

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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

**Direcția Arhitect Șef**

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare:



**Ind.: VI B3**

---

**RAPORTUL DE SPECIALITATE**  
**LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL**

**Privind:** documentația de ”PUZ locuinte si dotari complementare”, în mun. Brașov, str Barsei FN inițiator Cernat-Fleancu Imobiliare S.R.L.

Cu solicitarea nr. 63820/31.05.2022, depusă de Cernat-Fleancu Imobiliare S.R.L. prin arh Simona Bucur, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism ” P.U.Z. locuinte si dotari complementare”, pentru aprobare. Documentația a fost completată ca urmare a solicitărilor Direcției Arhitect Șef prin adresele înregistrate cu nr. PUZ locuinte si dotari complementare 73213/18.05.2023, 88345/16.06.2023 și 106359/2023.

La data prezentei, zona reglementată are o suprafață de 82717.00 mp, iar terenul care a generat planul urbanistic zonal, în suprafață de 40000 mp, este proprietate privată, fiind înscris în CF nr. 151558 Brașov , cad 151558, delimitata după cum urmează:

- La Nord – drum public, str. Barsei
- La Sud -drum propus lângă zona protecție canal de desecare prin PUZ aprobat cu HCL 117/2014
- La Vest – teren proprietate privata – zonă locuințe individuale reglementată prin PUZ aprobat cu HCL 117/2014
- La Est prelungire str. Pășunii cf PUZ aprobat cu HCL 117/2014

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. 1856/13.06.2019 corelat cu Certificatului de Urbanism nr. 1757/05.07.2022 și Avizul de oportunitate nr. 09/23.08.2023, documentația PUZ s-a întocmit de către CIBBS CONSTRUCT SRL.

**Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:**

Conform certificatului de urbanism nr. 1856/13.06.2019, prelungit, respectiv certificatului de urbanism nr. 1757/05.07.2022, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism ”Actualizare P.U.G. Brașov”, aprobată prin HCL nr. 144/2011 cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 117/2021: M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu cu interdicție de construire pana la întocmire PUZ, parțial circulației, parțial zonă verde:

- M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, având regim de construire continuu sau discontinuu cu interdicție de construire pana la întocmire PUZ
- V1a subzona spațiilor verzi publice cu acces nelimitat, parcuri ,grădini, scuaruri
- Circulații

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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



**Direcția Arhitect Șef**

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare:

Ind.: VI B3

**Funcțiuni predominante:**

Conform ”Actualizare PUG Brașov” aprobată prin HCL nr. 144/2011 cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 117/2021– subzonă mixtă, predominant locuire, circulații + spații verzi aferente

**Regim de construire:**

**Regim de înălțime:**

- M3 - P+2+M; P+3

**POT maxim admis:**

- M3 - Locuințe individuale, case de vacanță - 40%
  - Locuințe colective, pensiuni - 35%
  - Alte funcțiuni decât locuințe inclusiv minimarket-uri în construcții specializate mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici - 60%
  - Supermarket-uri în construcții individuale, (Ac max. 1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol – 50%
- V1a – construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale – 15%

**CUT maxim admis:**

- M3 - Locuințe individuale, case de vacanță: 0,8 pt. P+1E; 1,2 pt. P+2E; 1,60 pt. P+3E;
  - Locuințe colective, pensiuni: 0,7 pt. P+1E; 1,05 pt P+2E; 1,40 pt. P+3E;
  - Alte funcțiuni decât locuințe (birouri P+3E,etc), inclusiv minimarket-uri în construcții specializate - 2,2
  - Mică producție și depozitare în construcții de dimensiuni medii și mici (H max cornișă 10m - CUT volumetric max. 5,5
  - Supermarket-uri în construcții individuale, (Ac max. 1000mp) cu asigurarea parcajelor la sol - CUT volumetric max. 5
- V1a – 0,2

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- M3 - străzi în curs de constituire - min. 5m pt. P+2E-3E
- V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

- M3 - pe limita de proprietate – condiționat
  - min. 3m pt. P+2 cu ferestre camere principale sau P+3 fără ferestre camere principale
- V1a - conform studiilor de specialitate avizate conform legii

**Spații verzi**

- M3 – cf. HGR 525/1996
- V1a – plantații înalte conform normelor, pt. parcaje min. 1 arbore la 4 locuri de parcare

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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



**Direcția Arhitect Șef**

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare:

Ind.: VI B3

**Reglementări stabilite prin documentația PUZ:**

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul elaborării unor reglementări urbanistice integrate care să orienteze dezvoltarea urbană a zonei și pregătirea procesului de investiții prin detalierea reglementărilor stabilite prin Actualizare PUG Brașov, aprobat prin H.C.L. nr. 144/2011 cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 117/2021.

