



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



Bd. Eroilor nr. 8 Brașov 500007 | Tel.: +40 268 405000  
[www.brasovcity.ro](http://www.brasovcity.ro) | [contact@brasovcity.ro](mailto:contact@brasovcity.ro)

**Diracția Arhitect Șef**  
Serviciul ATGDUUPSU  
Nr. de înregistrare: /

**Ind.: VII Ca3**

**RAPORTUL DE SPECIALITATE**  
**LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL**  
*Privind:* documentația ”Construire locuințe colective și funcțiuni complementare” str. 13  
Decembrie nr. 94, având ca inițiator PREMS – TECHNOLOGICAL PRODUCTS S.A.

Cu solicitările nr. 154086/2025 c 35272/2026 c 67431/2026, PREMS – TECHNOLOGICAL PRODUCTS S.A., în calitate de inițiator, prin [REDACTED], a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism PUZ ”Construire locuințe colective și funcțiuni complementare” str. 13 Decembrie nr. 94.

Imobilele care au generat elaborarea documentației de urbanism sunt identificate în Cartea Funciară cu 136437, 148163, 148173, 148175, 148174, 173429, 148139, 136436, 148162, 173595, 148176, 151882, 146749, 113111, 148157 și drum relocat identificat cu nr. cad. 128277, în suprafața totală de **18.023,00** mp, proprietate privată, conform CF anexate documentației. Zona reglementată, în suprafața de **42.607,55** mp, este delimitată după cum urmează:

- **Nord** – domeniu public Str. Henri Coandă
- **Vest** – domeniu public Str. 13 Decembrie (nr. cad. 118987), proprietate privată (nr. cad. 152224);
- **Sud și Est** – teren privat cadastrat (nr. cad. 152464);

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 Certificatul de Urbanism nr. 95/2025 și Avizul de oportunitate nr. 3/2025, documentația PUZ s-a întocmit de către urb. [REDACTED] (categoriile D, D3, Dz0 și E)

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

Conform documentației de urbanism *P.U.G. aprobată cu H.C.L. nr. 144/2011, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 117/2021 și nr. 1082/2025* se identifică următoarele reglementări existente:

• **Zone funcționale existente:**

- Partial M3c – subzonă mixtă situată în afara zonei protejate cu clădiri, dedicată exclusiv funcțiunilor comerciale care se desfășoară în construcții de mari dimensiuni >5.000m – Hypermarket-uri, mall-uri, showroom-uri de mari dimensiuni, depozitări de mari dimensiuni, comerț en-gros și en-detail.
- Parțial M2 – subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate, cu clădiri având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de până la P+14-15 niveluri cu accente înalte în care regulamentul urmărește încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului.

• **Funcțiuni predominante existente:**

• **M3c**

- comerț en - gros și comerț cu amănuntul în construcții de mari dimensiuni, de tip hypermarket ( $A_c > 5.000$  mp), mall-uri, show-room-uri auto, depozite logistice depozite pentru comerț en-gros și en-detail în construcții de mari dimensiuni;

• **M2**

- institutii, servicii si echipamente publice  
- locuinte și funcțiuni complementare, de birouri, comerciale și turistice, lăcașuri de cult etc  
- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare;  
- se pot mentine unitatile de mica productie existente cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului.

**Regim de construire existent:**

**M3c**

- **P.O.T. maxim admis: 60%.**
- **C.U.T. volumetric maxim admis: 9**

**M2**

- **P.O.T. maxim admis**
  - pt. construcții P+8E-10E: **35% pentru proiecția la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 pana la 60%.**
  - pt. construcții accent înalt P+14E-15E: **20% pentru proiecția la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 pana la 60%.**
- **C.U.T. maxim admis: pt. construcții P+8E-10E: 4,2**

**H maxim:**

- **M3c**

**18,0 ml la cornișă** (hypermarket-uri, showroom-uri, depozite de mari dimensiuni, spatii pentru vânzări en-gros);  
**P+4E** - zona de birouri aferenta halelor;  
in cazul mall-urilor urbane înălțimea se va stabili prin tema beneficiarului, iar autorizarea va avea la baza o documentație de urbanism **PUZ**;
- **M2**

**P+14 niveluri, cu accente înalte**; amplasarea construcțiilor va avea la baza o documentație PUZ aprobată, însoțită de studii de însorire, studii de impact: curenți de aer si coridoare de vânt si ilustrare de tema. **min. P+4E.**

**Retragerea minimă față de aliniament:**

- 5,00 m Hmax P+2E-3E;
- 6,00 m Hmax P+4E-6E;
- 10,00 m Hmax P+6E sau accente înalte

