

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:/.....01.2026



Ind.: VII Ca3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația ” PUZ ”Zona de locuinte individuale cu modificarea tramei stradale, municipiul Brasov, str Morarului FN”, având ca inițiator pe dl. Mircea Enache

Cu solicitarile nr. 166222c75964/2025, Mircea Enache, în calitate de inițiator, prin arh Magdalena Atzberger, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism ” **PUZ ”Zona de locuinte individuale cu modificarea tramei stradale, municipiul Brasov, str Morarului FN”**.

La data prezentei, zona reglementată are o suprafață de **151 511,00** mp, este proprietate privată, fiind înscris în CF anexate documentatiei, suprafata totala reglementata fiind delimitata după cum urmează :

- str. Morarului,
- str. Plugarilor
- str. Candid Mustea
- parcela arabil 1197/6
-

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. 2398/2023, 3518/2025 și Avizul de oportunitate nr. 14/2023, documentația PUZ s-a întocmit de către arh. Magdalena Atzberger.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform documentației de urbanism *P.U.Z. aprobată cu H.C.L. Brașov nr. 677/2006*, se identifică următoarele reglementări existente:

• Funcțiuni existente pe teren:

- o Partial Zl – Zonă locuinte individuale si colective, partial circulatii, partial zona de protectie magistrala de gaz

• Funcțiuni admise:

- o Locuinte individuale si colective

• Funcțiuni interzise:

- o Anexe gospodaresti, magazine
- o Constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor aferente organizarii de santierpe durata existentei santierului si a firmelor si panourilor publicitare independente sau adosate constructiilor, dar numai in conditiile aprobarii acestora in comisia tehnica de amenajarea teritoriului si urbanism

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:/.....01.2026



Ind.: VII Ca3

- **Regim de construire:**
P.O.T. maxim admis: 40%;
C.U.T. maxim admis: 1,0.
- **Înălțimea clădirii:**
o Regimul de înălțime va fi de **max. P+2E+M pentru locuințe individuale și S+P+3 pentru locuințe colective.**
- **Retragerea minimă față de aliniament:**
o Conform regulament PUZ în vigoare
- **Retrageri minime față de limitele laterale:**
o Conform regulament PUZ în vigoare
- **Circulații și accese:**
 - Circulația principală în zona se desfășoară pe str. Plugariilor și pe str. Morarului, terenul având front stradal cu o deschidere de 278,763m la str. Morarului.
 - o Accesele și circulațiile vor fi corelate cu HCL Brașov nr. 276/30.05.2018.
- **Parcări:**
 - o Se vor asigura în incinta pentru fiecare lot în parte
 - o HG 525/1996 pt. funcțiuni complementare.
- **Condiții de echipare edilitară:**
o Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- **Spații libere și spații plantate:**
o Conform regulament PUZ în vigoare
- **Împrejmuiri:**
o Se admit împrejmuiri cu înălțime de **max. 1,60 m**, dublate de gard viu.

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Obiectul lucrării a fost întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu în scopul "*Construire casă de vacanță, anexe, împrejmuire și branșamente la utilități*", avându-se în vedere următoarele:

- stabilirea de reglementări specifice zonei (retrageri, aspect volumetric etc.);
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea de reglementări urbanistice în vederea autorizării directe;
- echiparea edilitară.

Din punct de vedere functional se propune următoarea zonificare:

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:/.....01.2026



Ind.: VII Ca3

1. ZL1 - ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE

ptr. Loturi mai mari de 500mp

POT MAXIM PROPUS = 35%

CUT MAXIM = 1,20

Regimul de inaltime maxim S+P+E+M

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 50%

ptr. Loturi mai mici de 500mp

POT MAXIM PROPUS = 40%

CUT MAXIM = 1,20

Regimul de inaltime maxim S+P+E+M

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 35%

numarul de loturi existente si propuse in ZL1 – 68

2. ZD - ZONA DOTARI COMPLEMENTARE (COMERT, SERVICII, ALIMENTATIE PUBLICA)

POT MAXIM PROPUS = 40%

CUT MAXIM = 1

Regimul de inaltime maxim S+P+E

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 50%

numarul de loturi existente si propuse in ZD – 1

3. ZD1 - ZONA UNITATI DE INVATAMANT SI EDUCATIE

POT MAXIM PROPUS = 20%

CUT MAXIM = 0,6

Regimul de inaltime maxim S+P+2E

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 50%

numarul de loturi existente si propuse in ZD1 – 1

4. ZV - ZONA VERDE (TIP PARC, LOC DE JOACA)

POT MAXIM PROPUS = 5%

CUT MAXIM = 0,5

Regimul de inaltime maxim parter

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM 90%

-regimul de alinire a terenului fata de drumurile publice -5 m de la limita de proprietate

-fata de limitele laterale – codul civil

-fata de limita posterioara – codul civil

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:/.....01.2026



Ind.: VII Ca3

numarul de loturi existente si propuse in ZV – 2

5. ZV5 - ZONA SPATIILOR VERZI- CULOARE DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII TEHNICE

POT MAXIM PROPUȘ = nu este cazul

CUT MAXIM = nu este cazul

Regimul de înălțime maxim -nu este cazul

ZONA VERDE AMENAJATA IN INCINTA MINIM- nu este cazul

zona ZV5 reprezinta culoarul de protectia al rețelilor din zona care nu se va dezmembra, dar care va impune restrictii de construire pe fiecare parcela afectata.

