

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:2024.....

VI B3

Ind.:

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE A CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația ” Modificare PUZ aprobat cu HCL 198/2015 si prelungit prin HCL 378/2020”, în mun. Brașov, bdul Grivitei FN,
inițiator CTPARK BRASOV S.R.L.

Cu solicitarea nr. 16940/2024 c 179772/14.12.2023, CTPARK BRASOV SRL prin Alina Diaconu, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism ” Modificare PUZ aprobat cu HCL 198/2015 si prelungit prin HCL 378/2020”, în mun. Brașov, bdul Grivitei FN”. Documentația a fost completată ca urmare a solicitărilor Direcției Arhitect Șef prin adresa mai sus mentionata.

La data prezentei, zona reglementată are o suprafață de 125828 mp, este proprietate privată, fiind înscris în CF nr. 180360 Brașov, suprafata totala reglementata fiind delimitata după cum urmează :

- Nord – drum partial asfaltat si terenuri proprietate privată NC 118556, NC 119206, 118941, NC 119208, NC 109773, teren necadastrat
- Est – zona CF
- Vest – Bulevardul Grivitei (DN13)
- Sud – terenuri proprietate private NC 174821, NC 112867

Lotul alipit, avand numar cadastral 180360, in suprafata de 125.828 mp, a fost dezmembrat, conform Actului de dezlipire avans incheierea nr. 858/10.08.2023. Ca urmare a dezmembrarii au rezultat urmatoarele loturi:

- Lotul 1 - NC 180537 in suprafata de 558 mp
- Lotul 2 - NC 180538 in suprafata de 1.771 mp
- Lotul 3 - NC 180539 in suprafata de 9.897 mp
- Lotul 4 - NC 180540 in suprafata de 1.121 mp
- Lotul 5 - NC 180541 in suprafata de 243 mp
- Lotul 6 - NC 180542 in suprafata de 885 mp
- Lotul 7 - NC 180543 in suprafata de 1.453 mp
- Lotul 8 - NC 180544 in suprafata de 109.900 mp

Loturile 5,6 si 7 vor trece in proprietatea municipiului Brasov prin renuntarea la dreptul de proprietate conform memoriu aferent PUZ.

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. 3455/28.12.2023 și Avizul de oportunitate nr. 1/12.04.2023, documentația PUZ s-a întocmit de către urb Alina Diaconu.

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:2024.....

Ind.:

VI B3

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 3455/28.12.2022, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 198/2015, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 378/2020:

M3b-3-locuinte colective, birouri, minihoteluri, comert, minimarcheturi, mica productie, depozite, supermarcheturi.

Funcțiuni predominante:

- Zonă destinată birourilor, prestări servicii, depozitare, sedii firme.

Regim de construire:

- M3b-3 - locuinte colective, birouri, minihoteluri, comert, minimarcheturi, mica productie, depozite, supermarcheturi.

POT maxim admis:

- 35%-60% raportat la funcțiune

CUT maxim admis:

- Variabil raportat la funcțiunea propusa/admisa

Regim de înălțime:

- P+2E cu exceptia halelor care vor avea regimul de inaltime solicitat prin tema beneficiarului, P, P inalt, etc

Retragerea minimă față de aliniament:

- Cf regulament PUZ

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Cf PUZ-raportat la funcțiune

Spații verzi

Spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde de aliniament in interiorul proprietatii sau, in cazul existentei functiunilor publice la parter, ca spatiu liber circulatiei pietonale.

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor, arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm.

In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere.

In gradinile de fatade ale echipamentelor publice, minim 40% din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte.

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:2024.....

Ind.:

VI B3

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

M3c*- subzonă mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri-dedicate functiunilor de depozitare, producție, birouri, comert, showroom-uri

Funcțiuni complementare: spații verzi, accese pietonale și carosabile, parcaje, echipamente echipare edilitară, platforme de colectare selectivă a deșeurilor.

- Funcțiunea dominantă a zonei este cea pentru activitati de depozitare și producție

Zona este compusă din:

- activități de producție, depozitare, birouri și cercetare
- Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:
- spații verzi amenajate și spații verzi de protecție;
- accese pietonale și carosabile, parcaje;
- rețele tehnico-edilitare și construcții aferente;
- platforme de colectare selectivă a deșeurilor

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

M3c*- subzonă mixta situata in afara zonei protejate, cu cladiri-dedicate functiunilor de depozitare, producție, birouri, comert, showroom-uri

POT max 60%;

CUT volumetric max 8,5;

H max - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime corespunzătoare regimului de înălțime P – P înalt, respectiv P+4 pentru birouri $R_{hmax} = 15,00$ m. Înălțimea maximă reglementată vizează înălțimea maximă a construcțiilor și nu include echipamentele tehnice ce pot fi amplasate pe construcții, H max aferent echipamente si instalatii este de max. 20,00 m);

Zone verzi -Toate spațiile libere, rămase neconstruite, se vor amenaja în mod obligatoriu că spații verzi de tip gazon. Procentul minim reglementat pentru suprafața de spațiu verde al incintei va fi de minim 20%.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor

Retragerea minimă față de aliniament:

Față de aliniament (definit ca limita dintre domeniul privat și domeniul public), construcțiile vor fi amplasate la o distanța de min. 10 m față de bulevardul Griviței, respectiv la min. 5 m față de circulațiile prevăzute pe limita nordică, respectiv limita sudică a amplasamentului.

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:2024.....

Ind.:

VI B3

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Alinierea față de limitele laterale și posterioară reprezintă retragerile construcțiilor față de limitele proprietății, altele decât aliniamentul.

- Față de limitele laterale – min. 5.00 m
- Față de limita posterioară – min. 20.00 m

Circulații și accesuri:

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumul public ce poartă denumirea Bulevardul Griviței.

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

Profilele transversale propuse sunt prezentate în planșa U3 – Plan situație propusă – reglementari urbanistice.

Prin acces pe 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 nr. 96480/03.07.2023.

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. 3455/28.12.2022 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_cetateni/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.

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:2024.....

Ind.:

VI B3

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 16.01.2024, deține avizul de oportunitate nr. 1/12.04.2023 și avizul Arhitectului Șef nr. 3/01.02.2024.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Brașov, din data de 16.01.2024, se avizează favorabil documentația, cu condiția reglementării numărului de locuri de parcare, a plantațiilor, a reducerii suprafețelor impermeabile (pt a 2a faza de dezvoltare), și a prezentării conceptelor ulterioare în cadrul CTATU. Prin completarea înregistrată la nr. 16940/2024 a fost îndeplinită condiția prin revizuirea planșei U03

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 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 198/2015 și prelungit prin HCL 378/2020”**, în mun. Brașov, bdul Grivitei FN, inițiator CTPARK BRASOV S.R.L, în forma prezentată.

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:2024.....

Ind.:

VI B3

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: Viceprimar	Flavia BOGHIU		
2.	Vizat: Arhitect Șef	Dragoș OPREA		
3.	Verificat: Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane	Marilena MANOLACHE		