

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

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația ” Construire locuinte colective”, în mun. Brașov, str Ioan Popasu FN,
inițiator INSIGRA S.R.L.

Cu solicitarea nr. 120595/23c106869/2023, INSIGRA SRL prin Cristian Traistaru, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism ” Construire locuinte colective”, în mun. Brașov, str Ioan Popasu 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 73037,0 mp, este proprietate privată, fiind înscris în CF anexate documentatiei, suprafata totala reglementata fiind delimitata după cum urmează :

- La Nord– str. I. C. Bratianu
- La Sud – str. Ioan Popasu
- La Vest –str. Argintului
- La Est – str. 1 Decembrie 1918

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. 1849/26.07.2021 și Avizul de oportunitate nr. 03/31.10.2022, documentația PUZ s-a întocmit de către urb Gabriela Micioiu.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 1849/26.07.2021, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism PUG Brasov aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu termenul de valabilitate prelungit:

- **M2 subzona mixta aflata in afara limitelor zonei protejate, cu cladiri avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de pana la P+14-15 niveluri cu accente inalte.**

Funcțiuni predominante:

Funcțiunea predominanta in zona este cea de locuire. Se constata lipsa dotarilor de interes public-invatamant, parc.

Regim de construire:

Regim de înălțime:

P+8-10E cu accente inalte

POT max 35%-60%;

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

CUT max 4,2-4,4;

Retragerea minimă față de aliniament:

detaliat conform regulament PUG

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Detaliat pe tipuri de intervenții conform regulament PUG

Spații verzi

cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Funcțiunea propusă:

O parte a terenului va fi amenajată cu locuințe colective cu regim maxim de înălțime D+P+6 (etajele 4, 5 și 6 fiind retrase față de nivelurile inferioare), cu Hmax cornisa=23.15m, amplasarea lor pe teren respectând distanțele față de limitele laterale și posterioare ale terenului, conform regulamentului subzonei M2a din PUG Brașov.

Pentru realizarea de obiective de utilitate publică, pe terenurile ce au inițiat PUZ-ul, se propun modernizări de drumuri publice, constând în dimensionarea corespunzătoare a acestora, fiind necesare cedări de teren în vederea realizării lor. De asemenea, se va ceda teren pentru realizarea unui teren de sport pentru funcțiunea de învățământ și teren pentru stație de autobuz.

O altă parte a terenului, conform planșelor de reglementări urbanistice, se va reglementa în FAZA 2 PUZ.

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

UTR M2a

SUBZONA MIXTA SITUATA ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, CU CLADIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU ȘI ÎNĂLȚIMI MAXIME DE PÂNĂ LA S+D+P+6E -reglementate prin prezentul PUZ

Pentru construcții cu maxim S+D+P+6 (locuințe, birouri, sedii de firme, parcuri supraetajate, etc)

POT=35%, cu posibilitatea extinderii parterului și etajului 1, până la **POTmaxim=60%**

CUT-2

-H max =S+D+P+6=23.15m la cornisa, de la cota terenului natural

-Zone verzi min. 20%-cu respectarea Anexei 6 din HG 525/96

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

UTR Zi2 - ZONA INVATAMANT

POTmax=25%

CUTmax=0.75

Regim de inaltime maxim S+P+2

Pentru proiectarea si amplasarea cladirii cu destinatie Scoala Primara Generala, s-a tinut cont de normativul privind realizarea si exploatarea constructiilor pentru scoli si licee NP 010-2022

Se propune o cladire , desfasurata pe 3 niveluri P+ 2E, pentru a deservi in mai multe schimburi 24 de clase cu un numar minim de 20 de elevi , avand gabarit de 25x 70 m, rezultand o suprafata construita de 1750 mp, respectiv o suprafata construita desfasurata de 5250 mp. Este esigura astfel cerinta minima de a asigura in interiorul salilor de clasa a suprafetei minime de 2 mp pentru fiecare elev in parte. Rezulta astfel ca suprafata minima utila a salilor de clasa este de 960 mp (20 elevi x 2mp x 24) din totalul de 5250 mp.