- **Retragerea minimă față de aliniament:**
 - o Conform planșa de reglementari urbanistice U04
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**
 - o Conform planșa de reglementari urbanistice U04
- **Parcări:**
 - o Pentru locuințele individuale pe fiecare amplasament, iar pt alte tipuri de dotari conform avizelor de specialitate ce se vor elibera în baza documentațiilor tehnice.
- **Spații verzi:**
 - o ZV 6,04% din total zona reglementata-9085 mp
 - o ZV5-culoare de protecție- 21,34% din total zona reglementata -32087 mp;
 - o Suprafețe de min 50% aferente fiecărei parcele din ZL1
- **Împrejmuiri:**
 - o Împrejmuirile spre strada vor fi transparente, cu înălțimea de max 1.80m, putând fi dublate cu gard viu decorativ.
- **Condiții de echipare edilitară:**

Toate clădirile vor fi racordate la rețele edilitare ale localității, prin extinderea acestora.

Toate bransamentele de electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Alimentare cu apă și canalizare menajeră și pluvială

Alimentare cu apă

Conform aviz Compania Apa Brașov nr.1871/29.08.2022– există rețea de apă PE De 110 mm pe strada Morarului.

Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse se va realiza prin extinderea rețelei de apă existentă , printr-un bransament dimensionat corespunzător și rețea de distribuție realizată din polietilena de înaltă densitate De 110 mm, ce va fi extinsă pe toate străzile parcelei la care se vor realiza bransamentele pentru fiecare imobil, amplasate în camine prevăzute cu apometre.

Canalizarea menajeră :

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:/.....01.2026

Ind.: VII Ca3

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare menajer Dn 1200 mm existenta pe strada Plugarilor

Apele uzate menajere de la fiecare imobil vor fi colectate prin retele de canalizare din conducte PVC KGDn 160 mm, ce vor fi transportate prin colectoare stradale in colectorul de canalizare menajer Dn 1200 mm existenta pe strada Plugarilor

Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate si descarcate pe zona verde. Apele impurificate de pe caile de circulatie vor fi colectate, trecute prin doua separatoare de hidrocarburi petroliere si descarcate in doua bazine de retentie. In functie de calitatea apelor stocate, dupa efectuarea buletinelor de analiza, pot fi folosite pentru udat si stropit spatii verzi.

In zona se vor realiza retele de canalizare pluviala urmand ca acestea sa se racordeze prin extindere la canalizarea pluviala existenta din str. Plugarilor.

Depozitarea deseurilor :

Deseurile se vor depozita in tomberoane in functie de natura lor, colectate si transportate de societati specializate . Se va realiza colectarea selective a acestora in conformitate cu legislatia specifica.

Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate individuale.

Energie electrica: Conform studiului de solutie avizat CTE

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

Circulatii si accese:

Se va realiza o noua trama stradala in incinta zonei studiate compusa din strazi cu dublu sens cu un profil transversal de carosabil 7,00m si pietonal (1,50m) si aliniament verde (1.00m) de cate 2.50m stanga-dreapta.

Se va pastra traseul semiinelarei prevazute in PUZ ul anterior cu racordarea la traseul prevazut catre str. Lanii si catre str. Plugarilor.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatelor de Urbanism nr. 2398/2023, 3518/2025 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 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.

Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:

- lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala proprietarilor
- lucrari de schimbare a regimului juridic al terenurilor cu destinatia drum de acces public - pe cheltuiala proprietarilor
- realizarea drumurilor de acces private - pe cheltuiala proprietarilor
- realizarea strazilor publice la nivel de infrastructura – pe cheltuiala proprietarilor
- realizarea retelei de canalizare pluviala aferenta cailor de circulatii la nivel de conducte, rigole si camine pana la extinderea retelei municipale - pe cheltuiala proprietarilor.

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:/.....01.2026

Ind.: VII Ca3

- Intretinerea drumurilor de acces publice existente si propuse pe cheltuiala autoritatii publice locale.
- Reglementarea juridica si tehnica a rețelei stradale se va realiza în conformitate cu prevederile HCL 276/2018.
- Realizarea locuintelor va avea în vedere inclusiv amenajari peisagere care sa asigure o perceptie vizuala armonioasa.

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;
- 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.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului document, 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 nr.57/2019 privind Codul administrativ, supunem, spre dezbatere și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ "Zona de locuinte individuale cu modificarea tramei stradale, municipiul Brasov, str Morarului FN",** având ca inițiator pe dl. **Mircea Enache**, în forma prezentată.

Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Vizat	Administrator Public	BARABAS Laszlo	
Vizat	Arhitect Șef	CALOTA Adrian Razvan	
Elaborat	Șef S.A.T.G.D.U.U.P.S.U.	MANOLACHE Marilena	