



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului

Nr./2026/ Ind. VII C3

RAPORTUL DE SPECIALITATE

LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația de urbanism PUZ ”*Construire locuințe colective cu păstrarea avizelor obținute în baza CU nr 2456/08.09.2022 prelungit*”,

în mun. Brașov, str. Nicolae Labiș f.n.,

inițiator **VICTORY SUNRISE TOWERS SRL**

Cu solicitarea nr. 90508/2026, VICTORY SUNRISE TOWERS SRL, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism PUZ ” *Construire locuințe colective cu păstrarea avizelor obținute în baza CU nr 2456/08.09.2022 prelungit*”, în mun. Brașov, str. Nicolae Labiș f.n..

La data eliberării CU nr. 2773/01.10.2025, imobilele reglementate sunt identificate prin C.F. nr. 186515, 186516, 186517, 186518, 186457, 186458, 136589, 103485, 186455, 186456, 186470, 186471, 111196, 111209, 146900, 186472, 186473, 186520, 186519, 186474, 186475, 186476, 186477, 136593, 119687, 147706, 147707. La această dată, urmare a unor proceduri cadastrale, acestea sunt identificate prin C.F. nr. 189156, 186517, 186456, 186470, 186519, 186475, 186477, 147706, 147707, 186732, 189157, 119687, 111209, 186515, 186457, 146900, 186730. Zona reglementată are o suprafață de 29 618 mp, proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și domeniu public, fiind delimitată după cum urmează :

- **Nord** – circulație rutieră - Str. Nicolae Labiș - parțial domeniu public;
- **Vest** – L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane - proprietate privată;
- **Est, Sud** – M2 - subzonă 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 - proprietate privată (Str. Tiberiu Eremia).

Conform legislației aplicabile în temeiul art. 582 al Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor aprobat prin Legea 169/2026, 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 Certificatele de Urbanism nr. 2456/2022 și 2773/2025 și Avizul de oportunitate nr. 1/2026, documentația PUZ a fost elaborată de către arh. Lorant Molnar (Dz1, E).

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform Certificatelor de Urbanism nr. 2190/2022 și 2299/2025, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism Actualizare PUG Mun. Brașov, aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu termenul de valabilitate prelungit prin HCL nr. 117/2021 și HCL nr. 1082/2025,

imobilele se încadrează în subzonele: **L1a** - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri și **M2** - subzona mixtă situată în afara limitelor zonei protejate.

Funcțiuni predominante:

Parțial locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), situate în afara zonei protejate, pe parcelări tradiționale/spontane, parțial 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, unde sunt admise, printre altele, locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu parter-ul dedicat activităților de comerț/servicii; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere etc.

Regim de construire

L1a

POT max 40%

CUT max 1,20 - în cazul mansardelor, se admite o depășire a CUT proporțional cu suplimentarea ADC cu maxim 0.6 din AC

Regim înălțime: P+2 (10 -11 metri la cornișă); se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită (P+2E+M)

M2

POT

pt. Construcții P+8E-10E – POT max 35% pentru proiecția la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la POT max 60%

pt. Construcții accent înalt P+14E-15E – POT max 20% pentru proiecția la sol a construcției înalte cu posibilitatea extinderii parterului, mezaninului și etajului 1 până la POT max 60%
în cazul aplicabilității M3a și M3b

pt. Construcții P+4E- 6E: POT max 35%, cu posibilitatea acoperirii restului curții cu clădiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) până la POT max 60%

pt. Construcții P+2E -3E: Locuințe individuale, case de vacanță: POT max 40%,
Locuințe colective, pensiuni: POT max 35%

pt. alte funcțiuni decât locuințe (birouri etc), inclusiv minimarket-uri în construcții specializate,

mica producție și depozitare în construcții, de dimensiuni medii și mici: maxim = 60%

Supermarket-uri în construcții individuale: POT max 30%

CUT

pt. construcții P+8E-10E – CUT max = 4,2

pt. funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

pt. construcții accent înalt P+14E-15E –CUT maxim = 4,4 (în cazul accentelor peste 45 - 50 m. CUT maxim se va justifica prin P.U.Z);

în cazul aplicabilității M3a și M3b:

pt. Construcții P+4E- 6E - CUT max =2,9

pt. funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului

pt. construcții P+3E max.

Locuințe individuale:

- P+2E CUT max = 1,20

- P+3E CUT max = 1,60

Locuințe colective:

- P+2E CUT max = 1,05

- P+3E CUT max = 1,40

alte funcțiuni decât locuințe (birouri, minihoteluri etc): CUT maxim = 2,4

alte funcțiuni decât locuințe: minimarket-uri în construcții specializate: CUT max = 2,4

mica producție și depozitare în construcții CUT volumetric max.=8,5 de dimensiuni medii și mici (H maxim cornișă 15,0 m)

Supermarket-uri în construcții individuale, (Ac max. 3000mp) cu asigurarea parcajelor la sol – CUT volumetric max. 4,5 cu H maxim cornișă 15,0 m

Regim înălțime:

înălțimea maximă admisă a subzonei este de P+14 niveluri, cu accente înalte, pentru care amplasarea construcțiilor va avea la baza o documentație PUZ aprobată, însoțită de studii de însorire, studii de impact: curenți de aer și coridoare de vânt și ilustrare de tema.

