

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

www.brasovcity.ro



Nr. de înregistrare:/..... 2026 Ind.: VII Ca3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația de urbanism **“Modificare PUZ aprobat cu HCL 402/2024”**,
în mun. Brașov, str Merilor FN,
inițiator Nistor Viorica Rodica

Cu solicitarea nr. 7409/2026, Nistor Rodica în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism **“Modificare PUZ aprobat cu HCL 402/2024”**, în mun. Brașov, str Merilor FN” generat de imobilul teren situat în Brașov, str Merilor FN, în suprafață de 5602 mp mp, conform CF 184902 cad 184902, teren pentru care se modifica reglementările urbanistice.

Terenul reglementat prin documentația de urbanism aprobată la data prezentei, are o suprafață de 169523 mp și are următoarele vecinatati:

- Nord-Est – terenuri proprietate privata;
- Nord-Vest-terenuri proprietate privata;
- Sud-Vest – CCN 904/2
- Sud -Est– ocolitoare Brasov

Conform legislației în vigoare, respectiv Legea 350/2001, republicată, Legea 50/1991-modificată în 2008, Ordinul 37/2000 MLPAT, HG 525/1996 – republicată în 2002, a elementelor urbanistice, a avizelor și condițiilor solicitate prin conform Certificatului de Urbanism nr. 748/2025 și Avizul de oportunitate nr. 10/24.07.2025, documentația PUZ s-a întocmit de către urb Barbu R. I. Vlad.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 748/2025, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 402/2024:

UTR 1_L1 locuinte individuale izolate si cuplate, servicii, alimentatie publica, agrement, comert, activitati sportive si de recreere

UTR 2_L2 zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

UTR 3_L2a zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

UTR 4_M1 zona mixta, dotari comerciale, turism, servicii

UTR 5_M2 zona de dotari legate de circulatiile auto

UTR 6_V1 spatii plantate, circulatii pietonale, dotari specifice, cu suprafata de max 100mp

Funcțiuni predominante:

Funcțiunea predominanta în zona este cea de locuire.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

www.brasovcity.ro



Regim de construire:

UTR 1_L1 locuinte individuale izolate si cuplate, servicii, alimentatie publica, agrement, comert, activitati sportive si de recreere

POT max 30%

CUT max 0,9

UTR 2_L2 zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

POT max 30%

CUT max 0,9

UTR 3_L2a zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

POT max 30%

CUT max 0,9

UTR 4_M1 zona mixta, dotari comerciale, turism, servicii

POT max 30%

CUT max 0,9

UTR 5_M2 zona de dotari legate de circulatiile auto

POT max 30%

CUT max 0,9

UTR 6_V1 spatii plantate, circulatii pietonale, dotari specifice, cu suprafata de max 100mp

POT max 10%

CUT max 0,2

Retragerea minimă față de aliniament:

detaliat conform regulament PUZ

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Conform cod civil

Spatii verzi

Detaliat pe UTR-uri

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Funcțiunea propusă:

Se mențin reglementările conform regulament de urbanism aferent PUZ aprobat cu HCL 402/2024, respectiv:

UTR 1_L1 locuinte individuale izolate si cuplate, servicii, alimentatie publica, agrement, comert, activitati sportive si de recreere

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

www.brasovcity.ro



UTR 2_L2 zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

UTR 3_L2a zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

UTR 4_M1 zona mixta, dotari comerciale, turism, servicii, locuire colectiva mica

UTR 5_M2 zona de dotari legate de circulatiile auto

UTR 6_V1 spatii plantate, circulatii pietonale, dotari specifice, cu suprafata de max 100mp

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) in corelare cu planșa de reglementari urbanistice U03:

UTR 1_L1 locuinte individuale izolate si cuplate, servicii, alimentatie publica, agrement, comert, activitati sportive si de recreere

POTmax 30%

CUTmax 0,9

UTR 2_L2 zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

POTmax 30%

CUTmax 0,9

UTR 3_L2a zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

POTmax 30%

CUTmax 0,9

UTR 4_M1 zona mixta, dotari comerciale, turism, servicii, locuinte (max 20 apartamente)

POTmax 30%

CUTmax 0,9

UTR 5_M2 zona de dotari legate de circulatiile auto

POTmax 30%

CUTmax 0,9

UTR 6_V1 spatii plantate, circulatii pietonale, dotari specifice, cu suprafata de max 100mp

POTmax 10%

CUTmax 0,2

Retragerea minimă față de aliniament:

Conform planșa de reglementari U-03

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Conform planșa de reglementari U-03

Circulații și accesuri:

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumurile publice adiacente amplasamentului, conform planșa de reglementari urbanistice.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

www.brasovcity.ro



Accesurile rutiere propuse se vor realiza în conformitate cu avizul comisiei de circulație obținut la faza DTAC.

Profilele transversale propuse sunt prezentate în planșa U-03 – Plan situație propusă – reglementări urbanistice.

Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Documentația deține avizul Comisiei de Circulație

Echipare tehnico-edilitară: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte. Costurile de echipare tehnico - edilitară vor fi suportate de către beneficiari.

Spațiile verzi se vor organiza în suprafețe compacte verzi la nivelul parcelelor, care să permită o flexibilitate în ce privește amenajările propuse, precum și în platbande.

Alegerea speciilor de arbori va avea în vedere ca și criteriile minime de bază selectarea speciilor locale (adaptate deja la climatul specific zonei) și rezistența.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatului de Urbanism nr. 748/2025 și cuprinde avizele solicitate pentru această fază.

Primăria Municipiului Brașov prin Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane, a efectuat informarea și consultarea publicului pentru planul urbanistic de detaliu supus aprobării, conform cerințelor ORD 2071/2010.

Informarea și consultarea a fost efectuată astfel:

- afișare anunț privind intenția de elaborare în zona studiată;
- postarea pe site-ul Primăriei Municipiului Brașov – www.brasovcity.ro/servicii_pentru_cetateni/urbanism;
- afișarea planșei de reglementări urbanistice la avizierul Primăriei Municipiului Brașov;
- notificarea proprietarilor de imobile din zona limitrofa zonii supuse modificării de regulament.
- pentru faza de aprobare, documentația este supusă procedurii de transparență decizională conform Legii 52/2003.

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 17.04.2026, deține avizul de oportunitate nr. 10/24.07.2025 și avizul Arhitectului Șef nr. 25/25.08.2026.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele prezentate mai sus și în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit.c), alin. (6) lit. c); art. 139 alin. (3) lit. e); art. 154 alin. (1), alin. (2) și art.196 alin. (1) lit. a) din OUG

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

www.brasovcity.ro



nr.57/2019 privind Codul administrativ, supunem, spre dezbatere și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism “Modificare PUZ aprobat cu HCL 402/2024”, în mun. Brașov, str Merilor FN, initiator Nistor Viorica Rodica**, în forma prezentată.

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: Administrator Public	Laszlo BARABAS		
2.	Vizat: Arhitect Șef	Razvan CALOTA		
3.	Elaborat: Șef Serviciu Urbanism Amenajarea Teritoriului	Marilena MANOLACHE		