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

- H/2 din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de:
- 5,00 m - locuințe, birouri, servicii, mica producție, depozitare, mini-market - Hmax P+4E;
- 6,00 m - locuințe, birouri, sedii de firma - Hmax P+4E-6E;
- 10,00 m - locuințe, birouri, sedii de firma - Hmax P+8E-10E;
- 25,00 m - locuințe, birouri, sedii de firma accente inalte, - Hmax P+14E-15E;

- 10,00 m pentru supermarket-uri amplasate în construcții independente pe lot și pentru funcțiunile admise în subzona funcțională M3c

**Circulații și accese:**

Circulația principală în zonă se desfășoară pe str. 13 Decembrie și pe str. Henri Coandă, artere existente care asigură accesibilitatea actuală către zona reglementată.

**Parcări:**

- Normativul pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane P132-93;
- Anexa 5 HGR 525/1996;

**Condiții de echipare edilitară:**

- Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

**Spații libere și spații plantate:**

- HGR 525/1996;
- min. 1 arbore /100mp de teren rămas liber;
- min. 1 arbore /4 locuri de parcare și gard viu 1,20m;
- spațiu verde de aliniament între aliniament și aliniere
- min. 40% din grădinile de fațadă ale echipamentelor publice plantate cu plantații înalte.

**Reglementări stabilite prin documentația PUZ:**

Obiectul lucrării a fost întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul construirii de locuințe colective și funcțiuni complementare. Prin acesta se propun:

- Reorganizarea funcțională a zonei, corelarea cu cerințele de dezvoltare actuale ale zonei și corelarea cu lucrările de infrastructură rutieră de importanță locală, pornind de la utilizările admisibile în subzona M2 (subzona mixta situata în afara limitelor zonei protejate), cu reglementare specifică a destinației în ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ, ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII, ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT.

- Stabilirea de reglementări specifice zonei referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.

- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile zonelor funcționale propuse prin PUZ și cu limitele indicatorilor urbanistici obligatorii confirmate de Avizul de Oportunitate nr.3/2025 și Hotărârea C.T.A.T.U. nr. 17/07.05.2025, destinația și activitățile admise în conformitate cu PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021 și HCL nr. 1082/2025, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic al Municipiului Brașov, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate.

**Din punct de vedere funcțional se propune următoarea zonificare:**

● ***ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare***

- ***SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;***

Subzonă locuințe colective înalte (P+10), caracterizată de funcțiunea rezidențială, cu funcțiuni conexe și compatibile admise conform Art. 1, 2 și 3 din RLU aferent PUZ

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația PECO și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații

G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

- **ZF08 Zonă mixtă**

- **SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;**

Zona se caracterizează prin flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând linearități comerciale și de servicii în zonele noi de expansiune urbană. Astfel, zona mixtă este constituită în mare parte din construcții de servicii și comerț, mici activități manufacturiere și depozitare cu impact redus asupra mediului.

Se mențin neschimbate acele utilizări inițiale ale clădirilor care corespund cerințelor actuale și care corespund cu caracterul zonei

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea distanțelor minime de siguranță față de stația PECO și față de elementele combustibile, conform cerințelor din NP-037/99 (pentru instalații G.P.L.) și NP 004-05 (pentru rezervoare de carburant), inclusiv în condițiile aplicării reducerilor justificate tehnic prevăzute de aceste normative.

- **ZF10 Zonă comerț și servicii**

- **SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;**

Zona se caracterizează printr-o flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând linearități comerciale și de servicii în zonele noi de expansiune urbană. Astfel, zona este constituită în mare parte din construcții de servicii și comerț, mici activități manufacturiere, depozitare cu impact redus asupra mediului și locuințe.

- **ZF18 Zonă învățământ**

- **SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;**

Zona este destinată învățământului preuniversitar privat.

### **Regim de construire**

- **ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare**

- **SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;**

- **H minim admis: P**

- **H. maxim admis: max 39.00 m (S/D+P+Mez+8-10E) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform servituți aeronautice.**

Notă - Pentru accente de înălțime de tip S+P+14-15E autorizarea se va realiza condiționat de elaborarea și aprobarea prealabilă a unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD), în vederea fundamentării integrării volumetrice și a impactului asupra vecinătăților.

- **P.O.T. maxim admis: 35%** pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la **P.O.T. max 60.00 %**.

