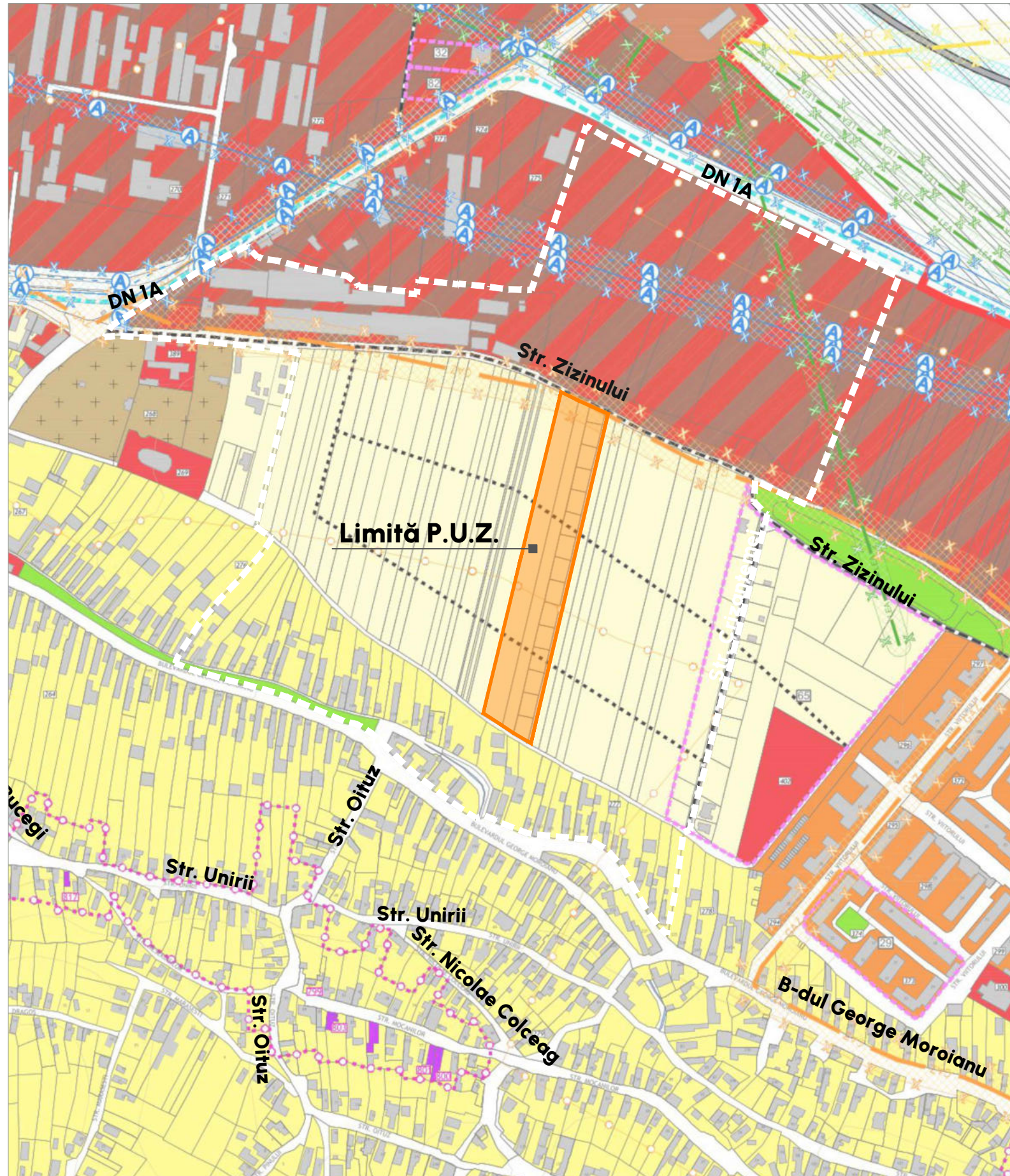
Sursa: P.U.G. Municipiul Săcele, aprobat prin HCL nr. 23 / 01.01.2001 (Plașa de Reglementări)

# Plan Urbanistic Zonal. Locuințe individuale și lotizare

Amplasament PUZ: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606



## 01.3. Încadrare în raport cu Actualizare P.U.G. Municipiul Săcele, în curs de elaborare / avizare



Legendă.

	Limita P.U.Z. - 18.767 mp		Limita zonă de studiu
--	---------------------------	--	-----------------------

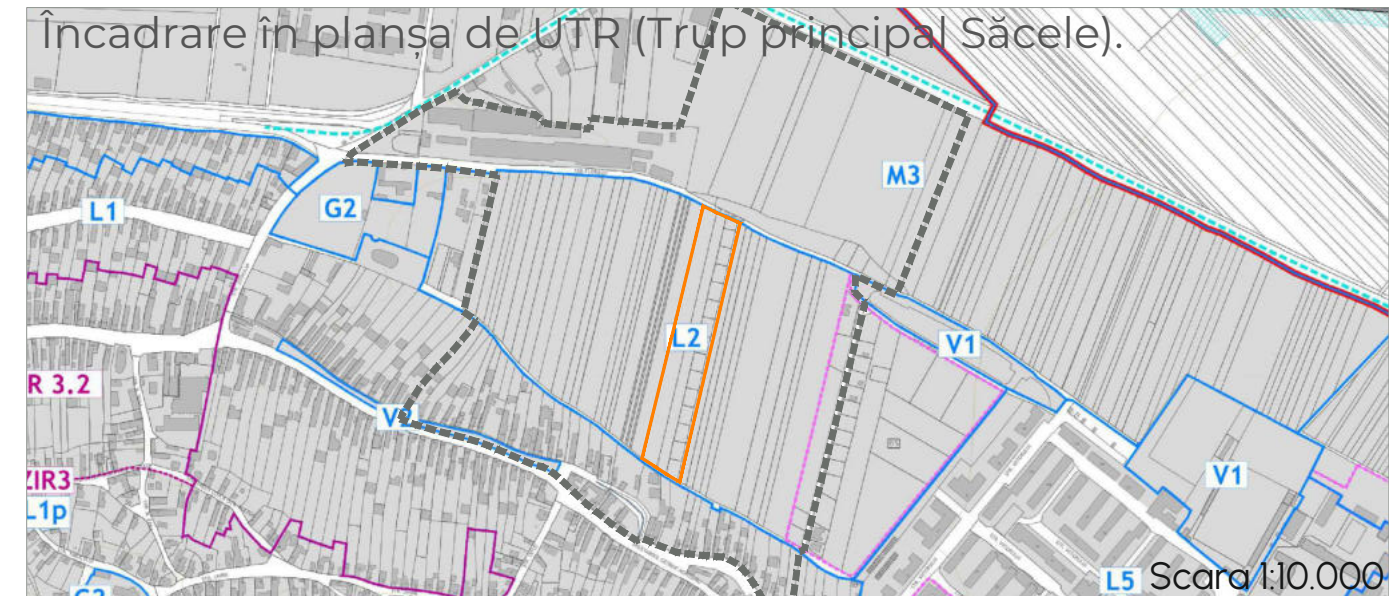
**LEGENDĂ:**

- LIMITE:
  - LIMITĂ UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
  - LIMITĂ INTRAVILANULUI PROPUȘ
  - LIMITĂ PUZ / PUD APROBAT
  - LIMITA ZONEI PE CARE SE INSTITUIE REGIMUL DE ARIE NATURALĂ PROTEJATĂ NATURA 2000
- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
- ZONA DE LOCUIRE
  - LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN TESUT TRADITIONAL (P+1E+M)
  - LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONE NOU DEZVOLTATE (S+1E+M)
  - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI ȘI MEDII (P+4E)
  - LOCUINȚE INDIVIDUALE, CASE DE VACANȚĂ ȘI DOTĂRI TURISTICE
  - LOCUINȚE COLECTIVE ÎN ZONE CONSTITUITE (P+6E)
- DRUMURI / STRĂZI PROPUSE
  - STRADĂ PROPUȘĂ PE TRASEU DE DRUM EXISTENT
  - STRADĂ PROPUȘĂ PE TRASEU NOU

**UTR L2 - Zonă locuințe individuale în zone nou dezvoltate (S+1E+M)**

**Zona funcțională L2:**  
 POT max. - 30%  
 CUT max. - 0.8  
 RH max. - P+1+M  
 H max. - 6,00 m la cornișă

Încadrare în planșa de UTR (Trup principal Săcele).



**Locuințe individuale și lotizare**  
 Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606

Lazăr Călin pentru **Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor**

**SIN CONCEPT TEAM S.R.L.**  
 J23/595/2019; CUI 40609925  
 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

**Încadrare în Actualizare P.U.G. Mun. Săcele, în curs de elaborare**

Calitatea	Nume, prenume	Semnătură
Șef proiect - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU	
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR	
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU	

Faza.	Nr. proiect.	Nr. planșă.	Scara.
P.U.Z.	PO2 / 2026	01.3.	1/5000
			Data. mar. 2026

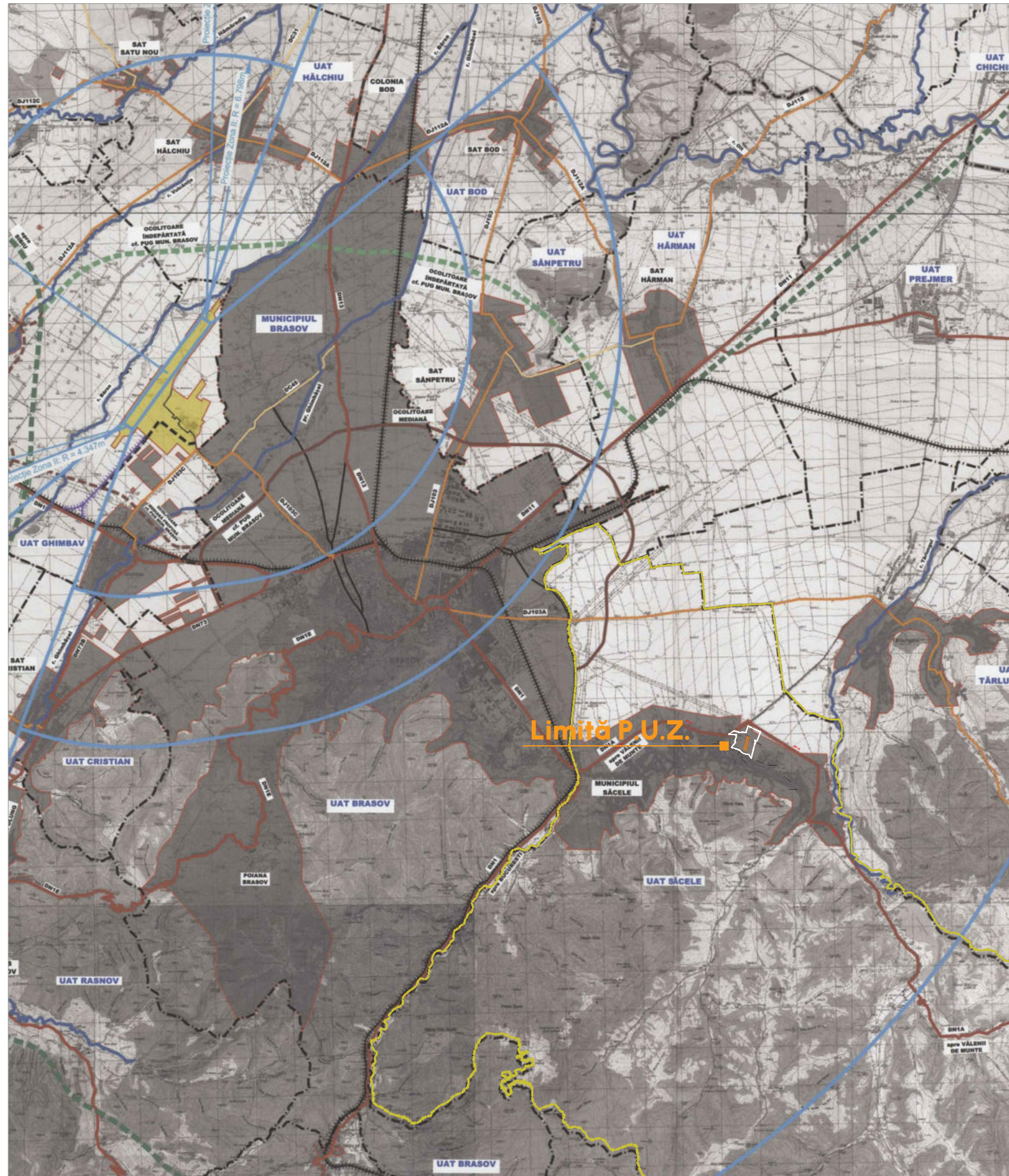
Sursa: Actualizare P.U.G. Municipiul Săcele, în curs de avizare (Plașa de Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională)

