



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 biserică și înființare cimitir parohial*”,
în mun. Brașov, str. Albinelor f.n.,
inițiator **PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ STUPINI 1**

Cu solicitarea nr. 92392/2026, PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ STUPINI 1, în calitate de inițiator, a depus la Primăria Municipiului Brașov documentația de urbanism PUZ ”*Construire biserică și înființare cimitir parohial*”, în mun. Brașov, str. Albinelor f.n..

La data prezentei, imobilul inițiator identificat prin C.F. nr. 145591 Bv, nr. cad. 145591 are o suprafață de 22.200 mp, iar zona reglementată are o suprafață de 89.996 mp, proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, fiind reprezentată de imobilele identificate prin: imobil necadastrat A 115/16/3, nr. cad 186022 – A 115/15/2, nr. cad. 145591, nr. cad. 158170 identic cu A 115/16/1, nr. top 1675/2/1, nr. top 1675/2/2/1 și imobil necadastrat A 115/15/2, fiind delimitată după cum urmează :

- **Nord-Vest** – proprietate privată (necadastrată), limită UAT;
- **Nord-Est** – proprietate privată (necadastrată);
- **Sud-Vest** – domeniu public – str. Albinelor (nr. cad. 166671 – U.A.T. Mun. Brașov, nr. cad. 106232 – U.A.T. Oraș Ghimbav), limită UAT;
- **Sud-Est** – proprietate privată (nr. cad. 158170)

Conform legislației aplicabile, 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 Certificatelor de Urbanism nr. 2190/2022 și 2299/2025 și Avizul de oportunitate nr. 14/2025, documentația PUZ a fost elaborată de către arh. Fîntînă Elena (D, 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, fără reglementări.

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, terenul este afectat parțial de zona V5 – Subzonă spații verzi / culoar de protecție infrastructură tehnică majoră LEA 400kV.

Funcțiuni predominante:

Fără reglementări. Teren intravilan liber de construcții pe 98% din suprafață, Teren intravilan construit pe 2% din suprafață (servicii, locuințe). Parțial Subzonă spații verzi / culoar de protecție infrastructură tehnică majoră – utilizări admise conform legilor și normelor în vigoare.

Regim de construire/ POT/ CUT x

Regim de înălțime: x

Reglementări stabilite prin documentația PUZ:

Funcțiunea propusă:

ZCI - Zonă cimitir

Funcțiuni admise

- cimitire (cu toate tipurile de înhumare: tradițională, urne etc.), capelă mortuară, cavouri, cripte
- spații administrative aferente cimitirului, depozite tehnice și anexe pentru întreținerea cimitirului
- grup sanitar și punct de apă
- alei, spații verzi amenajate și împrejurimi specifice
- parcuri pentru vizitatori (în regim redus și controlat)
- rețele tehnico-edilitare aferente
- monumente comemorative, memoriale funerare

Funcțiuni admise cu condiționări:

- magazine funerare (flori, obiecte comemorative)
- locuințe de serviciu pentru personalul de întreținere
- extinderea parcurilor existente sau realizarea unor noi
- organizare de evenimente comemorative cu caracter public (doar ocazional)

Funcțiuni interzise

- locuințe, cu excepția locuinței de serviciu pentru personalul de întreținere
- unități de învățământ sau sănătate
- spații comerciale nespecifice (supermarket, restaurant, bar etc.)
- spații industriale și de producție
- activități recreative zgomotoase (terenuri sport, cluburi, parcuri de distracții)
- depozitare de deșeuri, stații de sortare sau reciclare (cu excepția punctului propriu de colectare selectivă aferent cimitirului).
- stații de carburanți
- birouri, sedii de firmă fără legătură cu funcțiunea zonei

ZAC - Zonă administrativă și de cult

Funcțiuni admise

- lăcașuri de cult (biserici, capele, mănăstiri etc.);
- clădiri administrative și sociale aferente unităților de cult
- spații tehnice, anexe gospodărești, garaje, magazine, centrale termice;
- spații pentru comercializarea obiectelor de cult și a lumânărilor, aferente activității religioase.
- spații verzi, grădini, curți interioare, amenajări peisagere cu rol recreativ și spiritual.
- circulații carosabile și pietonale, accese și parcaje aferente funcțiunilor admise;
- rețele și echipamente tehnico-edilitare necesare deservirii zonei.

Funcțiuni admise cu condiționări

- spații de cazare temporară pentru pelerini sau participanți la evenimente religioase (ex: camere pentru pelerini în mănăstiri sau centre de retragere spirituală), cu respectarea normelor igienico-sanitare;
- activități meșteșugărești tradiționale desfășurate de personalul clerical/monahal în scop intern (ex: pictură icoane, tipărituri, lumânări)

Funcțiuni interzise

- locuințe individuale sau colective care nu sunt în legătură directă cu activitatea religioasă;
- activități poluante, zgomotoase, cu risc tehnologic;
- depozite de materiale, stații de întreținere auto, platforme logistice;
- utilizarea terenului pentru activități comerciale, industriale, publicitare sau recreative nespecifice activităților cultice;
- panouri publicitare luminoase/electronice care afectează caracterul sobru al zonei de cult;
- orice intervenții care afectează integritatea, liniștea, caracterul spiritual sau arhitectural al ansamblului religios.

ZS - Zonă servicii și funcțiuni complementare

Funcțiuni admise

- sedii: asociații, firme, birouri;
- comerț: magazine generale, mini-market, librărie, magazin de prezentare, farmacie;
- construcții de cultură: săli de reuniune și expoziții, muzee, cinematografe;
- construcții de sănătate: cabinete medicale, clinici particulare;
- construcții de agrement: sală de sport (fitness), loc de joacă pentru copii, spații de loisir;
- construcții de turism: moteluri, hotel de tranzit;
- stații de întreținere auto / spălătorie auto;
- benzinării, stații de încărcare pentru vehicule electrice;
- panouri publicitare.