- **C.U.T. maxim admis: 4.**

- **ZF08 Zonă mixtă**

- **SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;**

- **H minim admis: P**

- **H. maxim admis: 24.00 m (S/D+P+4-6E) sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform servituți aeronautice.**

- **P.O.T. 35%** pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la **P.O.T. max 60.00 %**.
- **C.U.T. max admis: 3,3.**
- **ZF10 Zonă comerț și servicii**
  - *SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;*
  - **H minim admis: P**
  - **H. maxim admis: 24.00 m (S/D+P+4-6E)** sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform servituți aeronautice.
  - **P.O.T. 35%** pentru proiecția la sol a construcției înalte, cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la **P.O.T. max 60.00 %**.
  - **C.U.T. maxim admis: 3,3.**
- **ZF18 Zonă învățământ**
  - *SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;*
  - **H minim admis: P**
  - **H. maxim admis: 24.00 m (S/D+P+4-6E)** sau cota maximă admisă 591.00 RMN, conform servituți aeronautice.
  - **P.O.T. maxim admis: 25%.**
  - **C.U.T. maxim admis: 1,75.**

Terenurile reglementate prin prezenta documentație se încadrează în zona IIIb de servituți aeronautice, conform planului de servituți aeronautice stabilit prin documentația "Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", ceea ce impune respectarea limitărilor de înălțime, a condițiilor privind utilizarea terenurilor și a reglementărilor tehnice stabilite de AACR, respectiv ORDINUL nr. 735 din 9 iunie 2015-pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015. Autorizarea construcțiilor se va realiza astfel în baza Avizului AACR.

### **Retrageri față de aliniament**

- **ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
  - *SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;*
  - retragere față de aliniament neaplicabilă în raport cu poziționarea SzL în raport cu domeniul public
- **ZF08 Zonă mixtă**
  - *SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;*
  - conform planșei U03
  - 5.00 m față de aliniament pentru strada Henri Coandă, sau păstrarea alinierii frontului constituit existent.
  - față de drumurile de incintă conform poștelor tip
- **ZF10 Zonă comerț și servicii**
  - *SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;*
  - conform planșei U03

- 5.00 m față de aliniament pentru strada Henri Coandă, sau păstrarea alinierii frontului constituit existent.
- Față de drumurile de incintă conform poșilelor tip
- **ZF18 Zonă învățământ**
  - *SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;*
- retragere față de aliniament neaplicabilă în raport cu poziționarea SzL în raport cu domeniul public
- față de drumurile de incintă conform poșilelor tip

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

- **ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
  - *SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;*
- 1/3 din H cornișă, nu mai puțin de 2.00 m pentru nivelurile inferioare (P+mezanin+1E), nu mai puțin de 10 m pentru nivelurile superioare
- H față de construcțiile învecinate pentru limita laterală spre 13 Decembrie (corp 4), prin retrageri succesive pentru asigurarea însoririi
- **ZF08 Zonă mixtă**
  - *SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;*
- min. 2.00 m.
- se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.
- **ZF10 Zonă comerț și servicii**
  - *SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;*
- min. 2.00 m.
- se admite menținerea alinierii/retragerii existente față de limită pentru toate construcțiile, cu respectarea prevederilor Codului civil.
- **ZF18 Zonă învățământ**
  - *SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;*
- h/2, dar nu mai puțin de 2.00 m
- Construcțiile existente la data aprobării prezentei documentații pot fi amplasate sau extinse pe aliniament sau pe limitele laterale sau posterioare ale parcelei

### **Spații verzi**

- **ZF11 Zonă locuințe și funcțiuni complementare**
  - *SzL - Subzona locuințelor colective înalte cu maxim P+10 niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara limitelor zonei protejate;*
- **minim 30 %** din suprafața parcelelor de locuit. Din totalul suprafeței de spații verzi, **minimum 20%** din suprafața terenului va fi amenajată **pe sol natural**. Diferența până la atingerea procentului total de 30% va fi realizată prin **spații verzi amenajați pe construcții (terase verzi, acoperișuri verzi).**;
- **ZF08 Zonă mixtă**
  - *SzCc - Subzona mixtă, situată în afara limitelor zonei protejate;*

- **minim 20 %** din suprafața parcelelor;
- **ZF10 Zonă comerț și servicii**
  - *SzCs - Subzonă de servicii comerciale cu caracter local, situată în afara limitelor zonei protejate;*
- **minim 20 %** din suprafața parcelelor;
- **ZF18 Zonă învățământ**
  - *SzE - Subzonă destinată învățământului preuniversitar privat;*
- **minim 25 %** din suprafața parcelelor;

#### **Parcări:**

- Conform HG 525/1996, atât în subteran cât și la sol, corelat cu avizul Comisiei de Circulație pentru fiecare obiectiv autorizat
- spațiile amenajate la sol pentru parcarele autovehiculelor vor fi situate la distanțe de minimum 5.00 m de ferestrele camerelor de locuit, conform Ord. 119/2014
- Se vor prevedea puncte de reîncărcare pentru vehiculele electrice, conform precizărilor NP 24-2022 și respectând condițiile de amplasare din Legea nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, și a normativului NP 127.

