

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:/.....**08.2024**



Ind.: VI B3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația de ” PUZ prestari servicii, mica industrie, birouri, spatii cazare-locuinte de serviciu, statie de incarcare auto electrica, spalatorie auto”, în mun. Brașov, str Narciselor, inițiator Mecodis Company S.R.L.

Cu solicitarea nr. 86970/06.06.2024, completata cu 129904/06.09.2024, depusă de Mecodis Company S.R.L. prin Eftinca Cristian, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism

”PUZ prestari servicii, mica industrie, birouri, spatii cazare-locuinte de serviciu, statie de incarcare auto electrica, spalatorie auto, str Narciselor FN, pentru aprobare.

La data prezentei, zona reglementată are o suprafață de 30742.00 mp, terenurile fiind înscrise în CF nr. 143844, 167208, 166685, 173566, 173567, 173561, 173562, 143846, 167478, 172669, 172669, 124457, 173459, 173551, 173552, 167466, 172026, 172027, 143816, 164334, 172008, 172009, 164171, 143843, 170947, delimitata după cum urmează :

- La N: parcela privata (cad 125801)
- La V: parcela privata (cad 143843)
- La S: parcela privata (cad 167446)
- La E: str. Narciselor (DE 590)

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. 2982/01.11.2022 și Avizul de oportunitate nr. 04/27.04.2023, documentația PUZ s-a întocmit de către Global Proiect.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 2982/01.11.2022, 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:

- M2- subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de pana la P+14-15 niveluri, cu accente înalte.
- Parțial zonă verde partial V8/V5 subzona spatiilor verzi, culoare de protectie ale infrastructurii tehnice majore si de protectie sanitara

Funcțiuni predominante:

Servicii, mica productie, locuire

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:/.....08.2024

Ind.: VI B3

Regim de construire:

Regim de înălțime/POT maxim admis/CUT maxim admis:

Construcții P+8E-10E - POT 35% pentru proiectia la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,2

Construcții accent înalt P+14E-15E - POT 20% pentru proiectia la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la

POT maxim = 60%

CUT maxim = 4,4

Retragerea minimă față de aliniament:

- în cazul străzilor în curs de constituire cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim:

5,00 metri pentru construcții cu regimul maxim de înălțime **P+2E-3E**;

6,00 metri pentru construcții cu regimul maxim de înălțime **P+4E-6E**;

10,00 metri minim pentru construcții cu regimul de înălțime **mai mare de P+6E**

sau **accente înalte**; se recomandă ca amplasarea construcțiilor accente înalte să fie studiată prin **PUZ** ce va fi supus aprobării în condițiile legii;

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- în cazul retragerii de la limita laterală de proprietate aceasta va fi de min. 3,0 m pentru **P+2 niveluri** (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și **P+3 niveluri** (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe).

- pentru construcții de **locuințe, birouri, sedii de firmă** cu regim de înălțime **P+4E-6E**, cuplate la un calcan sau dispuse în regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **6 metri**. În cazul în care se va solicita o retragere de la limitele laterale mai mică decât cea minim permisă prin prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor va avea la bază o documentație de urbanism, PUD, care va cuprinde studiu de însorire;

- pentru construcții de **locuințe, birouri, sedii de firmă** cu regim de înălțime **P+8E-10E**, cuplate la un calcan sau dispuse în regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **10 metri**. Autorizarea executării construcțiilor va avea la bază o documentație de urbanism, PUZ, care va cuprinde studiu de însorire;

- pentru construcții de **locuințe, birouri, sedii de firmă**, cu regim de înălțime **P+14E-15E** sau **accenta înalte**, cuplate la un calcan sau dispuse în regim izolat retragerea de la limita/limitele laterale de proprietate va fi de minimum **20 metri**. Autorizarea amplasării acestor construcții va avea la bază o documentație de urbanism, **PUZ**, care va cuprinde și studiu de însorire;

- pentru **construcții de mica producție, depozitare, servicii, mini-market** dispuse în regim izolat, retragerea de la limitele laterale de proprietate va fi de minimum **5,0 metri**.

