

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:



Ind.: VI B3

RAPORTUL DE SPECIALITATE
LA PROIECTUL DE HOTARARE AL CONSILIULUI LOCAL

Privind: Documentația de urbanism ”**PUZ – Str. Jepilor, nr.14A**”,
având ca inițiator **S.C. Jepilor Proiect S.R.L.**

În urma solicitării cu nr.13218/28.01.2025, înregistrată de **S.C. Jepilor Proiect S.R.L.** în calitate de proprietar și inițiator al documentației de urbanism ”**Întocmire PUZ - Str. Jepilor, nr.14A**”, s-a solicitat aprobarea PUZ și emiterea avizului Arhitect-Șef.

Terenul studiat se află în **intravilanul** mun. Brașov, pe teren identificat în Cartea Funciară cu **nr. cad./C.F. 143138**, conform - extras CF nr. 162405/10.09.2024, suprafața totală de **1.855,00 mp** a terenului reglementat fiind delimitată după cum urmează:

- la **Nord-Est** – spațiu verde, alei pietonale și bloc de locuințe colective P+8 (teren necadastrat);
- la **Nord-Vest** – parcare publică - domeniu public al Municipiului Brașov (nr. Cad. 179677);
- la **Sud-Vest** – C.T., post trafo, atelier, magazie, vestiar, G.S. proprietate a Municipiului Brașov (nr. Cad. 101319/101319-C1); parcare publică/str. Zmeurei - domeniu public al Municipiului Brașov (nr. Cad. 183738) ;
- la **Sud-Est** – parcare publică/ str. Jepilor - domeniu public al Municipiului Brașov (nr. Cad. 182876).

Conform legislației în vigoare și documentelor emise de Primăria Municipiului Brașov, respectiv:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Normele Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul nr. 233/2016, republicate cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, republicate cu modificările și completările ulterioare;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal, Indicativ: GM 010- 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr.525/1996, republicat cu modificările și completările ulterioare;
- Certificatul de Urbanism nr. 1082/18.04.2023 cu valabilitate 24 de luni, prin care au fost informate elementele urbanistice, avizele și condițiile solicitate pentru aprobare;
- Avizul de oportunitate nr. 8/28.07.2023 emis de Arhitectul-Șef al Municipiului Brașov, în persoana d-lui arh. Oprea Dragoș;
- Documentația de urbanism PUZ întocmită de către S.C. City Landmarks S.R.L. prin arhitect/urbanist Cătălin Gh. Goea, specialist cu drept de semnătură RUR pentru categoriile D_{z1} și E.

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:

Ind.: VI B3

Prevederile documentațiilor de urbanism aprobate în zonă:

Conform Certificatului de Urbanism nr.1082/18.04.2023 cu valabilitate 24 de luni, amplasamentul studiat se află în **intravilanul** municipiului Brașov.

Conform documentației de urbanism ”Actualizare PUG - Municipiul Brașov”, aprobată prin HCL nr.144/2011, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 117/2021 până la data de 31.12.2025, se identifică următoarele reglementări existente:

• **Funcțiunea predominantă:**

- **L4** - subzona locuințelor colective înalte cu **P+5 – P+10** niveluri, formând ansambluri preponderent rezidențiale, situate în afara zonei protejate;

• **Funcțiuni admise:**

- Locuințe în proprietate de standard ridicat;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echipare tehnică, împrejmuiri.

• **Funcțiuni admise condiționat:**

- Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru serviciile specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore/zi.

• **Regim de construire:**

P.O.T. maxim admis: 20 % sau **40%** pentru enclave de lotizări existente menținute.

C.U.T. maxim admis: 2,2 sau **1,2** pentru enclave de lotizări existente menținute.

• **Înălțimea clădirii:** Nu va fi mai mare decât distanța până la aliniamentul impus pentru frontul învecinat al străzii și nu va depăși:

- **P+9 niveluri** – pentru parcele de min. 1000m;
- **P+10 și peste** – pentru parcele de min. 2000m.

• **Retragerea minimă față de aliniament:**

- **6m** față de aliniament, pe străzile de categoria I, II sau III, dar nu cu mai puțin decât diferența dintre înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente.

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

- **H/2** din înălțimea la cornișă a construcției, dar nu mai puțin de **8m**.

• **Parcări:**

- **2 locuri/ unitate locativa conform HCL 134/2018;**
- HG 525/1996 pt funcțiuni complementare.

• **Spații verzi:**

- **Minim 30%** din suprafața totală a terenului;
- **Minim 1 arbore /100mp** de teren rămas liber;
- **Minim 30%** din suprafața totală a terenului pentru terenul amenajat ca spații de joc, de odihnă și grădini de față, decorative.

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:



Ind.: VI B3

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Obiectul lucrării a fost întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în scopul amplasării unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+8+R și se vor avea în vedere următoarele:

- stabilirea de reglementari specifice zonei;
- stabilirea de reglementari privind circulația, parcările și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform HG 525/1996
- stabilirea de reglementări urbanistice în vederea autorizării directe fără întocmire P.U.D.;
- echiparea edilitară.

• **Funcțiunea propusă:**

- **L4 - Locuințe colective** și funcțiuni complementare, cu reorganizarea circulațiilor, parcajelor, zonelor verzi.

• **Utilizări admise:**

- Parcare supraetajată pentru imobile de locuințe existente;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje semi-îngropate și subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și recreere (eventual piscină descoperită), construcții pentru echipare tehnică, împrejmui.

• **Utilizări admise cu condiționări:**

- Se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni cuprinzând activități pentru serviciile specializate și practică profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 12 ore/zi (între orele 8 și 20), de exemplu: cabinete medicale, birouri de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc., cu condiția asigurării unui acces din windfang sau hol comun;
- Se permite, în condițiile legii, construire de balcoane la parterul blocurilor, cu condiția ca acestea să fie amplasate sub balcoanele existente, pe aceeași verticală, să se înscrie în gabaritul balcoanelor situate la etajele superioare și să folosească același tip de finisaj exterior;
- Se permite modificarea acoperirii blocurilor existente, având acoperișul în "terasă" cu acoperiș în "șarpantă" pentru mărirea confortului termic, în următoarele condiții:
 - cererea de autorizare să fie adresată de toți proprietarii apartamentelor din blocul respectiv;
 - șarpanta să fie realizată cu structură ușoară, în baza unei expertize tehnice a construcției;
 - masarda, astfel obținută, va avea un singur nivel; se interzice realizarea mansardelor duble;
 - se va aviza o soluție unică de acoperire pentru același tip de secțiune, care va fi aplicată unitar în întreaga zonă studiată.
- Se permite schimbarea destinației apartamentelor de la parterul blocului amplasat la străzi de categoria I și II în destinații cu caracter comercial, cum ar fi comerț cu produse alimentare și nealimentare, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc., cu condiția separării accesului locatarilor de cel al funcțiunii comerciale și asigurarea locurilor de parcare necesare;

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:



Ind.: VI B3

- Lucrări ample de remodelare a fațadelor, acceselor sau spațiilor publice pot fi aprobate numai în condițiile promovării unor proiecte vizând transformarea funcțională a parterului unui întreg tronson de clădire.
- **Utilizări admise cu condiționări:**
 - Se interzice schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari, cum ar fi funcțiuni de producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozite de marfă, ateliere de reparații;
 - Se interzice schimbarea destinației spațiilor comune ale imobilelor, având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casa scării etc.).
 - La nivelul de ansamblu, se interzic următoarele lucrări:
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros sau mic-gros;
 - depozitări de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - autobaze;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - benzinării, spălătorii auto, vulcanizări auto;
 - stații de betoane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
 - dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).
- **Regim de construire:**
 - P.O.T. maxim admis: 40%.
 - C.U.T. maxim admis: 2.
- **Înălțimea clădirii:**
 - Hmax. = 32m;
 - Rh = S+P+8+R.
- **Retragerea minimă față de aliniament:**
 - Lotul este în plan secund față de circulațiile publice, limita de SV fiind propusa ca zona de acces în subsol.
- **Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:**
 - Retrageri laterale (N-V și S-E) – 5,00 m;
 - Retrageri posterioară (N-E) – 11,50 m.
- **Parcări:**
 - 42 locuri de parcare la subsol: 32 de locuri (1loc / apartament) + 10 locuri pentru vizitatori. Pentru funcțiunea de la parterul imobilului nou propus se vor respecta prevederile Anexei nr. 5 din HG nr. 525/1996 (R) privind aprobarea Regulamentului

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:

Ind.: VI B3

General de Urbanism, locurile de parcare necesare fiind asigurate suprateran, cu acces din str. Zmeurei.

- **Parcările pentru clădirile existente (locuințe colective cu P+8E) se mențin.** Există posibilitatea amplasării unei parcări supraetajate în perimetrul zonei studiate, care poate asigura adăpostirea locurilor de parcare existente dintre blocuri.
- **Spații verzi:**
 - **Minim 30 %** din suprafața totală a terenului studiat;
 - **1 arbore /100mp** din terenul rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor.
- **Împrejmuiri:**
 - La stradă – max. 1,80m, din care 0,60m soclu și restul confecție metalică/lemn;
 - Separative – 2,50m opace.

Construcțiile amplasate în zonele adiacente drumurilor de acces vor fi prevazute cu perdele de protecție sau spații destinate plantațiilor decorative – în funcție de caz. Se va avea în vedere asigurarea de min. 30% de zonă verde în fiecare incintă, distinctă de spațiile destinate sportului sau recreerii în aer liber.

● **Accese, rețele edilitare:**

Accesul pietonal și carosabil principal către parcela generatoare a PUZ se realizează din circulațiile existente, modernizarea acestora respectând normele de proiectare în vigoare și realizându-se în conformitate cu avizele de specialitate obținute.

Se va asigura numărul necesar de locuri de parcare în interiorul proprietății conform HG 525/1996, inclusiv locuri special destinate persoanelor cu handicap locomotor, preponderent la subsolul clădirii, dar și suprateran, respectându-se prevederile legale, normativele și normele legale în vigoare.

Spațiile verzi se vor reconfigura în suprafețe compacte verzi la nivelul parcelelor, în raport cu circulațiile, parcajele. 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. Se vor planta 1 arbore/4 locuri de parcare. Terenul, rămas liber în afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100mp.

Documentația deține **avizul Comisiei de Circulație nr. 184818/2023.**

Construcția propusă va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă sau prin extinderea acestora, conform avizelor deținătorilor de rețele, pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.

Toate bransamentele de electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza conform **Certificatul de Urbanism nr. 1082/18.04.2023 cu valabilitate 24 de luni** și cuprinde avizele solicitate.

Primăria Municipiului Brașov prin Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane, a efectuat informarea și consultarea publicului pentru Planul Urbanistic 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.

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:

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_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.

Ca istoric de avizare în ședințele Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism, documentația a fost avizată condiționat prin Hotărârile nr.44/12.04.2022, nr.1414/15.09.2022 și nr. 81/13.06.2023.

Ca urmare a derulării procedurii de informare în perioada de transparență decizională, nu s-au înregistrat observații, fiind emis **Raportul de informare și consultare publică cu nr. 163145/13.11.2024**. Documentația PUZ a fost analizată și avizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice pentru Amenajarea Teritoriului și Urbanism din data de 24.09.2024, în urma căreia a fost emis **avizul favorabil prin Hotărârea nr. 199/24.09.2024**. De asemenea, documentația de urbanism PUZ deține **Avizul de oportunitate nr. 8/28.07.2023** și **avizul Arhitectului-Șef nr.1/30.01.2025**.

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 – Str. Jepilor, nr.14A" în mun. Brașov**, având ca inițiatori **S.C. Jepilor Proiect S.R.L.**, în forma prezentată.

Nr. crt	Atribuția și funcția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
1.	Aprobat: Administrator Public	Laszlo BARABAS		
2.	Vizat: Arhitect-Șef	Adrian Răzvan CALOTĂ		
3.	Vizat: Sef SATGDU	Marilena MANOLACHE		
4.	Elaborat: Inspector	Adrian PETRE-SPIRU		