#### **Circulații și accese:**

- Parcelele pot fi construite numai dacă au asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau dacă accesul este realizat printr-un drum de acces privat sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, dimensionat în conformitate cu utilizările propuse.
- Actualmente accesul auto în zona studiată se realizează din strada 13 Decembrie, în vestul amplasamentului. Pentru terenurile identificate prin CF 148176, 113111 și 173429 se propune dezmembrarea suprafețelor afectate de căile de circulație interioare și schimbarea categoriei de folosință a acestora - din curți construcții în drum. Suprafețele de teren care urmează a se dezmembra își vor păstra regimul privat.
- Pentru drumurile de incintă, profilele propuse pentru modernizarea acestora sunt prevăzute în planșa U03 - Reglementări Urbanistice.
- Prin prezenta documentație nu se intervine asupra căilor de circulație existente la limita zonei de reglementare – strada 13 Decembrie și strada Henri Coandă. Acestea își păstrează profilele transversale existente, fiind modernizate și asfaltate, cu carosabil, trotuare și infrastructură edilitară aferentă deja realizate. Prin prezenta documentație nu sunt propuse lucrări de modificare a traseului, lățimii sau structurii acestora.
- Pe terenurile din zona care urmează a se reglementa se vor amenaja alei pietonale (private) ce vor face legătura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50 m pentru accesul facil al persoanelor cu dizabilități.
- Accesul la transportul public este facil, zona studiată fiind bine deservită de transportul în comun, observându-se existența stațiilor de autobuz amplasate pe ambele laturi ale străzii 13 Decembrie, în imediata proximitate a centrului comercial Coresi Shopping Resort. Acest element contribuie la integrarea amplasamentului în rețeaua de mobilitate urbană și la promovarea transportului public ca alternativă viabilă de deplasare.
- Documentația deține **avizul Comisiei de Circulație nr. 85510/2025.**

### **Condiții de echipare edilitară:**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu gaze naturale, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.
- Racordarea la rețele se realizează obligatoriu îngropat iar firidele de bransament și contorizare se amplasează în afara circulației publice – în firide înglobate în împrejurime sau în construcție, în ganguri sau în altă soluție care nu afectează imaginea urbană și nu desfigurează construcția;
- Se recomandă utilizarea energiei verzi (panouri solare, panouri fotovoltaice, energie geotermală, turbine eoliene etc) în completarea sistemelor clasice de asigurare a energiei electrice și termice
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă

### **Alimentare cu apă**

În zona amplasamentului studiat, Compania Apa Brașov are în întreținere și administrare rețele de apă-canal, conform avizului favorabil nr. 154/06.02.2025. Cea mai apropiată rețea de distribuție apă se află pe str. 13 Decembrie, conform plan. Realizarea bransamentelor la rețeaua de apă pentru obiectivele proiectate se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

### **Evacuarea apelor uzate**

În zona amplasamentului studiat, Compania Apa Brașov are în întreținere și administrare rețele de canalizare menajetă, conform avizului favorabil nr. 154/06.02.2025. Cea mai apropiată rețea de canalizare se află pe strada 13 Decembrie, conform plan. Apele pluviale colectate de pe terase și acoperisuri se vor descarca liber la nivelul solului. Apele de la nivelul parcajelor vor fi trecute prin separator de hidrocarburi și deversate în rețeaua pluvială existentă în zona, pe frontul opus al străzii 13 Decembrie, conform aviz. Realizarea bransamentelor la rețelele de canalizare pentru obiectivele proiectate se vor realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

### **Energie electrica**

Pe teritoriul de reglementat nu este configurată rețeaua de alimentare cu energie electrică. Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona reglementată prin PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție, conform aviz AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 7010250201533 / 04.04.2025 și documentație specifică.

Extinderea rețelei electrice se va realiza pe cheltuiala investitorului PUZ.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planul vizat spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR mt jt, din lucrarea nr. 97/2025 „Echipare edilitară faza PUZ” întocmită de SC BLUEL SRL.

Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat de SDEE.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Conform aviz favorabil nr 86254-322064229/19.02.2026 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă sunt prezente conducte și instalații de distribuție gaze naturale. Rețelele existente sunt amplasate subteran, iar orice intervenție în zona de protecție a acestora se va realiza numai cu acordul operatorului de distribuție.

