



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550
arhitectsef@ brasovcity.ro www.brasovcity.ro

Direcția Arhitect Șef

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare: 74227 c.27232 c.1596/24.06.2022

Ind.: VI B3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: documentația de urbanism “PUZ – Investiție funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii comerț și birouri, amenajare teren, împrejmuire teren, sistematizare, alipire și operațiuni cadastrale, totem - signalistică luminoasă, organizare execuție și branșament utilități, str.Institutului în Brașov”, beneficiari SC West Garden Brașov și SC West Garden Bartolomeu

Cu adresa nr. 74227 c.27232 c.1596/2022, SC West Garden Brașov și SC West Garden Bartolomeu prin Arina Manolache a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism, pentru aprobare;

La data prezentei, zona studiată are o suprafață de 88443,00mp, iar terenul care a generat planul urbanistic zonal este proprietate privată fiind înscris în CF nr. 163321 Brașov.

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. 3885/12.12.2019, documentația PUZ s-a întocmit de către SC LHP Arhitectura SRL.

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform documentației de urbanism documentației de urbanism „P.U.G Brașov”, aprobat cu HCL nr. 144/2011 cu termen de valabilitate prelungit, amplasamentul se află în intravilanul municipiului Brașov - M3a: subzonă mixtă situată în afara zonei protejate, cu funcțiune dominantă de locuire, alături de care se admit funcțiuni pentru comerț-servicii, turism, birouri, showroomuri, afectată de zona de protecție a conductei de motorină și LEA 110kV.

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Obiectul lucrării constă în întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal care să includă condițiile impuse prin certificatul de urbanism precum și elaborarea/detalierarea unor reglementări urbanistice integrate care vor sta la baza întocmirii documentației tehnice pentru eliberarea autorizațiilor de construire ale obiectivelor propuse.

Obiectivele lucrării constau în:

- Stabilirea modului de utilizare a terenurilor;
- Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural ale construcțiilor;
- Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cadrul natural construit existent;
- Echiparea cu utilități tehnico-edilitare;
- Stabilirea tramei stradale și integrarea acesteia în sistemul general de circulație;
- Protecția mediului.

Zonificare funcțională:

Se propune construirea unor imobile pentru locuințe colective și dotări complementare (servicii, birouri, educație), precum și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, în vederea realizării unui flux fluent, echiparea cu utilități și amenajarea unor zone verzi.

Subzone funcționale propuse:

- **ZLC1:** zonă de locuințe colective:
POTmax = 45%, ; CUTmax = 1,9; Regim de înălțime = P+3E;
- **ZM1:** zonă mixtă (birouri, servicii, comerț, locuire):
POTmax = 45%, ; CUTmax = 3,0; Regim de înălțime = P+6E;
- **ZM2:** zonă mixtă (birouri, servicii, comerț, locuire), aflată la frontul bulevardelor:
POTmax = 45%, ; CUTmax = 2,4; Regim de înălțime = P+4E;
- **ZLC2:** zonă destinată dotărilor sociale, de educație, sănătate și sport:
POTmax = 45%, ; CUTmax = 2,4; Regim de înălțime = P+3E;
- **ZVP:** zonă verde cu acces public:
POTmax = 10%, ; CUTmax = 0,2; Regim de înălțime = P+supantă;

Accese, parcaje auto, rețele edilitare :

Accesul principal se realizează din str. Institutului - stradă propusă pentru modernizare la 2 benzi pe sens. Locurile de parcare se vor asigura în interiorul fiecărei parcele atât subteran cât și suprateran, documentația având avizul favorabil nr.74664/2020 al Comisiei de circulație din cadrul Primăriei Brașov.

Construcțiile se vor racorda la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, conform avizelor deținătorilor de rețele.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 3885/2019 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.

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 28.09.2021, deține avizul de oportunitate nr.9/2020 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 dezbateră și aprobare, Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind documentația de urbanism “PUZ – Investiție funcțiuni mixte: locuințe colective, servicii comerț și birouri, amenajare teren, împrejmuire teren, sistematizare, alipire și operațiuni cadastrale, totem - signalistică luminoasă, organizare execuție și bransament utilități, str.Institutului fn Brașov”**, beneficiari SC West Garden Brașov și SC West Garden Bartolomeu , în forma prezentată.

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat VICEPRIMAR COORDONATOR	Flavia BOGHIU		
2.	Vizat: Arhitect Șef	Marilena MANOLACHE		
3.	Verificat: Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane	Gheorghe NECULOIU		