Funcțiuni admise cu condiționări

- spații de alimentație publică (restaurante, baruri, cafenele, spații de evenimente; respectiv braserie, pizzerie, snack-bar, fast-food, rotiserie, bufet, cofetărie, patiserie, ceainărie) – imobilele învecinate cu clădiri de locuit vor respecta un program de funcționare de 07:00–20:00 și valorile de zgomot conform Ordinului M.S. nr. 119/2014, ce se vor detalia în documentația pentru obținerea autorizației de construire;
- spații de cazare (pensiune, hotel) – cu condiția ca suprafața terenului destinat hotelului să fie de minim 2.000 mp;
- activități manufacturiere – cu suprafața desfășurată de maximum 599 mp;
- hale de depozitare – cu suprafața desfășurată de maximum 599 mp;
- ateliere – cu suprafața desfășurată de maximum 599 mp.

Funcțiuni interzise

- locuințe de orice tip;
- unități industriale și activități de producție poluante (noxe, mirosuri, zgomot, vibrații);
- ferme și activități zootehnice, abatoare;
- depozitarea, sortarea, reciclarea sau precollectarea deșeurilor; depozite de materiale periculoase sau inflamabile;
- orice funcțiune incompatibilă cu caracterul zonei și cu vecinătatea lăcașului de cult și a cimitirului.

ZSLe - Zonă servicii și locuințe existente

Funcțiuni admise

- instalații de iluminat nocturn, rețele edilitare, mobilier urban, trotuare, alei, refugii și treceri pentru pietoni, zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare,
- servicii compatibile funcției de bază a zonei
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice aprobate conform legii,
- lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive

- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

Funcțiuni interzise

- orice intervenții, construcții care contravin normelor în vigoare pentru spațiile publice
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

ZC - Zona circulație publică

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

ZAC:

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1,2

P+2E Hcornisa maxim 18,00 m, Hcupola biserica maxim 21,00 m, la care se va adăuga înălțimea crucii - Hmax. cupola+cruce= 23,50 m respectiv 558,20 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre conform aviz AACR nr. 34565/17.11.2025)

ZCI

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 0,7

P+1E (Hcornisa maxim 8,00 m, Hcoama maxim 12,00 m)

ZS:

P.O.T. = 40%

C.U.T. = 1,0

P+1E+M (Hcornisa maxim 9,00 m, Hcoama maxim 12,00 m)

ZSLe:

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 0,8

P+1E+M (Hcornisa maxim 9,00 m, Hcoama maxim 12,00 m)

Retragerile fata de axul strazii Albinelor pentru ZAC min. 15,00 m, iar pentru ZSLe min. 7,50 m;

Retragerile fata de axul strazii (drumul nou propus) pentru ZS si ZAC vor fi de min. 10,00 m;

Retragerile fata de limitele laterale pentru ZAC vor fi de min. 5,00 m;

Retragerile fata de limitele laterale pentru ZS vor fi de min. 5,00 m;

Retrageria fata de limitele posterioare pentru ZAC si ZS min. 5,00 m;

Retragerile minime fata de limitele de proprietate pentru ZSLe conform Codului Civil.

Retrageria fata de împrejmuirea cimitirului pentru ZCI va fi de minim 3,00 m, unde cei 3,00 m sunt destinați spațiului verde privat amenajat.

Spatii verzi

minim 30% pentru ZSLe;

minim 25% pentru ZS, ZCI si ZAC

Circulații și accesuri:

Din punct de vedere al accesibilității, terenurile din investiția propusă beneficiază de acces din Str. Albinelor. Prin documentația de urbanism sunt propuse circulații publice în vederea accesibilizării întregului areal reglementat, având următoarele caracteristici:

- profil transversal existent tip 1- pt. strada Albinelor;
- 17,01 m – 18,96m ampriza drumului din care 7,15 m parte carosabilă;
- profil transversal propus tip 2 - se aplică la drumurile nou propuse și DE 114;
- 10,00 m din care 6,00 m parte carosabilă încadrată de două zone verzi a câte 0,5 m fiecare și două trotuare a câte 1,50 m fiecare;

Documentația deține avizul Comisiei de Circulație nr. 69719/2026.

Echipare tehnico-edilitară: Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind conditionată 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 din cadrul parcelelor vor avea atât rol decorativ cât și de protecție. Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de garda etc. se înierbează și/sau se plantează.

Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ/etapele de realizare a investiției:

- operațiuni cadastrale: se vor dezmembra terenurile conform P.U.Z.;
- întocmirea documentațiilor tehnice și obținerea autorizațiilor/acordurilor necesare pentru realizarea investiției propuse;
- execuția lucrărilor autorizate;
- recepția și intabularea lucrărilor finalizate.

Documentația PUZ a fost întocmită în baza Certificatelor de Urbanism nr. 2190/2022 și 2299/2025 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.

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. 78641/2025

- reluarea notificării proprietarilor de imobile din zona reglementată în urma modificării propunerilor;
- elaborarea raportului informării și consultării publicului actualizat nr. 132612/2026
- 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, deține avizul de oportunitate nr. 44/2026, și avizul Arhitectului Șef nr. 31/2026.

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 "Construire biserică și înființare cimitir parohial"**, în mun. Brașov, str. Albinelor f.n., inițiator PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ STUPINI 1, 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.	6	Nr. ex.	1	