Obiectivele lucrării constau în:

- Stabilirea de reglementări specifice zonei de locuințe și funcțiuni complementare
- Stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenurilor conform HG 525/1996
- Prevederea în mod obligatoriu de spații verzi, terenuri de sport și de joacă pentru copii, precum și dotări de cartier dimensionate conform reglementărilor în vigoare

**Zonificare funcțională:**

Se propune zonificarea terenului liber de construcții prin realizarea unei trame stradale care să respecte legislația și normativele în vigoare, rezultând subzonele:

**ZL** - zona locuințe individuale;

**ZLD** - zona locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare;

**Zc** - zona circulații;

**Zv** - zona verde

**Funcțiunea propusă:**

**ZL** - zona locuințe individuale – 37 834 mp – 45,75%;

**ZLD** - zona locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare – 15 368 mp – 18,57%;

**Zc** - zona circulații – 22 291 mp – 26,95%;

**Zv** - zona verde – 7 224 mp – 8,73%

**Indicatori urbanistici** obligatorii (limite valori minime și maxime):

- **ZL - zona locuințe individuale**

**POT** max 35%;

**CUT** max 1,0;

**H** max P+E+M;

**Zone verzi min.** – 30%.

**Retragerea minimă față de aliniament** 8 m din axul drumului/ 3 m de la aliniament

**Retrageri minime față de limitele laterale** cuplat sau retras min 2m cu respectarea distanței între locuințe de min. H(față de cornișa celei mai înalte)

**și posterioare:** H/2 pentru P+E+M, minim 3m

- **ZLD - zona locuințe individuale, colective și funcțiuni complementare**

**POT** max 40%;

**CUT** max 1,0 pt. P+E+M, 1,2 pt. P+2E+M;

**H** max P+2E+M;

**Zone verzi min.** – 30%.

**Retragerea minimă față de aliniament:** 8 m din axul drumului/ 3 m de la aliniament

**Retrageri minime față de limitele laterale** min. 3 m; pe latura către zona de locuințe cu respectarea distanței între locuințe de min. H(față de cornișa celei mai înalte)

**și posterioare:** H/2, minim 3m

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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



**Direcția Arhitect Șef**

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare:

Ind.: VI B3

• **Zv - zona verde**

POT max 15%;

CUT max 0,15;

H max P- max 8m;

Zone verzi min. – 60%.

**Retragerea minimă față de aliniament:** conform profil stradal

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:** conform Cod Civil

**Accese, parcaje auto, rețele edilitare :**

Trama stradală propusă țin cont de prevederile documentațiilor de urbanism "Actualizare P.U.G. Brașov", aprobată prin HCL nr. 144/2011 cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 117/2021 și "PUZ - Construire locuințe și funcțiuni complementare, zona str. Bârsei, Brașov" aprobat prin HCL 117/2013, prelungit prin HCL 140/2018 și HCL 617/2023. Astfel, accesul pietonal și carosabil principal către parcelarul propus prin PUZ se realizează pe latura de N din Str. Bârsei, al cărui profil este propus spre lărgire la 4 benzi de circulație, conform profil A-A. Pe latura de S se continuă strada paralelă cu canalul de desecare, prevăzută prin "PUZ - Construire locuințe și funcțiuni complementare, zona str. Bârsei, Brașov", având un profil transversal cu carosabil 14m și trotuare de 1,5m de ambele părți (profil D-D). Parcelarul este irigat prin circulații de categoria a III-a/ a IV-a, având 2 benzi pe sens (7 m) și trotuare de 1,5 pe ambele părți (profil B-B), respectiv o bandă – sens unic de 4 m și parcaje/ zone de depășire (profil C-C)

Staționarea autovehiculelor se realizează în incintă, fiind asigurat minim 1 loc de parcare/ unitate locativă pentru subzona ZL, respectiv conform Normativului P132-93 și Anexa 5 a RGU pentru subzona ZLD.

Documentația deține avizul Comisiei de Circulație nr. 151314/2022.

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-edilitara vor fi suportate de către beneficiari.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatului de Urbanism nr. 1856/13.06.2019 corelat cu Certificatului de Urbanism nr. 1757/05.07.2022 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](http://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.

Ca urmare a derulării procedurii de informare nu au fost înregistrate observații.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

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



**Direcția Arhitect Șef**

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

**Nr. de înregistrare:**

**Ind.: VI B3**

Documentația PUZ a fost analizată și avizată condiționat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 13.06.2023 prin Hotărârea nr. 83, și avizată cu re-emiterea avizului de oportunitate prin Hotărârea nr. 134/22.08.2023, deține avizul Arhitectului Șef nr. 12/23.08.2023 și avizul de oportunitate nr. 09/23.08.2023 (re-emis în baza CU nr. 1757/05.07.2022).

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 locuinte și dotari complementare”, în mun. Brașov, str Barsei FN, inițiator Cernat-Fleancu Imobiliare S.R.L, în forma prezentată.**

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