



S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro



Elaborare P.U.Z. – Construire biserică şi
înfiinţare cimitir parohial
Jud. Braşov, mun. Braşov, strada Albinelor
f.n., C.F. nr. 145591
Nr. proiect : 1-23-33

FOAIE DE GARDĂ

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Iniţiator | Parohia Ortodoxă Braşov - Stupini I |
| 2. Denumirea lucrării | Elaborare P.U.Z. – Construire biserică şi înfiinţare cimitir parohial |
| 3. Amplasament | Jud. Braşov, mun. Braşov, strada Albinelor f.n., C.F. nr. 145591 |
| 4. Proiect număr | 1-23-33 |
| 5. Fază proiectare | P.U.Z. |
| 6. Proiectant | S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arh bv.ro |





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhbv.ro



Elaborare P.U.Z. – Construire biserică şi
înfăinţare cimitir parohial
Jud. Braşov, mun. Braşov, strada Albinelor
f.n., C.F. nr. 145591
Nr. proiect : 1-23-33

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Foaie de gardă
- Borderou
- Memoriu de prezentare
- Regulament local de urbanism
- Plan de acţiune pentru implementarea investiţiilor

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| ➤ Plan încadrare în zonă | U01 |
| ➤ Plan de încadrare în P.U.G. | U02 |
| ➤ Plan situaţia existentă | U1 |
| ➤ Plan reglementări urbanistice-zonificare | U2 |
| ➤ Plan ilustrare urbanistică | U2.1 |
| ➤ Plan reglementări – echipare edilitară | U3 |
| ➤ Plan situaţia juridică | U4 |



Întocmit:





MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei:

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire biserică şi înfiinţare cimitir parohial
Iniţiator:	Parohia Ortodoxă Braşov - Stupini I
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Braşov, strada Albinelor f.n., C.F. nr. 145591
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-23-33
Data elaborării:	09.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhbv.ro

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal îl constituie stabilirea reglementărilor urbanistice necesare construirii unei biserici şi înfiinţării unui cimitir parohial, pe terenul în suprafaţă de 22.200 mp, proprietate privată a iniţiatorului, situat în intravilanul municipiului Braşov, strada Albinelor f.n., identificat prin C.F. nr. 145591, nr. cad. 145591.

Întrucât, prin avizul de oportunitate nr. 14/05.09.2025, Primăria Municipiului Braşov a solicitat reglementarea unui teritoriu mai întins decât parcela iniţiatoare, teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. cuprinde, pe lângă terenul de 22.200 mp, şi parcelele învecinate situate pe U.A.T. Braşov, aflate în zona de 100 m reglementată conform Legii nr. 102/2014, art. 7 alin. (5), în care nu sunt construite locuinţe şi nu se reglementează edificarea de locuinţe. În cadrul acestor parcele se instituie funcţiuni dominante de servicii (ZS, ZSLe), asigurând o tranziţie firească între cimitirul propus şi zona construită învecinată.

Documentația a fost elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 2299/11.08.2025 (care menține avizele obținute prin C.U. nr. 2190/10.08.2022) și a avizului de oportunitate nr. 14/05.09.2025, emise de Primăria Municipiului Brașov.

➤ **Solicitări ale temei program:**

- stabilirea de reglementări specifice zonei administrative de cult și a cimitirelor;
- stabilirea de reglementări privind circulația, parcurile și spațiile verzi;
- stabilirea indicatorilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului conform H.G. nr. 525/1996;
- stabilirea modului de amplasare a construcțiilor pe parcele.

Documentația tratează problemele funcționale, de circulație, situația juridică și echiparea cu utilități edilitare a amplasamentului.

➤ **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Zona studiată se află în cartierul Stupini pentru care s-au propus, conform Strategiei de Dezvoltare Durabilă a Municipiului Brașov 2030, următoarele măsuri:

- Limitarea suprafețelor cu potențial de construcție și dezvoltarea conform necesităților a fazelor de construcție.
- Punerea la dispoziție a infrastructurii tehnice (apă, ape reziduale, căldură, telefon/DSL) înainte de acordarea autorizațiilor de construire.
- Proiectarea conform necesităților și adaptarea infrastructurii sociale
- Renaturarea cursului râului (Ghimbășel) și dezvoltarea zonei malurilor pentru agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv prin construcția de drumuri pietonale și pentru bicicliști.

1.3. Surse documentare

➤ **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

Documentația de urbanism faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. Brașov nr. 144/2011, prelungită cu H.C.L. nr. 117/2021.

Documentația de urbanism faza P.U.Z. „Zona str. Albinelor limita intravilan - str. Nicovalei - SP Municipiul Brașov, jud. Brașov”, aprobat cu H.C.L. nr. 960/2006.

