

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:



Ind.: VI B3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația de ”Întocmire PUZ cu menținerea avizelor obținute cu C.U. nr. 2801/26.10.2018”, în mun. Brașov, Calea Feldioarei nr. 35A, inițiator Kronstadt Car Service S.R.L.

Cu solicitarea nr. 59973/17.06.2021, depusă de Kronstadt Car Service S.R.L. prin Pădurariu Dumitru, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism ”Modificare parțială P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 219/2013”, actual ”Întocmire PUZ cu menținerea avizelor obținute cu C.U. nr. 2801/26.10.2018”, pentru aprobare. Documentația a fost completată ca urmare a solicitărilor Direcției Arhitect Șef prin adresele înregistrate cu nr. 83072/2021 c 58946/2022 c 40472/2023.

La data prezentei, zona reglementată are o suprafață de 40157.00mp, iar terenul care a generat planul urbanistic zonal, în suprafață de 2 866mp, este proprietate privată, fiind înscris în CF nr. CF 107791 Brașov , cad 107791, delimitata după cum urmează :

- La Nord – Ocolitoare Inelară Locală propusă prin P.U.Z aprobat cu HCL 219/2013
- La Sud și Vest – Străzi secundare propuse prin P.U.Z. aprobat cu HCL 219/2013
- La Est – Calea Feldioarei

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. 2801/26.10.2018 corelat cu Certificatului de Urbanism nr. 308/10.02.2023 și Avizul de oportunitate nr. 01/06.02.2020, documentația PUZ s-a întocmit de către Morphosis SRL.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 2801/26.10.2018, prelungit, respectiv certificatului de urbanism nr. 308/10.02. 2023, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism ”PUZ Modificator UTR 49 Brașov”, aprobată prin HCL nr. 219/2013, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 184/2017:

- Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme
- Zonă locuințe și dotări servicii

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

- M3 - subzona mixtă situată în afara zonei protejate cu regim de înălțime P+2E+M/P+2E-3E
- Parțial zonă verde – culoare de protecție ale infrastructurii tehnice majore – Calea Feldioarei.

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:

Ind.: VI B3

Funcțiuni predominante:

”PUZ Modificator UTR 49 Brașov” - Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme.

”Actualizare PUG Brașov” – subzonă mixtă, predominant locuire cu inserții de mică producție

Regim de construire:

Regim de înălțime:

”PUZ Modificator UTR 49 Brașov”

- Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme – P+2+M
- Zonă locuințe și dotări servicii - P+2+M

”Actualizare PUG Brașov”

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

POT maxim admis:

”PUZ Modificator UTR 49 Brașov”

- Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme – 50%
- Zonă locuințe și dotări servicii – 40%

”Actualizare PUG Brașov”

- M3 (locuințe colective, pensiuni) –35%

CUT maxim admis:

”PUZ Modificator UTR 49 Brașov”

- Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme – 1,2
- Zonă locuințe și dotări servicii – 1,2

”Actualizare PUG Brașov”

- M3 (locuințe colective, pensiuni) – P+1- 0,7, P+2 - 1,05, P+3 – 1,4

Retragerea minimă față de aliniament:

”PUZ Modificator UTR 49 Brașov” –

- profil 1-1 (drum propus prin PUZ) – 15m față de axul drumului
- profil 2-2 (Calea Feldioarei) – 22m față de axul drumului
- Profil 4-4, 3-3 (drumuri propuse prin PUZ) – 10m față de axul drumului

”Actualizare PUG Brașov”

- străzi în curs de constituire - min. 5m pt. P+2E-3E
- străzi constituite - regimul caracteristic străzii

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

”PUZ Modificator UTR 49 Brașov” –

- cf. Cod Civil (2m)

”Actualizare PUG Brașov”

- pe limita de proprietate – condiționat

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:

Ind.: VI B3

min. 3m pt. P+2 cu ferestre camere principale sau P+3 fără ferestre camere principale

Spații verzi

”PUZ Modificator UTR 49 Brașov” –

- Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme – min. 20%
- Zonă locuințe și dotări servicii – min. 20%

”Actualizare PUG Brașov”

- M3 – cf. HGR 525/1996

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul modificării zonei funcționale existente în vederea utilizării terenurilor care au generat documentația în conformitate cu nevoile și tendințele de dezvoltare actuale.

Obiectivele 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 tehnico-edilitare;
- Stabilirea tramei stradale și integrarea acesteia în sistemul general de circulație;
- Protecția mediului.