# Plan Urbanistic Zonal. Locuințe individuale și lotizare

Amplasament PUZ: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606



## 01.4 Încadrare în raport cu PUZ Aeroportul Brașov - Ghimbav (AIBG)



Legendă.

	Limita P.U.Z. - 18.767 mp		Limita zonă de studiu
	Zone grevate de servituți aeronautice	Amplasamentul P.U.Z. se situează în Zona IV - C.T.R. (Zona de Control), R=25.000 m.	

Cota Aeroport: +537,70 m

Zona IV de servituți: cota maximă +45.00 m față de cota aeroportului (+567.70 m), respectiv cota maximă admisă este +582.70 m

Pentru înălțimi maxime sub cota de +582.70 m nu este necesar avizul AACR.

**Locuințe individuale și lotizare**  
Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606

Titlu proiect.

Faza.

P.U.Z.

Lazăr Călin pentru **Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor**

Beneficiar / inițiator

Nr. proiect.

PO2 / 2026

**SIN CONCEPT TEAM S.R.L.**  
J23/595/2019; CUI 40609925  
Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

Proiectant.



Nr. planșă.

01.4.

**Încadrare în P.U.Z. Aeroport Brașov - Ghimbav (AIBG)**

Titlu planșă.

Calitatea	Nume, prenume	Colectiv de elaborare.	Scara.
		Semnătură	
Șef proiect - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU		-
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR		Data.
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU		mar. 2026

# Plan Urbanistic Zonal. Locuințe individuale și lotizare

Amplasament PUZ: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606



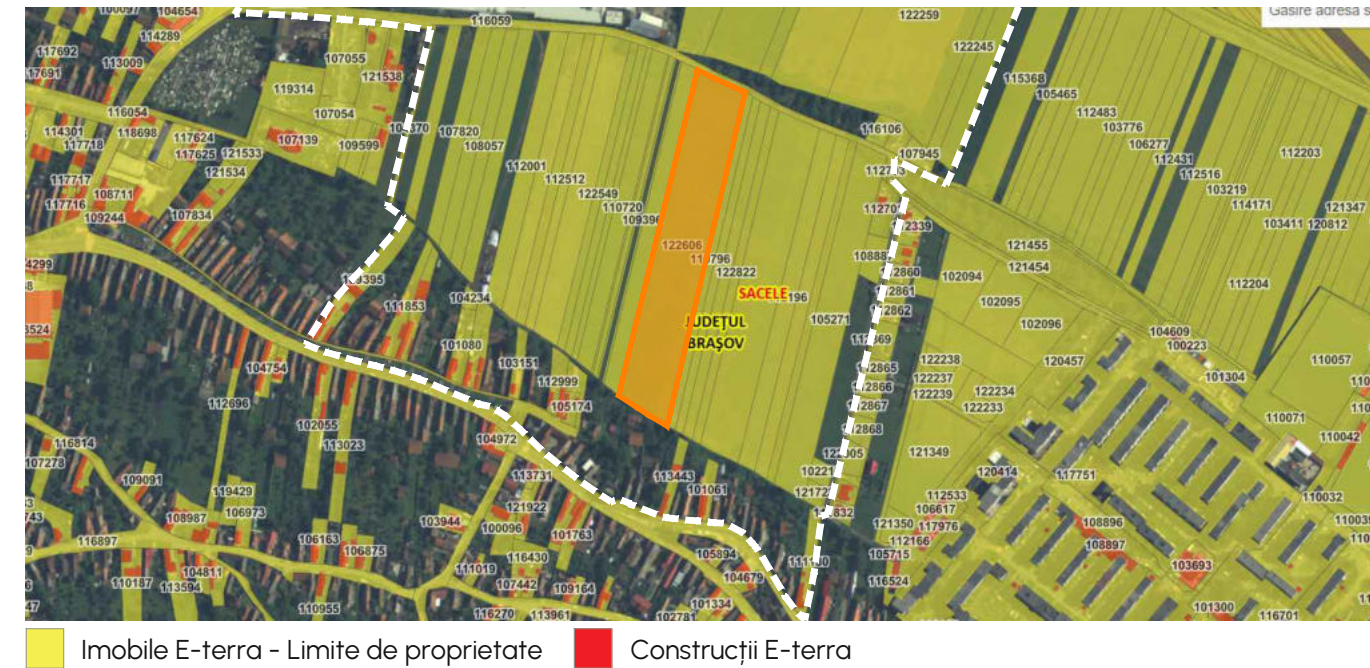
## 01.5. Încadrare în raport cu Google Earth și Geoportal ANCPI



Legendă.



Încadrare Geoportal ANCPI.



