

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550
amenaj@ brasovcity.ro www.brasovcity.ro

Direcția Arhitect Șef

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare:/21.08.2024.....



Ind.: VI B3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația ” **PUZ- Dezvoltare zona servicii, comert, depozitare si micsorare zona protectie sanitara statie de epurare**”, în mun. Brașov, str. Plugarilor FN, inițiator Ruja Dorin si altii

Cu nr. 80825/2024 Ruja Dorin, în calitate de coproprietar si inițiator al documentatiei de urbanism ”Întocmire PUZ construire hale depozitare, comert productie, prestari servicii, spatii administrative si birouri”, în mun. Brașov, str Plugarilor FN solicitat aprobare PUZ si emitere aviz arhitect sef.

La data prezentei, terenul studiat se afla în intravilanul mun. Brasov conform CF 176317, CF 175431, CF175432, CF 175433, CF 175434, CF175435 teren in suprafata totala de 34 932 mp, (diferenta pana la 40526 mp fiind reprezentata de circulatii) suprafata totala reglementata fiind delimitata după cum urmează :

Vest- terenul studiat se invecineaza str. Plugarilor

Est- terenul studiat se invecineaza cu DE drum exploatare

Sud- terenul studiat se invecineaza cu terenuri private

Nord- terenul studiat se invecineaza cu str. Caliman si DE -drum exploatare

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. 3435/23.12.2022 și Avizul de oportunitate nr. 12/27.10.2023, documentația PUZ s-a întocmit de către arh Magdalena Atzberger.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 3435/23.12.2023, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism ”PUG municipiul Brașov”, aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 117/2021:

In zona conform PUG -zona M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inatimi maxime de P+2 niveluri+mansarda sau P+2-3, partial V8 – subzona plantatiilor de protectie sanitara, partial drum propus PUG(Ocolitoarea inelara propusa si partial strada categoria III propusa), terenuri aflate in zona de protectie sanitara a statiei de epurare

Functiuni predominante:

- statie de epurare, servicii, locuire

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550
amenaj@brasovcity.ro www.brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare:/21.08.2024.....

Ind.: VI B3

Regim de construire:

”Actualizare PUG Brașov”

- M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inatimi maxime de P+2 niveluri+mansarda sau P+2-3, partial V8 – subzona plantatiilor de protectie sanitara, partial drum propus PUG(Ocolitoarea inelara propusa si partial strada categoria III propusa), terenuri aflate in zona de protectie sanitara a statiei de epurare

• **POT maxim admis:**

- 60%

CUT maxim admis: 2,2

- volumetric 5,5

Retragerea minimă față de aliniament:

- pe aliniament sau retrase, in corelare cu RLU

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Cf PUZ

Spații verzi

- Cf HG 525/96

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul **realizării unei singure zone functionale**, respectiv **ZONA DE SERVICII, COMERT, DEPOZITARE;**

- stabilirea de reglementari specifice zonei de prestari servicii, comert, depozitare
- stabilirea de reglementari privind circulatia, parcarile si spatiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare si ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementari urbanistice in vederea autorizarii directe fara intocmire

PUD

- echiparea edilitara

Se vor prevedea spatii verzi min 25% in interiorul fiecarei parcele.

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+2E (H max cornisa 10,00 m fata de CTA), cota 541.64m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre conform aviza AACR nr. 3043/03.05.2023.

biectivele lucrării constau în:

- Stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
- Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural ale construcțiilor;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural/ construit existent;
- Echiparea cu utilități tehnno-edilitare;
- Stabilirea tramei stradale și integrarea acesteia în sistemul general de circulație;
- Protecția mediului.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550
amenaj@brasovcity.ro www.brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare:/21.08.2024.....

Ind.: VI B3

Funcțiunea propusă:

-stabilirea destinației de zona mixta ZS dedicat activitatilor economice cu caracter logistic, de depozitare, care se desfasoara in constructii de dimensiuni mici, medii si mari, cu regim max de inaltime S+P+2E, (Hmax 10 m fata de CTA) cat si a regimului de aliniere, distanțelor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, cat si indicii de teren.

-Mentinerea partiala a zonei V8– subzona plantatiilor de protectie sanitara, partial drum propus PUG(Ocolitoarea inelara propusa si partial strada categoria III propusa), terenuri aflate in zona de protectie sanitara a statiei de epurare

Documentatia are la baza Avizul

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Prin documentatie se propun urmatorii indicatori:

POTmax. = 50% ;

CUT max. = 1

Regimul maxim de inaltime va fi S+P+2E (H max cornisa 10,00 m fata de CTA), cota 541.64m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre conform aviza AACR nr. 3043/03.05.2023.

Se vor prevedea spatii verzi min 25% in interiorul parcelei

Retragerea minimă față de aliniament:

Având în vedere datele de temă expuse se propune soluția de implementare a construcțiilor stabilita prin retrageri de la aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat in conformitate cu plansa de reglementari U-04 aferenta documentatiei.

Accese, parcaje auto, rețele edilitare :

Accesul pietonal și carosabil principal către parcela generatoare a PUZ se realizează din circulatiile existente, modernizarea acestora si accesele, vor respecta normele de proiectare in vigoare si se vor realiza in conformitate cu avizele de specialitate obtinute , asigurand accesul la fiecare obiectiv.

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 deține avizul Comisiei de Circulație nr. 185038/2023.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre beneficiari.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550
amenaj@ brasovcity.ro www.brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare:/21.08.2024.....

Ind.: VI B3

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatului de Urbanism nr. 2218/26.08.2020 prelungit, corelat cu Certificatului de Urbanism nr. 3435/23.12.2023 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 din Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului – aprobat cu HCL nr. 321/31.05.2011.

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 cetățeni/urbanism](http://www.brasovcity.ro/servicii_pentru_cetățeni/urbanism);
- afișarea planșei de reglementări urbanistice la avizierul Primăriei Municipiului Brașov;
- notificarea proprietarilor de imobile din zona studiată.
- pentru faza de aprobare, documentația este supusă procedurii de transparență decizională conform Legii 52/2003.

Ca urmare a derularii procedurii de informare in perioada de transparenta decizionala.....

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 01.07.2024, deține avizul de oportunitate nr. 12/2023 și avizul Arhitectului Șef nr.

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 nr.57/2019 privind Codul administrativ, supunem, spre dezbatere și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism “ PUZ-Dezvoltare zona servicii, comert, depozitare si micsorare zona protectie sanitara statie de epurare”, în mun. Brașov, str Plugarilor FN, în mun. Brașov, inițiator Ruja Dorin si altii, în forma prezentată.**

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: Administrator Public			
2.	Vizat: Arhitect Șef			
3.	Verificat: Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane			