

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 ” **PUZ- Lotizare locuinte individuale si micșorare zona protecție sanitara statie de epurare**”, **Str. Plugarilor nr 2**,
inițiatori **RUJA DORIN, RUJA DANIEL, CONSTANTIN LIVIA MARIA**

Cu nr. 80829/2024 Ruja Dorin, în calitate de coproprietar si inițiator al documentatiei de urbanism ”**Întocmire PUZ Lotizare locuinte individuale si micșorare zona protecție sanitara statie de epurare**”, **Str. Plugarilor nr 2** a solicitat aprobare PUZ si emitere aviz arhitect sef.

La data prezentei, terenul studiat se afla in intravilanul mun. Brasov conform - extras CF nr. 176067/nr. Cad. 176067, CF nr. 176066/nr. Cad. 176066, CF nr. 175435/nr. Cad. 175435, CF nr. 176317/nr. Cad. 176317 teren în suprafata totala de 14 487 mp, suprafata fiind delimitata după cum urmează :

- la nord - statia de epurare cuprinzand str. Caliman
- la est – teren arabil si loturi locuinte individuale
- la vest – str. Plugarilor
- la sud – loturi locuinte individuale edificate.

Terenurile propuse a se include in zona reglementata :

- tronson str. Caliman
- CF. NR. 176067, NR. CAD. 176067
- CF. NR. 176066, NR. CAD. 176066
- CF. NR. 176317, NR. CAD. 176317
- CF. NR. 175435, NR. CAD. 175435

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. 3439/23.12.2023 și Avizul de oportunitate nr. 11/20.10.2023, documentația PUZ s-a întocmit de către arh Magdalena Atzberger.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate in zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 3439/23.12.2023, 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:

In zona conform PUG -zona M3 – subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inatimi maxime de P+2 niveluri+mansarda sau P+2-3, partial V8 – subzona plantatiilor de protecție sanitara, partial drum propus PUG(Ocolitoarea inelara propusa si partial strada categoria III propusa), terenuri aflate in zona de protecție sanitara a statiei de epurare

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

Funcțiuni predominante:

- stație de epurare, servicii, locuire

Regim de construire:

”Actualizare PUG Brașov”

- M3 - subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inatimi maxime de P+2 niveluri+mansarda sau P+2-3, partial V8 – subzona plantatiilor de protectie sanitara, partial drum propus PUG(Ocolitoarea inelara propusa si partial strada categoria III propusa), terenuri aflate in zona de protectie sanitara a statiei de epurare

• **POT maxim admis:**

- 40%

CUT maxim admis: 0,8/1,2/1,6

Retragerea minimă față de aliniament:

- In raport cu caracterul strazilor existente

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- Cf PUZ

Spații verzi

- Cf HG 525/96

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Obiectul lucrării este întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul realizării zonei funcționale de locuire individuală;

- stabilirea de reglementări specifice zonei
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcarile și spațiile verzi
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementări urbanistice în vederea autorizării directe fără întocmire PUD
- echiparea edilitară

În vederea obținerii avizelor specifice, a fost întocmit Studiul de evaluare a impactului asupra sănătății și confortului populației, studiu ce stă la baza propunerilor urbanistice aferente PUZ

Funcțiunea propusă:

- UTILIZARI ADMISE

- se admit clădiri cu destinația locuințe izolate și cuplate și anexe de tip garaj, foisor, magazine.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITII

-se admit servicii profesionale (cabinete de avocatură, medicale, farmacii, birouri de proiectare, mic comerț, activități pentru copii, coafor-frizerie, cabinet medical etc.) cu condiția ca amplasarea lor să fie la parterul clădirilor, să nu depășească 40% din ADC în cadrul parcelei studiate, și să nu genereze trafic intens;

- UTILIZARI INTERZISE

- activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru traficul generat, prin utilizarea încălțării pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

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

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitare en – gros
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- activități productive de orice fel;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Prin documentație se propun următorii indicatori:

POT max = 35% , CUT max 0,80

Regimul maxim de înălțime S+P+E+M/R

SPATII VERZI

Construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevăzute cu perdele de protecție sau spații destinate plantărilor decorative – în funcție de caz. Se va avea în vedere asigurarea de min. 30% zonă verde în fiecare incintă distinctă de spațiile destinate sportului sau recreerii în aer liber.

Retragerea minimă față de aliniament:

-min 3m.

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.

Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare la interiorul proprietății conform HG 525/1996. În cazul locuințelor unifamiliale se vor sigura parcuri după cum urmează:

Se vor asigura min. 2 locuri de parcare/ locuință. Platforma de parcare se va amplasa la min. 5.00 m față de fațadele cu ferestrele camerelor locuibile.

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. 185016/2023.

Toate cladirile vor fi racordate la rețele edilitare ale localității, prin extinderea acestora pe cheltuiala inițiatorilor PUZ.

Racordarea burlanelor de scurgere a apelor pluviale de pe acoperisuri liber în zonă verde.

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

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatului de Urbanism nr. nr. 3439/23.12.2023 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 derularii procedurii de informare in perioada de transparenta decizionala.....

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. 11/2023 și avizul Arhitectului Șef .

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- Lotizare locuinte individuale si micșorare zona protecție sanitara statie de epurare”, Str. Plugarilor nr 2, în mun. Brașov**, inițiatori RUJA DORIN, RUJA DANIEL, CONSTANTIN LIVIA MARIA, în forma prezentată.

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