

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

contact@brasovcity.ro www.brasovcity.ro

Direcția Arhitect Șef

Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului

Nr. de înregistrare:/..... 2026



Ind.: VII Ca3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația ” PUZ ”Zona de locuinte mixte individuale si colective, cu pastrarea avizelor din CU 1120/2022, municipiul Brasov, str Morarului FN”,
având ca inițiator pe SC INSIGRA SRL

Cu solicitarile nr. 85294/2026c225615/2025, arh Magdalena Atzberger, pentru SC INSIGRA SRL, în calitate de inițiator, prin arh Magdalena Atzberger, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism **PUZ ”Zona de locuinte mixte individuale si colective cu pastrarea avizelor din CU 1120/2022, municipiul Brasov, str. Morarului FN”**.

La data prezentei, zona reglementată are o suprafață de **107898,00 mp**, este proprietate privată, fiind înscris în CF anexate documentatiei, suprafata totala reglementata fiind delimitata după cum urmează :

- N- drum de expoatare DE,
- E- teren arabil, str. Plugarilor, statie de epurare
- V- str. Morarului
- S- str Plugarilor
-

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. 996/2025, și Avizul de oportunitate nr. 5/2024, documentația PUZ s-a întocmit de către arh. Magdalena Atzberger.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform documentației de urbanism *P.U.Z. aprobată cu H.C.L. Brașov nr. 677/2006, HCL 548/2006* se identifică următoarele reglementări existente:

• **Funcțiuni existente pe teren:**

- o Partial – Zonă locuinte si dotari complementare cu interdicție de construire pana la intocmire PUD, partial circulatii, partial zona restrictie de construire pe o raza de 300 m fata de statia de epurare

• **Regim de construire:**

P.O.T. maxim admis: 40%;

C.U.T. maxim admis: 1,0.

• **Înălțimea clădirii:**

- Regimul de înălțime va fi de **max. S+P+2E+M**

• **Retragerea minimă față de aliniament:**

- o Conform regulament PUZ in vigoare/conform tipologie stradala

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

contact@brasovcity.ro www.brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef

Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului

Nr. de înregistrare:/..... 2026

Ind.: VII Ca3

- **Retrageri minime față de limitele laterale:**
 - o Conform cod civil
- **Circulații și accese:**
 - o Conform comisie de circulație în corelare cu respectarea HCL Brașov nr. 276/30.05.2018.
- **Parcări:**
 - o Se vor asigura în incinta pentru fiecare lot în parte
 - o HG 525/1996 pt. funcțiuni complementare.
- **Condiții de echipare edilitară:**
 - o Toate clădirile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- **Spații libere și spații plantate:**
 - o Conform regulament PUZ în vigoare
- **Împrejmuiri:**
 - o Se admit împrejmuiri cu înălțime de **max. 1,60 m**, dublate de gard viu.

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

- Obiectul lucrării a fost întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul :
- stabilirea de reglementări specifice zonei (retrageri, aspect volumetric etc.);
 - stabilirea de reglementări privind circulația, parcările și spațiile verzi;
 - stabilirea de reglementări urbanistice în vederea autorizării directe;
 - echiparea edilitară;
 - relationarea functională cu localitatea, reglementarea traficului în zona.

Din punct de vedere functional se propune următoarea zonificare:

ZL 1 -zona locuinte individuale

ZL 2 -zona locuinte colective S+P+ 2E+M si dotari complementare

ZD -zona prestari servicii, depozite, sedii firma

ZLC -zona lăcaș de cult

Regim de construire :

ZL 1 -zona locuinte individuale

S+P+E+M

POT= 30%

CUT =0,8

Zona verde min 30%

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

contact@ brasovcity.ro www.brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef

Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului

Nr. de înregistrare:/..... 2026

Ind.: VII Ca3

ZL 2 -zona locuinte colective S+P+ 2E+M si dotari complementare

S+P+2E+M

POT= 40%

CUT =1,44

Zona verde min 30%

ZD -zona prestari servicii, depozite, sedii firma

S+P+E+M

POT=40%

CUT=1,2

Zona verde min 30%

ZLC -zona lăcaș de cult

S+P

POT 40%

CUT 0,8

Zona verde min 30%

- **Retragerea minimă față de aliniament:**
 - o Conform planșa de reglementari urbanistice U03
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**
 - o Conform planșa de reglementari urbanistice U03
- **Parcări:**
 - o Pentru locuintele individuale pe fiecare amplasament, iar pt alte tipuri de dotari conform avizelor de specialitate ce se vor elibera in baza documentatiilor tehnice.
- **Spații verzi:**
 - o Construcțiile amplasate in zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protectie sau spatii destinate plantatiilor decorative-in functie de caz;
 - o Se va avea in vedere asigurarea de min 30% zona verde in fiecare incinta, aceste suprafete fiind amenjate peisager
- **Împrejmuiri:**
 - o Împrejmuirile spre strada vor fi din gard viu, cu inaltimea de max 1.40m, inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1.70, nu se admit panouri prefabricate din beton, panouri din tabla cutata.
- **Condiții de echipare edilitară:**

Toate cladirile vor fi racordate la retele edilitare ale localitatii, prin extinderea acestora.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

contact@brasovcity.ro www.brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef

Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului

Nr. de înregistrare:/..... 2026

Ind.: VII Ca3

Toate bransamentele de electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Alimentare cu apa si canalizare menajera si pluviala

Alimentare cu apa

Conform aviz Compania Apa Brasov nr.2443/04.10.2024– exista retea de apa HDPE de 110 mm pe strada Morarului.

Canalizarea menajeră :

Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza in colectorul de canalizare menajer Dn 1200 mm existenta pe strada Plugarilor

Canalizare ape pluviale :

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisurile cladirilor vor fi colectate si descarcate pe zona verde.

In zona se vor realiza retele de canalizare pluviala urmand ca acestea sa se racordeze prin extindere la canalizarea pluviala existenta din str. Plugarilor.

Depozitarea deseurilor :

Deseurile se vor depozita in tomberoane in functie de natura lor, colectate si transportate de societati specializate . Se va realiza colectarea selectiva a acestora in conformitate cu legislatia specifica.

Depozitarea tomberoanelor se va face pe platforme betonate individuale.

Energie electrica: Conform studiului de solutie avizat CTE

Alimentarea cu caldura: Sisteme de incalzire propuse in regim individual pe gaz metan si electric, recomandarea utilizarii surselor neconventionale de energie.

Circulații și accese:

Se va realiza în conformitate cu solutia avizata de catre compartimentul monitorizare trafic, prin avizul de specialitate

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatelor de Urbanism nr. 1120/2020, 996/2025 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.

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

- lucrari de extindere a retelelor tehnico-edilitare - pe cheltuiala initiatorilor PUZ
- lucrari de schimbare a regimului juridic al terenurilor cu destinatia drum de acces public - pe cheltuiala proprietarilor terenurilor reglementate
- realizarea drumurilor de acces private - pe cheltuiala proprietarilor terenurilor reglementate
- realizarea strazilor publice la nivel de infrastructura – pe cheltuiala proprietarilor terenurilor reglementate
- Reglementarea juridica si tehnica a retelei stradale se va realiza in conformitate cu prevederile HCL 276/2018.

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-405000

contact@ brasovcity.ro www.brasovcity.ro



Direcția Arhitect Șef

Serviciul Urbanism si Amenajarea Teritoriului

Nr. de înregistrare:/..... 2026

Ind.: VII Ca3

- Realizarea locuințelor va avea în vedere inclusiv amenajări peisagere care să asigure o percepție vizuală armonioasă.

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 studiată.
- pentru faza de aprobare, documentația este supusă procedurii de transparență decizională conform Legii 52/2003.

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 dezbatere și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism PUZ Zona de locuințe mixte individuale și colective, cu păstrarea avizelor din CU 1120/2022, municipiul Brașov, str Morarului FN**”, având ca inițiator pe SC INSIGRA SRL, în forma prezentată.

Atribuții	Funcția	Numele și prenumele	Semnătura
Vizat	Administrator Public	BARABAS Laszlo	
Vizat	Arhitect Șef	CALOTA Adrian Razvan	
Elaborat	Șef S.U.A.T.	MANOLACHE Marilena	