Imobile E-terra - Limite de proprietate    Construcții E-terra

<b>Locuințe individuale și lotizare</b>		<i>Titlu proiect.</i>		<i>Faza.</i>	
Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606		P.U.Z.		P.U.Z.	
Lazăr Călin pentru <b>Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor</b>		<i>Beneficiar / inițiator</i>		<i>Nr. proiect.</i>	
<b>SIN CONCEPT TEAM S.R.L.</b> J23/595/2019; CUI 40609925 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov		<i>Proiectant.</i>		PO2 / 2026	
<b>Încadrare în raport cu Google Earth și Geoportal ANCPI</b>		<i>Titlu planșă.</i>		<i>Nr. planșă.</i>	
		01.5.		01.5.	
<i>Calitatea</i>		<i>Nume, prenume</i>		<i>Colectiv de elaborare.</i>	
Șef proiect - Urb.		Iulia - Nicoleta SABĂU		Semnătură	
Proiectat - Urb.		Vlad - Andrei NOUR		Scara.	
Proiectat - Urb.		Iulia - Nicoleta SABĂU		1/4000	
				<i>Data.</i>	
				mar. 2026	

01. Situația existentă - Disfuncționalități



Încadrare în zonă.



Legendă.

**Limite**

- Limita P.U.Z. - 18.767 mp
- Limite de proprietate conform Rădicare topografică și ANCP
- Limite Zone funcționale conform PUG. Mun. Săcele, aprobat
- Limită documentații de urbanism aprobate anterior
- Limita zonă de studiu
- Limite de proprietate vectorizate conform Geoport și ANCP
- Limită intravilan existent conform PUG. Mun. Săcele, aprobat

**Zonificarea funcțională**

- Zonă locuințe individuale / construcții
- Zonă industrie, depozitare / construcții
- Zonă spații verzi de aliniament
- Zonă servicii, turism / construcții
- Zonă neconstruită

**Circulații**

- Zonă circulații carosabile publice, marjaș rutiere (asfalt)
- Zonă circulații carosabile neamenajate (pietris, pământ)
- Zonă circulații pietonale publice
- Stații transport public

**Bilanț teritorial.**

	Suprafață	Procent
Suprafață totală teren P.U.Z. - NC 122606 din care:	<b>18.767,00 mp</b>	<b>100%</b>
Suprafață de teren - teren neconstruit, liber de construcții	18.767,00 mp	100%

**Disfuncționalități**

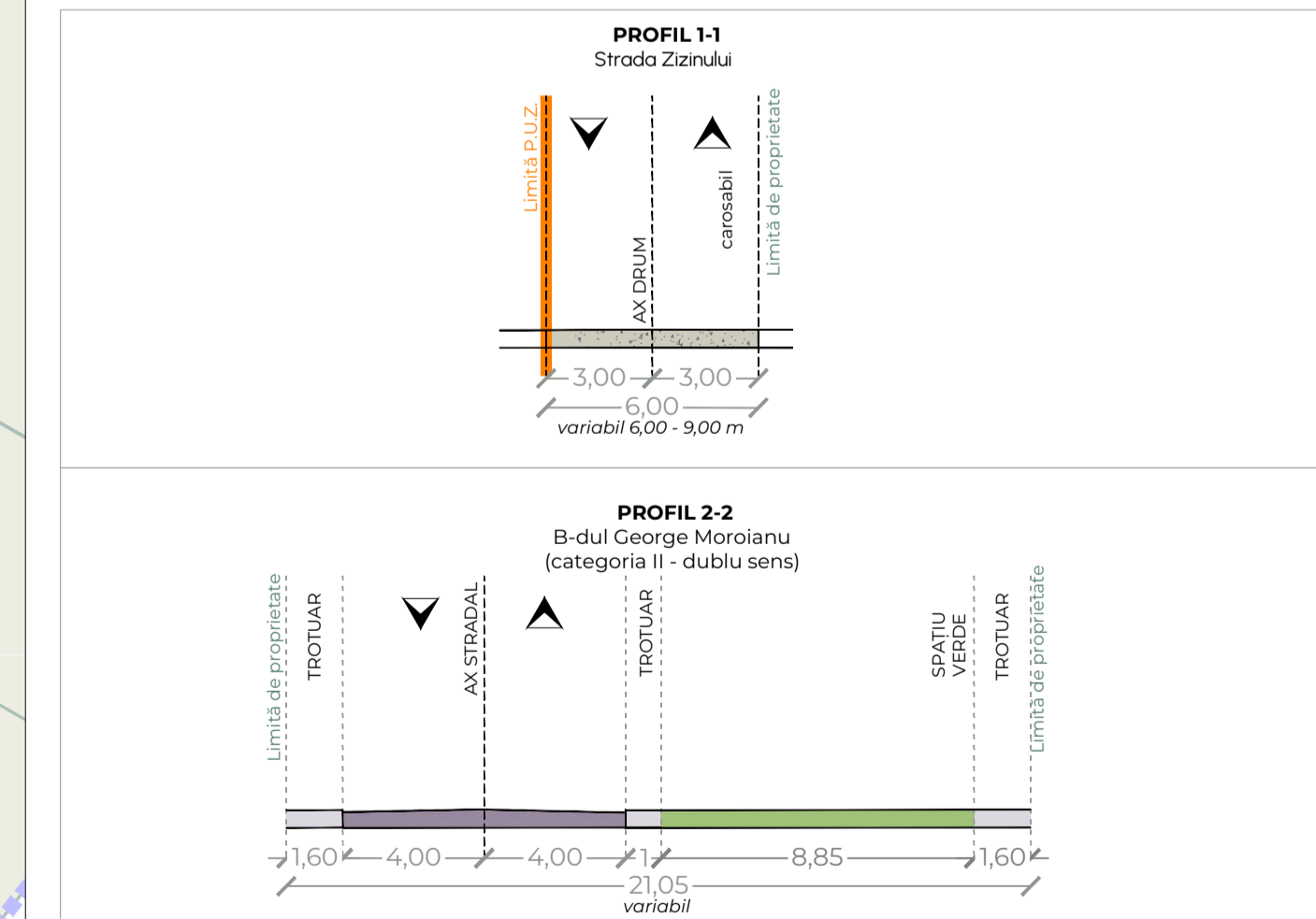
Stradă de acces subdimensionată și neamenajată corespunzător (Str. Zizinului)

Zone de incompatibilitate funcțională (călătorie locuire și zone industriale, de depozitare, cimitire, etc.)

