

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 construire hale depozitare, comert productie, prestari servicii, spatii administrative si birouri”, în mun. Brașov, Caramidariei nr. 6, inițiator SC MADEX S.R.L.

Cu solicitarea nr. 80122/2023 c 99624/2023 c 134539/2023 c 152546/2023, depusă de de SC MADEX SRL prin Florin Madar, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism ” Întocmire PUZ construire hale depozitare, comert productie, prestari servicii, spatii administrative si birouri”, în mun. Brașov, Caramidariei nr. 6”. Documentația a fost completată ca urmare a solicitărilor Direcției Arhitect Șef prin adresele mai sus mentionate.

La data prezentei, zona reglementată are o suprafață de 7,48 ha, iar terenul care a generat planul urbanistic zonal, în suprafață de 36844 mp, este proprietate privată, fiind înscris în CF nr. 141560 Brașov , suprafața totală reglementată fiind delimitată după cum urmează : Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ este în suprafață de 7,48 ha zona reglementată și corespunde cu zona studiată și este delimitat de str Bazaltului, Carierei, Caramidariei.

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. 2218/26.08.2020 prelungit, completat cu Certificatului de Urbanism nr. 3343/16.11.2023 și Avizul de oportunitate nr. 13/16.11.2023, documentația PUZ s-a întocmit de către arh Ungvari Didona.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 2218/26.08.2020, prelungit, respectiv certificatului de urbanism nr. 3343/16.11.2023, 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:

M3c-subzona mixta, situata in afara zonei protejate, ..., dedicat functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni, cu interdictie de construire pana la intocmire PUZ

Funcțiuni predominante:

- Zonă destinată unităților de producție, prestări servicii, birouri, depozitare, sedii firme.

Regim de construire:

”Actualizare PUG Brașov”

- M3c - subzona mixta, situata in afara zonei protejate, ..., dedicat functiunilor comerciale care se desfasoara in constructii de mari dimensiuni, cu interdictie de construire pana la intocmire PUZ

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

POT maxim admis:

- 60%

CUT maxim admis:

- volumetric 9

Retragerea minimă față de aliniament:

- Cf PUZ

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Cf PUZ

Spații verzi

- Min 20%

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, precum și cu cerințele RLU aferent PUG.

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.

Funcțiunea propusă:

-stabilirea destinației de zona mixta ZM dedicat activitatilor economice cu caracter logistic, de depozitare și industrial, care se desfășoară în construcții de dimensiuni mici, medii și mari, cu regim max de înălțime P+2E, (max P+4E pt zona de birouri aferenta halelor) cat și a regimului de aliniere, distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, cat și indicii de teren.

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Prin documentatie se propun urmatorii indicatori:

POTmax. = 70% ;

CUT max. = 2,4

RHmax / H max – 18 m

Procent de spațiu verde = min. 20% la nivelul parcelei, suprafața ce va fi marcată în condiția în care POT maxim nu va fi atins.

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

Retragerea minimă față de aliniament:

Având în vedere datele de temă expuse se propune următoarea soluție de implementare a construcțiilor stabilită prin retrageri de la aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale terenului studiat.

Astfel, retragerile limitei edificabile sunt conform codului civil, corelat cu regimul de înălțime, cf memoriu de specialitate.

Înălțimea maximă reglementată prin noua documentație P.U.Z. va fi de maxim 18,00 m

Accese, parcaje auto, rețele edilitare :

Accesul pietonal și carosabil principal către parcela generatoare a PUZ se realizează din circulațiile existente, modernizarea acestora și accesele, vor respecta normele de proiectare în vigoare și se vor realiza în conformitate cu avizele de specialitate obținute , asigurând 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. 138177/2022.

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 - edilitară vor fi suportate de către beneficiari.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatului de Urbanism nr. 2218/26.08.2020 prelungit, corelat cu Certificatului de Urbanism nr. 3343/16.11.2023 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.
- pentru faza de aprobare, documentația este supusă procedurii de transparență decizională conform Legii 52/2003.

Ca urmare a derulării procedurii de informare au fost aduse modificări minore în vederea respectării prevederilor Ordinului 119/2014

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

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 26.06.2023, deține avizul de oportunitate nr. 13/16.11.2023 și avizul Arhitectului Șef nr. 15/16.11.2023.

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 construire hale depozitare, comert productie, prestari servicii, spatii administrative si birouri”, în mun. Brașov, Caramidariei nr. 6, în mun. Brașov, inițiator SC MADEX 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		