înălțimea minimă a construcțiilor este P+4E.

în cazul învecinării cu un alt tip de subzona funcțională cu regim mic de înălțime (L1a, L2a, M3) și în situația în care separația dintre subzone este reprezentată de limitele de proprietate, „autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. În sensul prezentului regulament (RGU-HGR 525/1996), clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii” (conf. RGU- articol 31: Înălțimea clădirilor)

în cazul aplicabilității M3a și M3b - înălțimea maximă admisă în subzonă este P+6 niveluri; în ansambluri noi, în situația în care distanța prevăzută de normele de însorire permite, aceasta înălțime poate fi majorată cu 1 nivel sau prin mansardare. Suprafața mansardei va fi considerată 60% din suprafața nivelului curent. Justificarea soluției se va realiza prin PUZ, însoțit de ilustrare de tema și studiu de însorire. Suplimentarea înălțimii se va realiza cu respectarea normelor prezentate mai jos.

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Funcțiunea propusă:

Zi2- ZONA ÎNVĂȚĂMÂNT

Funcțiuni admise

- dotări pentru învățământ - grădinițe, școli, licee, școli profesionale, școli postliceale;
- spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere;
- etaje tehnice, situate la nivelul superior al clădirilor sau în subsol.

Funcțiuni admise cu condiționări:

- pavilioane, foșoare sau chioșcuri (amplasate pe zonele verzi, suprafața să nu depășească 20-30 mp, cu activități comerciale sezoniere, activități educaționale, activități artistice etc.).

Funcțiuni interzise

- orice alte funcțiuni, în afara de cele admise și cele admise cu condiționări.

ZLD- ZONA LOCUIRE COLECTIVĂ ȘI DOTĂRI COMPLEMENTARE

Funcțiuni admise

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel municipal și de cartier;

- locuințe colective cu partiu obișnuit;
- locuințe colective cu demisol si/sau parter dedicat activităților de comerț/ servicii;
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii financiare - bancare;
- asistență juridică - cabinete avocatură, cabinete notariale;
- asistență medicală furnizată privat - cabinete medicale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc;
- comerț cu amănuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale construcțiilor;
- spații de cazare în regim hotelier, dotări pentru turism, agenții de turism, dotări pentru sport;
- restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc.;
- sport și recreere în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- spații pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- spații plantate - scuaruri, grădina de cartier.

Funcțiuni interzise

- dispunerea pe fațadele construcțiilor a unor panouri de afișaj care desfigurează arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți, vulcanizări, spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice alte funcțiuni care nu sunt menționate la art. 1.

ZL- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE

Funcțiuni admise

- locuințe individuale și colective în proprietate privată, pensiuni, cazare turiști;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale publice și private, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă, amenajări de sport, împrejurimi;
- funcțiuni complementare locuirii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (spații comerciale, educație - creșe, grădinițe, sănătate, profesii liberare, dispensare, activități economice care nu afectează liniștea, securitatea și salubritatea zonei).

Funcțiuni interzise

- dispunerea pe fațadele construcțiilor a unor panouri de afișaj care desfigurează arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;

- platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți, vulcanizări, spălătorii auto;
- spălătorii chimice;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și
- construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- orice alte funcțiuni care nu sunt menționate la art. 1.

ZV - ZONA VERDE AGREMENT

Funcțiuni admise

- parcuri, grădini urbane, scuaruri și fâșii plantate publice, plantații de aliniament,
- plantații promenade pietonale, amenajări locale ambientale;
- amenajări sportive;
- spații verzi pentru agrement;
- spații plantate;
- circulații pietonale (asigurarea accesului carosabil fiind permisă doar pentru întreținerea spațiilor plantate, respectiv aprovizionarea funcțiunilor comerciale, situații de urgență etc);
- mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă;
- construcții pentru expoziții, activități culturale (în interior sau în aer liber), pavilioane, construcții provizorii pentru târguri și evenimente limitate ca perioada de desfășurare, construcții tip pavilion sau chioșc pentru alimentație publică și comerț;
- terase aferente spațiilor pentru alimentație publică;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- locuri de joacă pentru copii cu instalațiile aferente, cu condiția să respecte siguranța în exploatare și alte prevederi legale;
- parcaje.

Funcțiuni interzise

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare
- Se interzice conversia ulterioară a construcțiilor cuprinse la art. 1 în alte funcțiuni decât cele prevăzute în momentul inserției lor.

ZC - Zona circulație publică

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime) în corelare cu planșa de reglementari urbanistice U2

Zi2- ZONA ÎNVĂȚĂMÂNT

P.O.T. = 20%

C.U.T. = 1,05

Regim max. înălțime S+P+2E

ZLD- ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 2,4

Regim max. înălțime D+P+4E. Pentru soluționarea parcajelor multietajate și spații tehnice se permite realizarea unui subsol.

ZL- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 2,4

Regim max. înălțime S+P+4E.