**Priorități intervenție**

- Reglementări privind asigurarea accesurilor către viitoarele zone în dezvoltare.
- Reglementarea profilurilor stradale, conform cerințelor mobilității durabile.
- Proiectarea unei trame stradale interioare care să asigure legături fluide între arterele perimetrale și noile locuințe
- Reglementarea unui procent minim de spații verzi în interiorul parcelelor și a unei zone verzi de protecție față de strada Zizinului

**Profilurile stradale transversale existente. Scara 1:200**



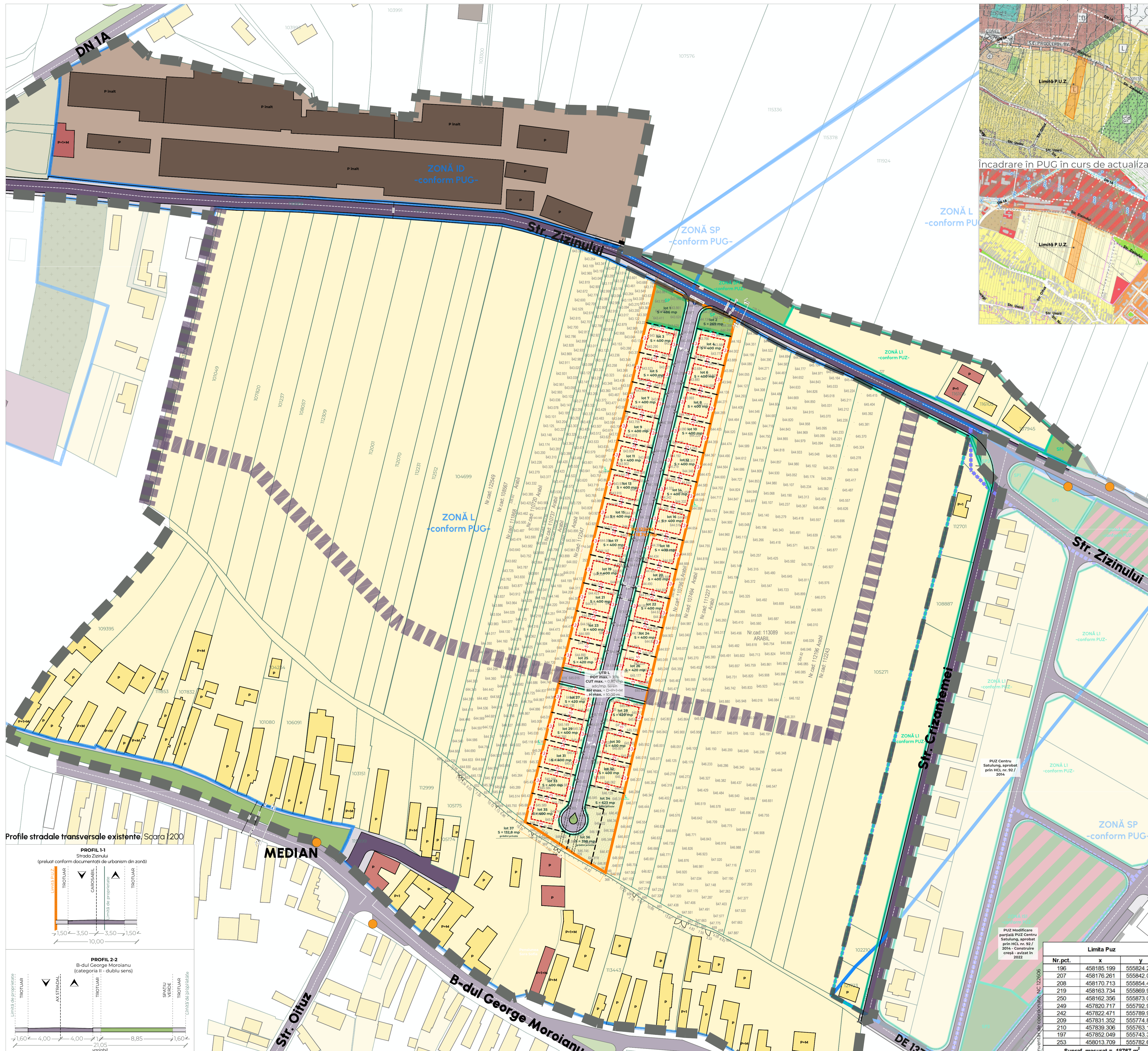
PUZ Modificare parțială PUZ Centrul Săcele, aprobat prin HCL nr. 92 / 2014. Construcție nouă - aprobat în 2022

Limita Puz		
Nr. pct.	x	y
196	458185.199	555824.287
207	458176.261	555842.064
208	458170.713	555854.413
219	458163.734	555869.946
250	458162.356	555873.012
249	457820.717	555792.945
242	457822.471	555799.967
209	457831.352	555774.880
210	457839.306	555763.149
197	457852.049	555743.351
253	458013.709	555782.625