UTRM2'- SE VOR RESPECTA REGLEMENTARILE PUG BRASOV.

Zone verzi - In zona de locuinte M2, unde se estimează realizarea unui numar de 108 unitati locative, care vor atrage, in medie, 300 de locuitori, minimul necesar de zone verzi, este de 2.00mp/ cap de locuitor, suprafata necesara fiind de 600.00mp. Prin propunerea facuta, suprafata rezultata de zone verzi amenajate este de 6187.00 mp (30.80%)-ce nu cuprinde in calul locurile de joaca pentru copii si zonele verzi de peste subsoluri, respectandu-se astfel suprafata minima, impusă de PUG Brasov si HG 525/2016.

Întreținerea și îngrijirea spațiilor verzi din incinta parcelei, revine integral proprietarilor in cazul in care suprafetele vor ramane proprietate privata.

BILANT TERITORIAL ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS		PROPOS
	SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE FUNCTIONALE		SUPRAFETE ZONE VERZI
	SUPRAFATA TOTALA mp,	% DIN TOTAL	SUPRAFATA TOTALA mp,	% DIN TOTAL	
Zi1-subzona invatamant	1072.00	1.47	1072.00	1.47	anexa 6 HG525/96
Zi2-subzona invatamant	0.00	0.00	11130.00	15.24	anexa 6 HG525/96
M2-cu AC obtinute	25746.43	35.25	25746.43	35.25	anexa 6 HG525/96
M2'-se va reglementa in FAZA 2 a PUZ	0.00	0.00	16440.00	22.50	anexa 6 HG525/96
M2a-reglementat in prezenta documetatie	9200	12.6	5759	7.89	min. 20%
M2-conform PUG	24660.00	33.76	0.00	0.00	anexa 6 HG525/96
ZONA CIRCULATII PUBLICE	12358.57	16.92	12889.57	17.65	
TOTAL TEREN	73037.00	100.00	73037.00	100.00	

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

Retragerea minimă față de aliniament:

8,00 m fata de aliniamentul la strada Zaharia Stancuș
3,50 m fata de aliniamentul la strada Tudor Arghezi
12.00 m fata de aliniamentul strazilor de incinta de cat III

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Față de limitele laterale, posterioara – h/2 la cornisa, min. 10.00 m pr cladiri 2S+D+P+8E+R
- H/2 min 6 m pr cladiri P+6 sau tip hala Hm 15 m la cornisa

Circulații și accesuri:

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumurile publice adiacente amplasamentului, conform planșa de reglementari U 03

Accesurile rutiere propuse se vor realiza in conformitate cu avizul comisiei de circulatie obtinut la faza DTAC.

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

Prin accese 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. 83168/08.06.2023.

Echipare tehnico-edilitară: Toate constructiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizatiilor de construire fiind conditionata de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea conditiilor impuse de fiecare furnizor in parte. Costurile de echipare tehnico - edilitara vor fi suportate de catre 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. 1849/26.07.2021 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;

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

-
- notificarea proprietarilor de imobile din zona studiată.
 - 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 01.08.2023, deține avizul de oportunitate nr. 03/31.10.2022 și avizul Arhitectului Șef nr. 4/14.02.2024.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Brașov, din data de 01.08.2023, se avizează favorabil documentația, cu condiția revizuirii următoarelor aspecte:

- Reglementarea M2' cu interdicție de construire până la întocmire PUZ.
- Figurarea zonei edificabile/retragerilor în raport cu zona de protecție a canalului colector.

Prin completarea înregistrată la nr. 120595/2023 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 “ Construire locuințe colective”, în mun. Brașov, str Ioan Popasu FN, inițiator INSIGRA 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		