ZV - ZONA VERDE AGREMENT

P.O.T. = 10%

C.U.T. = 0,1

Regim max. înălțime P.

Retragerile fata de aliniament, limite laterale și posterioare – corelat cu planșa U04

Zi2- ZONA ÎNVĂȚĂMÂNT

Amplasarea clădirilor față de aliniament - 5m față de I.C. Brătianu cu racord la intersecție

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale – H/2 min. 3m, cu o latură min. 3.5m

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară – H/2 min. 5m

ZLD- ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE

Amplasarea clădirilor față de aliniament - 5m față de I.C. Brătianu și legătura N-S propusă, 6m față de N. Labiș, cu racord la intersecție

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare– H/2 min. 6m

ZL- ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE

Amplasarea clădirilor față de aliniament - 5m față de T. Eremia, cu racord la intersecție

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale – H/2 min. 3m, cu o latură min. 3.5m

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară – H/2 min. 5m

ZV - ZONA VERDE AGREMENT

Amplasarea clădirilor față de aliniament, laterale și posterioare – cf. studiilor de specialitate, fără obturarea acceselor la construcțiile învecinate

Spații verzi

Zi2- ZONA ÎNVĂȚĂMÂNT – cf. HG 525/1996

ZLD - ZONA LOCUIRE COLECTIVA SI DOTARI COMPLEMENTARE - min 25%, cu respectarea HG 525/1996 și prevederile legislative in vigoare privind spațiile verzi minime pe cap de locuitor, raportat la capacitatea locuințelor colective. Min. 1 arbore/100mp teren liber

ZL - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE - min 25%, cu respectarea HG 525/1996 și prevederile legislative in vigoare privind spațiile verzi minime pe cap de locuitor, raportat la capacitatea locuințelor colective. Min. 1 arbore/100mp teren liber

ZV - ZONA VERDE AGREMENT – min. 50%

Circulații și accesuri:

Accesul principal în zona studiată se realizează din strada Nicolae Labiș, arteră de categoria II, aflată în curs de modernizare, cu ampriza de 12,20 m, două benzi de circulație, trotuare și zone verzi.

Strada I.C. Brătianu, arteră de categoria II, este propusă pentru modernizare la o amprentă de 23,00 m, cu patru benzi de circulație, trotuare, piste pentru biciclete și fâșii verzi. Aceasta va asigura accesul către zonele Zi2 – instituții de învățământ și ZLD – locuire colectivă și dotări complementare.

Pentru asigurarea accesului către zona Zi2 și fluidizarea circulației se propune realizarea unei artere secundare de categoria III, prevăzută în PUG, care va face legătura între străzile Nicolae Labiș și I.C. Brătianu. Strada va avea un profil de 9,00 m, cu două benzi de circulație, trotuar de 1,80 m și va permite accesul autovehiculelor de intervenție.

Pentru accesul la terenurile înscrise în CF nr. 111196 și CF nr. 111209 se propune modernizarea străzilor Argintului și Tiberiu Eremia. Strada Argintului va avea o amprentă de 12,00 m, cu două benzi de circulație, trotuare și fâșii verzi. Strada Tiberiu Eremia va avea o amprentă de 14,00 m, două benzi de circulație, trotuare, pistă pentru biciclete și fâșii verzi.

Parcajele vor fi asigurate în incinta zonei studiate, cu minimum un loc de parcare/unitate locativă, suplimentat cu locuri aferente dotărilor complementare și vizitatorilor.

Documentația deține avizul Comisiei de Circulație nr. 75385/2026.

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 - edilitara vor fi suportate de către beneficiari.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza Certificatelor de Urbanism nr. 2456/2022 și nr. 2773/2025 și cuprinde avizele solicitate pentru această fază.

Primăria Municipiului Brașov prin Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, a efectuat informarea și consultarea publicului pentru planul urbanistic de zonal 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;
- afișarea planșei de reglementări urbanistice la avizierul Primăriei Municipiului Brașov;
- notificarea proprietarilor de imobile din zona reglementată;
- elaborarea raportului informării și consultării publicului nr. 119318/25.08.2026
- 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 29.07.2026, cu Hotărârea nr. 43/2026, deține avizul de oportunitate nr. 1/2026, și avizul Arhitectului Șef nr. 32/2026. Se va reglementa juridic terenul aferent funcțiunii de învățământ, precum și cele destinate circulațiilor publice, după aprobarea PUZ, în conformitate cu prevederile acestuia. Construcțiile autorizate vor respecta toate condițiile din avizele și acordurile solicitate prin certificatul de urbanism.

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, aplicabilă conform art. 582 al Legii 169/2026 de aprobare a Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

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 "Construire locuințe colective cu păstrarea avizelor obținute în baza CU nr 2456/08.09.2022 prelungit"**, în mun. Brașov, str. Nicolae Labiș f.n., inițiator VICTORY SUNRISE TOWERS SRL, în forma prezentată.

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele				Data Semnătura
1.	Aprobat	Administrator public					
2.	Vizat	Arhitect Șef					
3.	Verificat	Șef Serviciu UAT					
4.	Elaborat	Inspector					
			Nr. pag.	8	Nr. ex.	1	