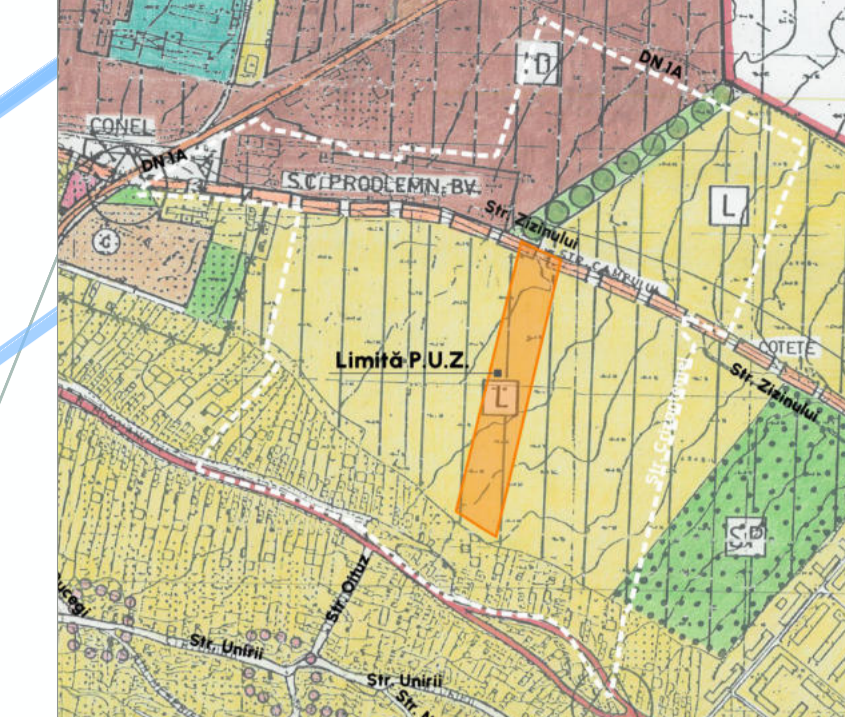
Supraf. masurat = 18767 m<sup>2</sup>

Locuințe individuale și lotizare		Titlu proiect.		Faza	
Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606		P.U.Z.		PO2 / 2026	
Lăzăr Călin pentru: <b>Cordaș Dorin, Cordaș Aranka, Klein Csila Mendi, Sîpos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor</b>		Beneficiar / inițiator		Nr. proiect.	
SIN CONCEPT TEAM S.R.L.		Proiectant		Nr. planșă.	
J23/595/2019; CUI 40609925		SIN		01	
Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov		Titlu planșă		Colectiv de elaborare.	
Situația existentă - Disfuncționalități		Semnătură		Scara	
Calitatea		Nume, prenume		1/1000	
Șef proiect - Urb.		Iulia - Nicoleta SABĂU		Data	
Proiectat - Urb.		Vlad - Andrei NOUR		mar. 2026	
Proiectat - Urb.		Iulia - Nicoleta SABĂU			

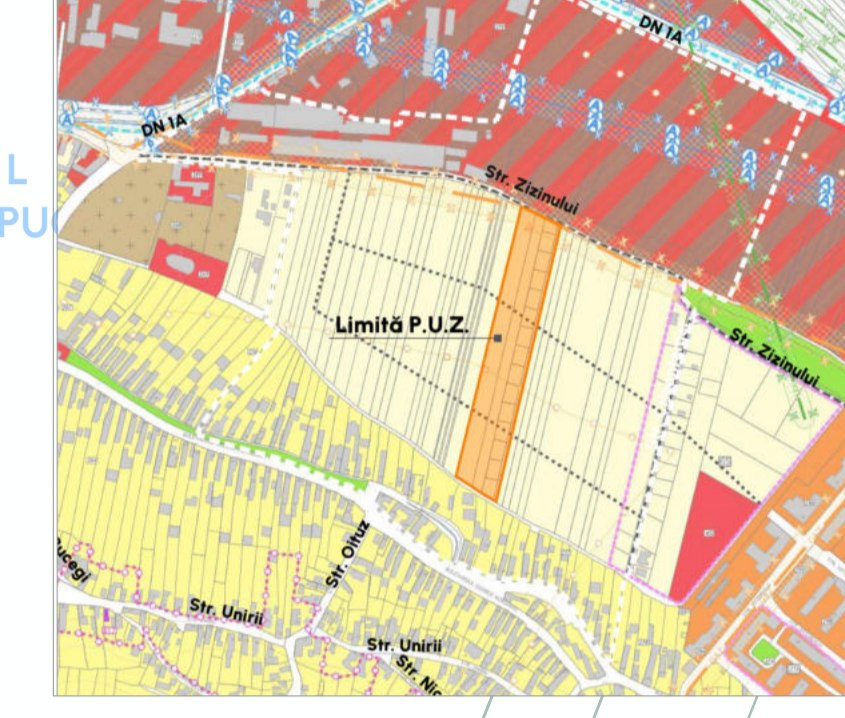
02. Reglementări urbanistice - Zonificare



Încadrare în PUG aprobat.



Încadrare în PUG în curs de actualizare.



**Legendă.**

**Limite**

- Limita P.U.Z. - 18.767 mp
- Limite de proprietate conform Ridicarea topografică și ANCP
- Limite Zone funcționale conform PUG, Mun. Săcele, aprobat
- Limită documentații de urbanism aprobate anterior
- Limita zonă de studiu
- Limite de proprietate vectorizate conform Geoport - ANCP
- Limite Zone funcționale conform documentații P.U.Z.
- Limită intravilan existent conform PUG, Mun. Săcele, aprobat

**Utilizarea actuală a construcțiilor**

- Locuințe individuale
- Industrie, depozitare
- Servicii, turism, comerț, etc.

**Zonificarea funcțională**

- Zonă locuințe individuale
- Zonă industrie, depozitare
- Zonă spații verzi de agrement
- Zonă mixtă - funcțiuni publice, servicii, comerț, sport și agrement
- Zonă spații verzi de aliniament

**Circulații**

- Zonă circulații carosabile publice, marcate rutiere (asfalt)
- Zonă circulații carosabile din incintă (asfalt / pavaje)
- Zonă circulații propuse în vecinătate - caracter orientativ
- Zonă circulații pietonale publice
- Stații transport public

**Reglementări urbanistice**

- Limită edificabil (limită max. implantare clădiri)
- Cote retrageri minime de la limitele de proprietate
- Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat
- Grădini private propuse - caracter orientativ - se va definitiva la DTAC
- Zonă amplasare echipamente tehnico-edilitare (amplasare orientativă - se va definitiva la DTAC)
- Limite de proprietate propuse - delimitare parcele în incintă
- Alinierea obligatorie a construcțiilor
- Acces carosabil în incinta loturilor propuse (amplasare orientativă - se va definitiva la DTAC)
- Zonă buffer de protecție prin vegetație (amplasare orientativă - se va definitiva la DTAC)