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua existentă în zonă, în condițiile stabilite de operatorul de distribuție. Se vor respecta zonele de protecție și siguranță prevăzute de legislația în

vigoare și Normele tehnice NTPEE 2018. Orice intervenție în zona conductelor existente se va realiza numai cu acordul operatorului.

Realizarea bransamentelor la rețeaua de gaze naturale pentru obiectivele proiectate se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații PUZ.

### **Rețele telecomunicații**

Conform aviz pozitiv conditionat nr. AFO735445/32871/30052 din 9.09.2025 emis de Orange Romania SA, si conditii tehnice nr. nr. AFO735445/32871/30052 din 4.09.2025 emise de Protelco SA, investitia nu afecteaza direct infrastructura FO Orange. Poate sa apara risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilitati. Pentru astfel de cazuri se recomanda solicitare asistenta la predare amplasament.

Extinderea rețelei de telecomunicații pentru obiectivele proiectate se va realiza se va realiza prin grija și pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

### **Colectarea si depozitarea deșeurilor**

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC amplasate pe platforme betonate, subteran sau suprateran pentru fiecare imobil sau ansamblu și periodic vor fi eliminate prin serviciul de salubritate al localității, cu care beneficiarul va avea contract.

Gestionarea deșeurilor trebuie sa se facă in condițiile respectării prevederilor OUG 78/2000 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea 426/2001, modificată și completată cu OUG 61/2006 și aprobată cu Legea 27/2007 privind regimul deșeurilor, respectiv colectarea deșeurilor reciclabile, evitarea formării de stocuri, predarea lor la agenți economici autorizați pentru valorificare și interzicerea arderii deșeurilor de orice fel, în locuri neautorizate.

Se vor respecta prevederile HG 856/2002 privind evidenta gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase. Se interzice depozitarea de produse sau deșeuri în afara spațiilor proprii, amenajate corespunzător.

Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor rezultate în urma activităților propuse vor fi amenajate în spații special destinate, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare deșeuri se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se impune colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform **Certificatul de Urbanism nr. 95/17.01.2025 cu valabilitate 24 de luni** și cuprinde avizele solicitate.

### **Categoriile principale de interventie care sustin materializarea programului de dezvoltare propus sunt:**

- Asigurarea, prin grija investitorului, a suprafețelor de teren necesare realizării circulațiilor auto și pietonale
- Elaborarea și avizarea de către OCPI a documentațiilor de cadastru - realizarea operațiunilor cadastrale necesare (comasări și dezmembrări), conform reglementărilor aprobate prin PUZ;
- Elaborarea și avizarea documentațiilor tehnice pentru realizarea investiției (DTAC, PTh), în conformitate cu prevederile PUZ și obținerea autorizațiilor de construire pentru construcții și amenajări exterioare, inclusiv pentru bransamente la utilități;
- Se vor asigura accesele și circulațiile, proiectarea fiind făcută în conformitate cu H.C.L. Brașov nr. 276/2018 privind reglementări juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism.
- Execuția lucrărilor de construcții și a lucrărilor de infrastructură pentru care s-au obținut autorizații de construire, în condițiile legii;

- Recepția lucrărilor executate și intabularea construcțiilor;
- Obținerea autorizațiilor de funcționare conform legislației în vigoare.
- 

**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](http://www.brasovcity.ro/servicii) pentru cetățeni/urbanism;
- afișarea planșei de reglementări urbanistice la avizierul Primăriei Municipiului Brașov;
- notificarea proprietarilor de imobile din zona studiată.
- Elaborarea Raportului informării și consultării nr. 58499/22.04.2026
- pentru faza de aprobare, documentația este supusă procedurii de transparență decizională conform Legii 52/2003, întocmindu-se *Raportul dezbaterii publice în baza Legii nr 52/2003 privind transparența decizională nr 17749/2026.*

Documentația a fost analizată și avizată în cadrul comisiei CTATU din 17.04.2026, și deține Avizul Arhitectului Șef nr. 7/14.05.2026.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului document, 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 dezbateri și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ ”Construire locuințe colective și funcțiuni complementare”**, având ca inițiator **pe PREMS – TECHNOLOGICAL PRODUCTS S.A.**, în forma prezentată.

<b>Atribuții</b>	<b>Funcția</b>	<b>Numele și prenumele</b>	<b>Semnătura</b>
Vizat	Administrator Public	BARABAS Laszlo	
Vizat	Arhitect Șef	CALOTA Adrian Razvan	
Elaborat	Șef S.A.T.G.D.U.U.P.S.U.	MANOLACHE Marilena	