Spații verzi

În grădinile de fatadă ale echipamentelor publice min 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte

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:/.....08.2024

Ind.: VI B3

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp

Pe fiecare parcela se va respecta HG525/96

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Prin PUZ se dorește stabilirea destinației a subzonei:

ZPS - ZONA PRESTARI SERVICII, MICA INDUSTRIE, BIROURI, SPATIU CAZARE - LOCUINTE DE SERVICIU, STATIE INCARCARE AUTO ELECTRICA CU INALTIMI DE MAX. P+4

Utilizari admise, in constructii cu regim de inaltime mic si mediu:

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- showroom-uri
- depozitare
- mica productie nepoluanta
- spatii cazare si locuinte de serviciu aferente cladirilor de prestari servicii si mica industrie
- statie de incarcare auto electrica
- spalatorie auto ecologica
- sport si recreere in spatii acoperite;
- parcaje la sol si multietajate;
- spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spatii plantate - scuaruri, gradina de cartier;

Utilizari interzise:

- activitati productive poluante sau cu risc tehnologic
- constructia de locuinte si anexe gospodaresti
- constructii agrozootehnice
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane care sa degradeze solul si peisajul
- *constructii* provizorii de orice natura, cu exceptia celor pt. organizare de santier pe durata existentei santierului

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

POT max 60%;

CUT max 1,8;

H max P+2;

Zone verzi min. – 34,90%.

POT max 35%

CUT max 4,2

H max P+2E-4E (20m)

V5 subzona spatiilor verzi- culoare de protectie ale infrastructurii majore si de protectie sanitara

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:/.....08.2024

Ind.: VI B3

Retragerea minimă față de aliniament:

Regimul de aliniere propus pe latura de V a str. Narciselor este de 2,30 m de la trotuarul drumului modernizat, iar pe partea de E este de 8,90 m de la limita trotuarului drumului modernizat. Regimul de aliniere propus fata de limita drumului DE 295/6 este de 5,00 m, drumuri propuse spre modernizare.

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Cladirile se vor amplasa retrase fata de limitele laterale si respectand Codul Civil, respectiv minim 0,60 m in cazul fatadelor fara goluri pentru ferestre/usi si minim 2,00 m in cazul fatadelor care prezinta goluri pentru ferestre/usi.

Accese, parcaje auto, rețele edilitare :

Accesul pietonal și carosabil principal către parcelele analizate in cadrul PUZ se realizează din circulația existentă, din str Narciselor, in conformitate cu documentatiile aprobate in zona.

Documentația deține avizul Comisiei de Circulație nr. 55794/2024.

Spatii verzi si plantate:

- Spatiile neconstruite si neocupate cu accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- Spatiul dintre aliniament si retragerea cladirilor va fi tratat ca spatiu verde sau liber circulatiei pietonale;

- **Suprafata spatiilor verzi si plantate va reprezenta minim 20% din suprafata parcelei.**

In situatia in care nu este atins POT-ul maxim, se va mari procentul de spatii verzi in vederea respectarii strategiei de adaptare la schimbari climatice (aprobata cu HCL nr. 625/22.12.2016), prin:

- Cresterea suprafetelor si a spatiilor verzi si gestiunea corespunzatoare a acelor existente, inclusiv terase verzi

- In situatia in care nu este atins POT-ul maxim, se va mari procentul de spatii verzi

- Elaborarea studiilor de peisagistica

- Plantarea de arbori adaptati la schimbari climatice

- Plantarea vegetatiei perimetrare halelor care sa filtreze aerul. De asemenea catre E, la limita de proprietate, catre zona M2 (locuinte colective) se va prevedea perdea de vegetatie.

- Instalarea de rezervoare subterane pentru colectarea apelor pluviale si irigare spatii verzi

- Elaborarea studiilor pedologice, de eroziune si amenajare a terenului

Echipare tehnico-edilitară Toate constructiile se vor racorda la retelele 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.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatului de Urbanism nr. 2982/01.11.2022.

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:/.....**08.2024**

Ind.: VI B3

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 cetățeni/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 derularii procedurii de informare

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 01.07.2024, deține avizul de oportunitate nr. 04/27.04.2023 și avizul Arhitectului Șef nr. 21/12.07.2024.

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 prestari servicii, mica industrie, birouri, spatii cazare-locuinte de serviciu, statie de incarcare auto electrica, spalatorie auto”**, în mun. Brașov, str Narciselor FN, inițiator Mecodis Company S.R.L, în forma prezentată.

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: Administrator Public	Adriana Laura MIRON		
2.	Vizat: Arhitect Șef	Marilena MANOLACHE		