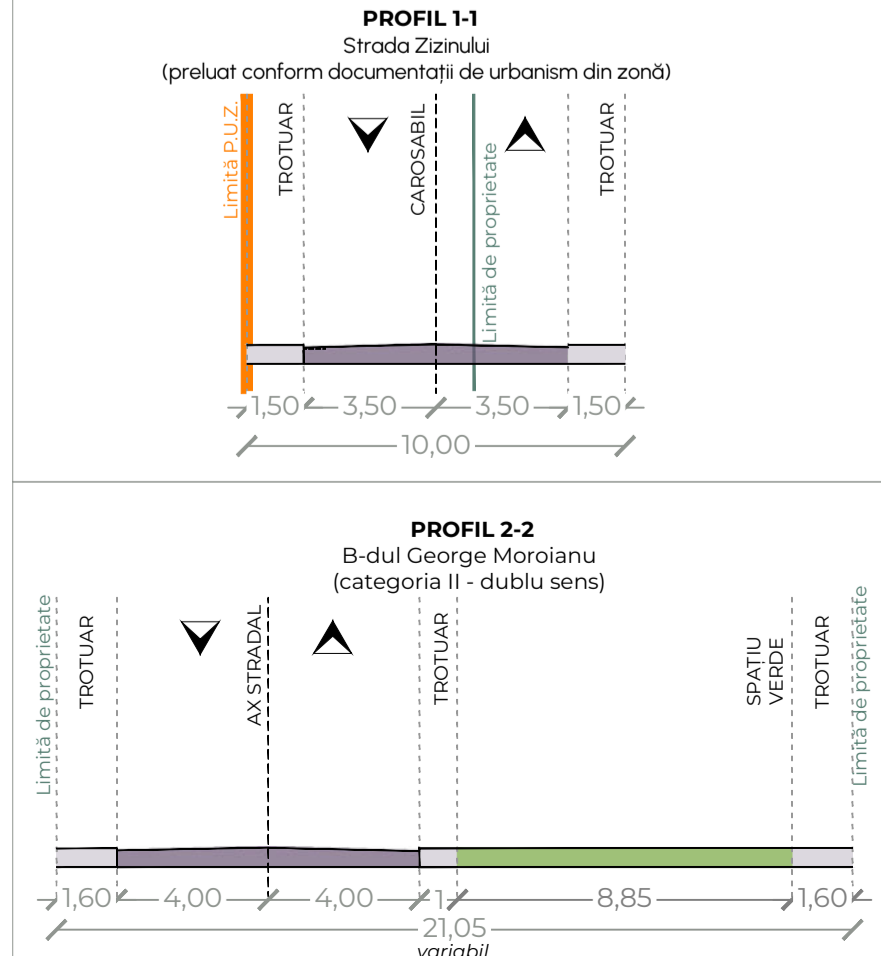
**Indicatori urbanistici propuși.**

ZF	Zona funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
L	Zonă pentru locuințe individuale	35%	0,8	D+P+M	10,00 m (la cornișă)
SP	Zonă spații verzi	15%	0,2	P	3 m
CC	Circulații carosabile și pietonale de incintă	-	-	-	-

**Bilanț teritorial.**

Subzona/UTR	SITUAȚIE EXISTENTĂ (față în teren)	SITUAȚIE REGLEMENTATĂ P.U.G. aprobat	REGLEMENTĂRI PROPUSE (NC 122606)			
			L	SP	CC	
POT max	X	40%	35%	15%	-	-
CUT max	X	1,00	0,80	0,20	-	-
Rh max	X	P+2	D+P+M	P	-	-
H max (m)	X	X	10,00	3,00	-	-
Funcțiune	teren liber de construcții	locuințe individuale și colective de	zonă locuințe individuale	zonă spații verzi	zonă circulații carosabile și	
Suprafață maximă construită la sol	-	7506,80	4920,23	35,00%	113,25	15,00%
Suprafață minimă spații verzi pe sol private	-	11260,20	60,00%	4217,34	30,00%	566,25
Alte amenajări (circulații incintă, parcuri, platforme etc)	-	11260,20	60,00%	4920,23	35,00%	75,50
Suprafața Neamenajată	18767,00	X	X	X	X	X
Suprafață teren (mp)	18767,00	18767,00	100,00%	14057,80	100,00%	755,00

Profile stradale transversale existente, Scara 1:200



**Limita Puz**

Nr.pct.	x	y
196	458185,199	555824,287
207	458176,281	555824,064
208	458170,713	555854,413
219	458163,734	555869,946
250	458162,356	555873,012
249	457820,717	555792,945
242	457822,471	555799,967
209	457831,352	555774,880
210	457839,306	555763,149
197	457852,049	555743,351
253	458013,709	555782,625

Supraf. masurat = 18767 m<sup>2</sup>

**Locuințe individuale și lotizare**  
 Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606

**Beneficiar / inițiator:** Lazăr Călin pentru: *Cordaș Dorin, Cordaș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Ștefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor*

**Proiectant:** SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019; CUI 40609925  
 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov

**Reglementări urbanistice - Zonificare**

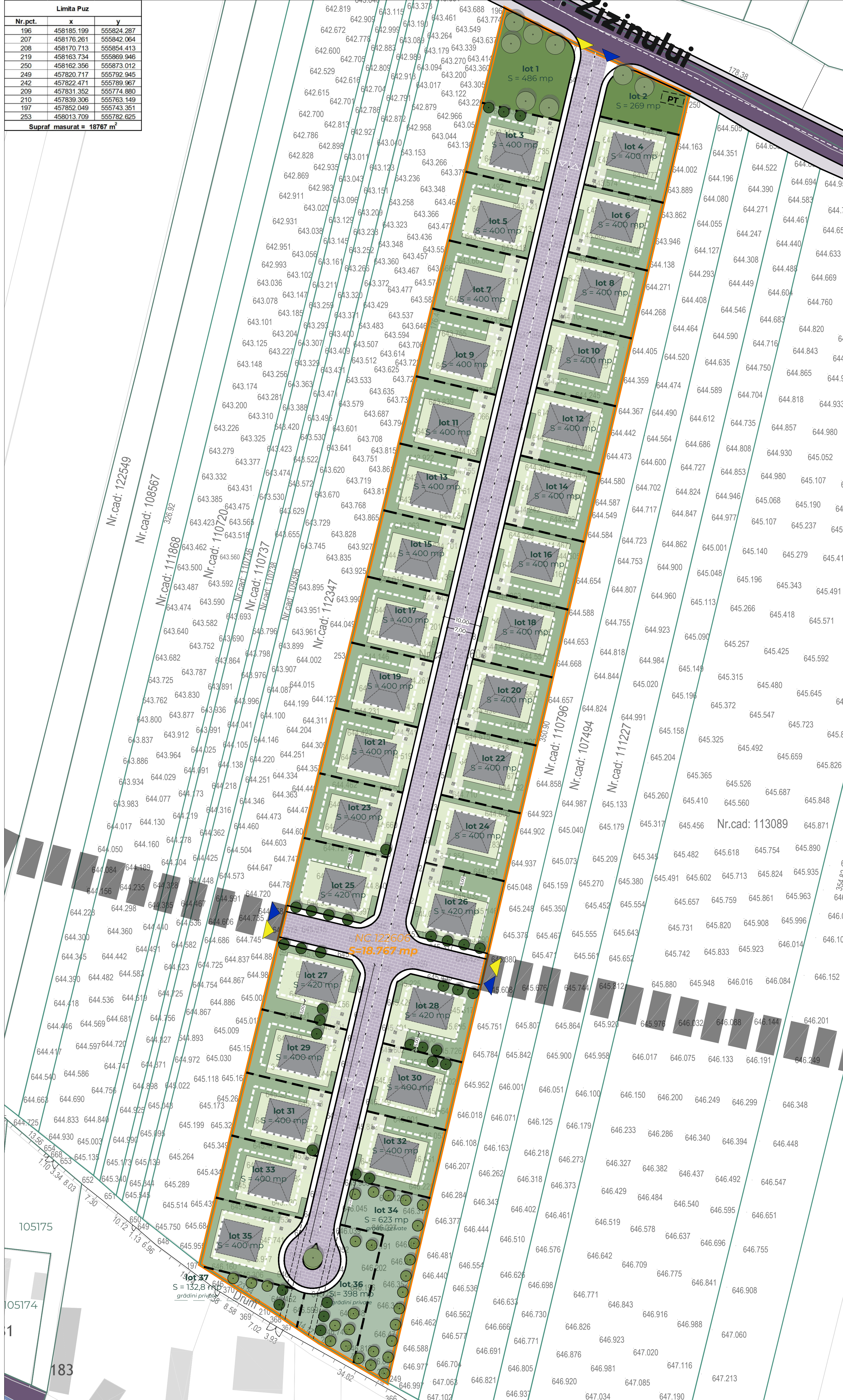
Colectiv de elaborare: *Iulia - Nicoleta SABĂU*

Scara: 1/1000

Data: mar. 2026

05. Posibilități de mobilare urbanistică - Plan de situație

Limita Puz		
Nr.pct.	x	y
196	458185.199	555824.287
207	458178.261	555842.064
208	458170.713	555854.413
219	458163.734	555869.946
250	458162.356	555873.012
249	457820.717	555792.945
242	457822.471	555789.967
209	457831.352	555774.880
210	457839.306	555763.149
197	457852.049	555743.351
253	458013.709	555782.625
Supraf. masurat = 18767 m <sup>2</sup>		



Legendă.

Limite

	Limita P.U.Z. - 18.767 mp		Limita zonă de studiu
	Limite de proprietate conform ridicare topografică și ANCPPI		Limite de proprietate vectorizate conform Geoportal - ANCPPI

Utilizarea terenurilor

	Parcele locuire sau alte funcțiuni		Spații verzi propuse în incintă
	Spații verzi propus în incintă - rezervat rețele edilitare (PT, etc.)		Spațiu verde de protecție propus în incintă - posibilă rețea gaze

Circulații

	Zonă circulații carosabile publice și marcaje rutiere		Zonă circulații pietonale publice
	Zonă circulații carosabile de incintă		

Reglementări propuse și elemente ale planului de situație

	Limită edificabil (limită max. implantare clădirii)		Limite de proprietate propuse - delimitare parcele în incintă
	Construcții propuse orientativ - se vor definitiva la DTAC		Acces carosabil și pietonal în incinta terenului reglementat
	Vegetație propusă în incintă orientativ - se va definitiva la DTAC		Zonă parcare propusă în incintă - se va definitiva la DTAC

Indicatori urbanistici propuși.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT max.)	35%
Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT max.)	0,80 mp ADC / mp teren
Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admisibilă (RH max și H max)	RH max D+P+1+M H max 10,00 m (la cornișă)



<b>Locuințe individuale și lotizare</b>		Titlu proiect: Zona Strada Florilor - Str. Zizinului, Municipiul Săcele, Județul Brașov - NC 122606		Faza: P.U.Z.	
Lazăr Călin pentru Cordoș Dorin, Cordoș Aranka, Klein Csila Mendi, Sipos-Gaudi Stefan, Kovacs Guido, Jonas Sandor		Beneficiar / Initiator		Nr. proiect: PO2 / 2026	
SIN CONCEPT TEAM S.R.L. J23/595/2019; CUI 40609925 Sediul: Str. Învățător Moga Mihai, nr. 493A, Tâncăbești, Comuna Snagov, Județ Ilfov		Proiectant: SIN		Nr. planșă: 05	
<b>Posibilități de mobilare urbanistică - Plan de situație</b>		Titlu planșă:		Scara: 1/500	
Calitatea: Șef proiect - Urb.	Nume, prenume: Iulia - Nicoleta SABĂU	Colectiv de elaborare: Semnătură		Data: mar. 2026	
Proiectat - Urb.	Vlad - Andrei NOUR				
Proiectat - Urb.	Iulia - Nicoleta SABĂU				