Zonificare funcțională:

Se propune reconversia zonei funcționale existente, prin schimbarea destinației prevăzute în P.U.Z. în zonă de locuințe colective cu regim de înălțime max. S+P+2+M(sau etaj Retras) în vederea corelării viitoarelor imobile cu cele din zona de locuințe existente, respectiv cu ansamblurile rezidențiale în Dezvoltare, respective menținerea reglementărilor din cadrul documentației de urbanism din P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 219/2013 pentru restul zonei.

Funcțiunea propusă:

Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme – menținută cf. ”PUZ Modificator UTR 49 Brașov” - 2365,11mp – 5,89%

Zonă locuințe și dotări, servicii – menținută cf. ”PUZ Modificator UTR 49 Brașov” – 26269,71 – 65,42%

Zonă locuințe colective – 2713mp – 6,75%

Căi de comunicație – 8808,78mp - 21,93%

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

- Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme – menținută cf. ”PUZ Modificator UTR 49 Brașov”

POT max 50%;

CUT max 1,2;

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:

Ind.: VI B3

H max P+2+M;

Zone verzi min. – 20%.

Retragerea minimă față de aliniament:

profil 1-1 (drum propus prin PUZ) – 15m față de axul drumului

profil 2-2 (Calea Feldioarei) – 22m față de axul drumului

Profil 3-3 (drumuri propuse prin PUZ) – 10m față de axul drumului

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: cf. Cod Civil (2m)

- **Zonă locuințe și dotări, servicii – menținută cf. ”PUZ Modificator UTR 49 Brașov”**

POT max 40%;

CUT max 1,2;

H max P+2+M;

Zone verzi min. – 20%.

Retragerea minimă față de aliniament:

profil 1-1 (drum propus prin PUZ) – 15m față de axul drumului

profil 2-2 (Calea Feldioarei) – 22m față de axul drumului

profil 3-3 (drumuri propuse prin PUZ) – 10m față de axul drumului

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

cf. Cod Civil (2m)

- **Zonă locuințe colective – parcela generatoare**

POT max 40%;

CUT max 1,2;

H max P+2+M/R;

Zone verzi min. – 20%.

Retragerea minimă față de aliniament:

profil 2-2 (Calea Feldioarei) – 22m față de axul drumului

profil 3-3 (drumuri cat. IV propuse prin PUZ) – 10m față de axul drumului

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

latura S – min. H, nu mai puțin de 12m

latura N – min H/2, nu mai puțin de 4m

latura V – min. 3m

Accese, parcaje auto, rețele edilitare :

Accesul pietonal și carosabil principal către parcela generatoare a PUZ se realizează din circulația existentă, pe direcția E-V, profil stradal 3-3, din Calea Feldioarei iar în continuare printr-o alee carosabilă de incintă aflată în proprietatea beneficiarului. Circulația carosabilă din interiorul terenului reglementat se va desfășura pe o alee carosabilă prevăzută cu loc de întoarcere. Se propune un acces restricționat direct din strada Calea Feldioarei, prevăzut cu stâlpi retractabili, care sa fie utilizat doar în caz de urgență de către mijloacele de lucru specifice, precum și de către mijloacele de intervenție în caz de urgență.

Alea de incintă va avea un profil transversal de 9,50m din care drum carosabil cu dimensiunea de 6,00m mărginit pe o parte de trotuar de 1,50m și pe cealaltă de locuri de parcare.

În vederea modernizării Căii Feldioarei se va ceda domeniului public o fâșie de teren conform profilului din P.U.Z. aprobat.

Documentația deține avizul Comisiei de Circulație nr. 5057/2021.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea

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:

Ind.: VI B3

conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre beneficiari.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatului de Urbanism nr. 2801/26.10.2018 corelat cu Certificatului de Urbanism nr. 308/10.02.2023 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_cetateni/urbanism;
- afișarea planșei de reglementări urbanistice la avizierul Primăriei Municipiului Brașov;
- notificarea proprietarilor de imobile din zona studiată.
- au fost primite observații în urma procesului de informare și consultare, care au primit răspuns și au condus la realizarea unor modificări în cadrul documentației.
- 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 18.01.2023, deține avizul de oportunitate nr. 01/06.02.2020 și avizul Arhitectului Șef nr. 07/22.05.2023.

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 “”Întocmire PUZ cu menținerea avizelor obținute cu C.U. nr. 2801/26.10.2018”, în mun. Brașov, Calea Feldioarei nr. 35A**, inițiator Kronstadt Car Service S.R.L, în forma prezentată.

| 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 | | |