

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:/.....06.2025

Ind.: VII Ca3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația ” Intocmire PUZ Construire ansamblu de locuinte colective, functiuni complementare, spatii comerciale, cai de circulatie si accese, bransamente la utilitati”,
în mun. Brașov, str Targului nr 4,
inițiator Cozma Calin reprezentant DECENT REAL ESTATE

Cu solicitarea nr. 67086/2024c62885,73881,78095/2025, Cozma Calin reprezentant DECENT REAL ESTATE, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism ” **Intocmire PUZ Construire ansamblu de locuinte colective, functiuni complementare, spatii comerciale, cai de circulatie si accese, bransamente la utilitati**”, în mun. Brașov, str Targului nr 4”.

La data prezentei, zona reglementată are o suprafață de 93214 mp, este proprietate privată, fiind înscris în CF anexate documentatiei, suprafata totala reglementata fiind delimitata după cum urmează :

- - Nord – str Targului
- - Est – zona construita Vodafone, Scania, Dumatrucks, Biserica adventista de ziua a saptea
- - Vest – terenuri proprietate privata zona M3
- - Sud – terenuri proprietate privata zona M3

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. 586/2021, 715/2024, 2812/2024 și Avizul de oportunitate nr. 07/2024, documentația PUZ s-a întocmit de către urb Gabriela Micioiu.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform certificatului de urbanism nr. 2812/01.10.2024, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

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

- M3 subzona mixta situata in afara limitelor zonei protejate, avand regim de construire continuu sau discontinuu si inaltimi maxime de P+2e+M sau sau P+2-3 cu interdicție de construire pana la intocmire PUZ.

Conform documentației de urbanism PUZ aprobat prin HCL nr. 570/2007:

- Zona unitati agroindustriale, depozite existente-functiune generatoare a zonei de protectie cu regim de restrictii si interdictii de construire; partial circulatii, partial zona verde de protectie.

Funcțiuni predominante:

Funcțiunea predominanta in zona este Zonă destinată birourilor, prestări servicii, depozitare, sedii firme;

Zonă destinată birourilor, prestări servicii, depozitare, sedii firme.

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:/.....06.2025

Ind.: VII Ca3

Regim de construire:

POT- variabil in functie de tipul de dotare

CUT -variabil in functie de tipul de dotare

Regim de înălțime:

P+3 Hmax 11m

Retragerea minimă față de aliniament:

Conform tipologiei predominante

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

Variabile funcțiuni conform regulament de urbanism

Spații verzi

Conform HG 525/1996.

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Funcțiunea propusă:

Cea mai mare parte a terenului studiat va fi amenajată cu cladiri de locuinte colective si dotari complementare cu regim de inaltime max P+3+M.

M3d

Dotari complementare

Funcțiuni admise:

-birouri, sedii firme, locuinte colective la nivelurile peste parter, dotari pentru turism, funcțiuni de comert, dotari de agrement si sport, cladiri pentru parcaje publice sau private, servicii, restaurante, dotari sociale si culturale publice sau private, etc

Funcțiuni admise cu conditionari :

-minimarketuri, supermarketuri, campus-locuinte studentesti, dotari pentru invatamant, dotari pentru sanatate, comert cu amanuntul la parterul blocurilor, servicii si ateliere mici, pavilioane, foisoare, chioscuri, depozitari in ctii cu suprafata construita de max 1000 mp

Regim de construire:

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) in corelare cu planșa de reglementari urbanistice U03

POT max 60%

CUT max 2,4 cu respectarea art 32 alin 7 din L 350/2001

H max P+3+M/14 m la cornisa/17 m la coama

Retrageri fata de limitele parcelelor-variabil, cf regulament

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:/.....06.2025

Ind.: VII Ca3

Spatii verzi min 20%

Zona M3 Lcd -zona mixta

Funcțiuni admise:

-birouri, sedii firme, locuinte colective la nivelurile peste parter, dotari pentru turism, funcțiuni de comerț, garaje subterane, servicii, dotari pentru învățământ, etc

Funcțiuni admise cu conditionari :

-dotari sociale si culturale, servicii si ateliere mici, pavilioane, foisoare, chioscuri

Regim de construire:

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) in corelare cu plansa de reglementari urbanistice U03

POT max 35%

CUT max 1,4

H max P+3+M/14 m la cornisa/17 m la coama

Retrageri fata de limitele parcelelor-variabil, cf regulament

Spatii verzi min 30%

Zona Zi -zona învățământ

Funcțiuni admise:

- dotari pentru învățământ, spatii plantate, locuri de joacă, spatii pt sport si recreere, etc

Funcțiuni admise cu conditionari :

-(max 30 mp) pavilioane, foisoare, chioscuri

Regim de construire:

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) in corelare cu plansa de reglementari urbanistice U03

POT max 25%

CUT max rezultat

H max P+1

Zona Zv si ZVp -zona zona verde privata si zona verde publica

Funcțiuni admise:

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:/.....06.2025



Ind.: VII Ca3

- spatii plantate, squar, circulatii pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, constructii pentru expozitii, activitati culturale, locuri de joaca pentru copii, etc

Regim de construire:

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

POT max 90%

CUT nu e cazul

H max nu e cazul

Circulații și accesuri:

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumul public ce poartă denumirea Strada Targului.

Accesurile rutiere propuse se vor realiza în conformitate cu avizul comisiei de circulație obținut la faza PUZ/ 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. 174612/06.12.2023.

Echipare tehnico-edilitară: 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.

Spațiile verzi se vor organiza în suprafețe compacte verzi la nivelul parcelor, 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. 2951/16.12.2021, 1755/2024 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:

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:/.....06.2025

Ind.: VII Ca3

- 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.

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 28.05.2024, deține avizul de oportunitate nr. 7/2024, și avizul Arhitectului Șef nr. 33/2024.

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 dezbateră și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ “ Intocmire PUZ Construire ansamblu de locuinte colective, functiuni complementare, spatii comerciale, cai de circulatie si accese, bransamente la utilitati”, în mun. Brașov, str Targului nr 4**, inițiator Cozma Calin reprezentant DECENT REAL ESTATE , în forma prezentată.

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: Administrator Public	Laszlo BARABAS		
2.	Vizat: Arhitect Șef	Adrian Razvan CALOTA		
3.	Verificat: Șef SATGDUUPSU	Marilena MANOLACHE		
4.	Intocmit:	Gheorghe NECULOIU		