

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550  
amenaj@brasovcity.ro [www.brasovcity.ro](http://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 ” Parcelare teren pentru construire ansamblu delocuinte S+P+2E”, în mun. Brașov, str Merilor FN, inițiator Nistor Rodica

Cu solicitarea nr. 112551/23 cu completările ulterioare, Nistor Rodica prin Lucian Paltanea, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism PUZ ” Parcelare teren pentru construire ansamblu delocuinte S+P+2E”, în mun. Brașov, str Merilor FN” generat de imobilul teren situat în Brașov, str Merilor FN, în suprafață de 27760 mp mp, conform CF 143649 cad 143649. Documentația a fost completată ulterior, prin adrese succesive. Terenul reglementat prin documentația de urbanism menționată are o suprafață de 169523 mp si are următoarele vecinatati:

- Nord-Est – terenuri proprietate privata;
- Nord-Vest-terenuri proprietate privata;
- Sud-Vest – CCN 904/2
- Sud -Est– ocolitoare Brasov

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. 1111/11.04.2022 și Avizul de oportunitate nr. 05/15.05.2023, documentația PUZ s-a întocmit de către urb Barbu R. I. Vlad.

**Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:**

Conform certificatului de urbanism nr. 1111/11.04.2022, amplasamentul studiat se află în intravilanul municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism PUZ aprobată prin HCL nr. 570/2007, cu termenul de valabilitate prelungit:

Partial zona de locuinte cu cu interdicție de construire pana la intocmire PUD, partial zona dotari legate de circulatii

**Funcțiuni predominante:**

Funcțiunea predominanta in zona este cea de locuire.

**Regim de construire:**

**Regim de înălțime:**

P+1-2 nivele

**POT max 30%;**

**CUT max 0,9;**

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550  
amenaj@brasovcity.ro [www.brasovcity.ro](http://www.brasovcity.ro)



**Direcția Arhitect Șef**

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare: ...../2024

Ind.: VI B3

**Retragerea minimă față de aliniament:**

detaliat conform regulament PUZ

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

Conform cod civil

**Spații verzi**

Min 20%

**Reglementări stabilite prin documentația PUZ:**

**Funcțiunea propusă:**

**Zona reglementata este impartita un UTR-uri, astfel:**

**UTR 1\_L1** locuinte individuale izolate si cuplate, servicii, alimentatie publica, agrement, comert, activitati sportive si de recreere

**UTR 2\_L2** zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

**UTR 3\_L2a** zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

**UTR 4\_M1** zona mixta, dotari comerciale, turism, servicii

**UTR 5\_M2** zona de dotari legate de circulatiile auto

**UTR 6\_V1** spatii plantate, circulatii pietonale, dotari specifice, cu suprafata de max 100mp

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

**UTR 1\_L1** locuinte individuale izolate si cuplate, servicii, alimentatie publica, agrement, comert, activitati sportive si de recreere

POTmax 30%

CUTmax 0,9

**UTR 2\_L2** zona locuire individuala existenta pe parcelari recente

POTmax 30%

CUTmax 0,9

**UTR 3\_L2a** zona locuire individuala existenta pe parcelari provenite din dezmembrari de loturi agricole

POTmax 30%

CUTmax 0,9

**UTR 4\_M1** zona mixta, dotari comerciale, turism, servicii

POTmax 30%

CUTmax 0,9

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550  
amenaj@brasovcity.ro [www.brasovcity.ro](http://www.brasovcity.ro)



**Direcția Arhitect Șef**

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare: ...../2024

Ind.: VI B3

**UTR 5\_M2 zona de dotari legate de circulatiile auto**

POTmax 30%

CUTmax 0,9

**UTR 6\_V1 spatii plantate, circulatii pietonale, dotari specifice, cu suprafata de max 100mp**

POTmax 10%

CUTmax 0,2

**Retragerea minimă față de aliniament:**

Conform plansa de reglementari U-03

**Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**

Conform plansa de reglementari U-03

**Circulații și accesuri:**

Din punct de vedere al accesibilității, terenul beneficiază de deschidere la drumurile publice adiacente amplasamentului, conform plansa de reglementari U 03

Accesurile rutiere propuse se vor realiza în conformitate cu avizul comisiei de circulație obținut la faza DTAC.

Profilele transversale propuse sunt prezentate în planșa U-03 – 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.**

**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 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 PUZ a fost întocmită în baza conform Certificatului de Urbanism nr. 1111/11.04.2022 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.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +(40)-268-416550  
amenaj@ brasovcity.ro [www.brasovcity.ro](http://www.brasovcity.ro)



**Direcția Arhitect Șef**

Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane

Nr. de înregistrare: ...../2024

Ind.: VI B3

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](http://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.

Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 26.03.2024, deține avizul de oportunitate nr. 05/15.05.2023 și avizul Arhitectului Șef nr. 09/05.04.2024.

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism din cadrul Primăriei Brașov, din data de 01.08.2023, se avizează favorabil documentația, cu condiția revizuirii următoarelor aspecte:

- Reglementarea M2'cu interdicție de construire pana la intocmire PUZ.
- Figurarea zonei edificabile/retragerilor în raport cu zona de protecție a canalului colector.

Prin completarea înregistrată la nr. 120595/2023 a fost îndeplinită condiția prin revizuirea planșei U03

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 ” Parcelare teren pentru construire ansamblu delocuinte S+P+2E”, în mun. Brașov, str Merilor FN, initiator Nistor Rodica**, în forma prezentată.

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	<b>Aprobat:</b> Viceprimar	Flavia BOGHIU		
2.	<b>Vizat:</b> Arhitect Șef	Dragoș OPREA		
3.	<b>Verificat:</b> Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane	Marilena MANOLACHE		