➤ **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.**

- ridicare topografică executată de S.C. GAVEXCAD S.R.L., în Sistemul de proiecție Stereografic 1970, recepționată de OCPI Brașov prin Procesul-verbal de recepție nr. 4805/13.11.2024.
- studiu geotehnic, elaborat de S.C. GEOTERRA TEST S.R.L., verificat de verificator de proiecte atestat
- studiu hidrogeologic preliminar, elaborat de S.C. APE MEDIU S.R.L.
- studiu de fundamentare privind echiparea edilitară – soluția de alimentare cu energie electrică, concretizat în documentația de echipare edilitară faza P.U.Z. elaborată de S.C. BLUEL S.R.L., vizată de DEER Sucursala Brașov.
- studiu de fundamentare privind gospodărirea apelor și echiparea edilitară (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială), concretizat în documentația tehnică pentru obținerea avizului de gospodărire a apelor, elaborată de S.C. APE MEDIU S.R.L., care a fundamentat avizul S.G.A. nr. 182/28.10.2025.

- studiu de fundamentare privind organizarea circulației și sistematizarea verticală (accese carosabile și pietonale, parcaje, trotuare), concretizat în memoriul tehnic de sistematizare verticală elaborat de S.C. PROCADROAD S.R.L., care a fundamentat Avizul Comisiei Tehnice de Circulație a Primăriei Municipiului Brașov nr. 69719/13.05.2026.

➤ **Date statistice**

Municipiul Brașov are, potrivit ultimului recensământ (2021), 237.589 locuitori. Conform studiilor de fundamentare, pentru 100.000 locuitori sunt necesare 40 ha pentru zona de cimitire.

În Brașov, sunt 13 cimitire a căror suprafață însumată este de aproximativ 53,0 ha (fig.1) (Cimitirul Municipal = 22,0 ha, Cimitirul Micșunica = 6,40 ha, Cimitirul Evreiesc = 0,40 ha, Cimitirul Evanghelic = 0,85 ha, Cimitirul Învierea = 5,0 ha, Cimitirul Sfinții Arhangheli = 4,50 ha, Cimitirul Triaj = 9,0 ha, Cimitirul Ostași = 0,40 ha, Cimitirul Noua = 0,65 ha, Cimitirul Sprenghei = 1,60 ha, Cimitirul Schei = 0,30 ha, Cimitirul Sașilor Blumana = 0,20 ha, Cimitirul Catolic = 1,60 ha), de unde rezultă că spațiile destinate cimitirelor sunt insuficiente, iar înființarea unui cimitir este imperios necesară pentru comunitate.



Fig. 1

(1. Cimitirul Municipal = 22,0 ha, 2. Cimitirul Micsunica = 6,40 ha, 3. Cimitirul Evreiesc = 0,40 ha, 4. Cimitirul Evanghelic = 0,85 ha, 5. Cimitirul Învierea = 5,0 ha, 6. Cimitirul Sfinții Arhangheli = 4,50 ha, 7.

Cimitirul Triaj = 9,0 ha, 8. Cimitirul Ostași = 0,40 ha, 9. Cimitirul Noua = 0,65 ha, 10. Cimitirul Sprengi = 1,60 ha, 11. Cimitirul Schei = 0,30 ha, 12. Cimitirul Sașilor Blumană = 0,20 ha, 13. Cimitirul Catolic = 1,60 ha)

➤ **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

În zona analizată și în proximitatea acesteia au fost identificate următoarele proiecte și obiective de investiții cu influență asupra dezvoltării urbanistice:

- modernizarea drumului județean DJ103C (str. Albinelor), cuprinsă în „Studiul de fezabilitate pentru coexistența Aeroportului Internațional Brașov–Ghimbav cu infrastructura rutieră: DJ103C și DJ101A”, inițiat de Consiliul Județean Brașov;
- Planul Urbanistic Zonal „Zona Str. Albinelor limită intravilan – Str. Nicovalei – S.P. Municipiul Brașov”, aprobat prin H.C.L. nr. 960/2006;
- Aeroportul Internațional Brașov–Ghimbav
- Obiective industriale majore în proximitate: I.A.R. Brașov și Premium Aerotec

Cu toate acestea, zona rămâne slab dezvoltată, ponderea cea mai mare revenind terenului neconstruit. Prezenta documentație vine să completeze funcțiunile de cult și comunitare, deficitare în zonă.

În partea de sud-est a terenului nr. cad. 145591, la o distanță de min. 47 m se află construcții în stare de degradare, cu destinația de servicii și la aprox. 80 m locuințe, anexe cu regim de înălțime cuprins între P și P+E.

2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

➤ **Date privind evoluția zonei**

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Brașov aprobat prin H.C.L. Brașov nr. 144/2011, prelungit cu H.C.L. nr. 117/2021, terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt situate în intravilan.

La o distanță de minim 300 m la est de parcela inițiatoare, a fost aprobat cu H.C.L. nr. 960/2006 P.U.Z.-ul „Zona Str. Albinelor – limită intravilan – Str. Nicovalei – S.P. Municipiul Brașov”, dar cu toate acestea zona este slab dezvoltată, iar în prezent ponderea cea mai mare o reprezintă terenul neconstruit.

La o distanță de aprox. 600 m spre nord-vest se află IAR Brașov, la aprox. 800 m Premium Aerotec, iar la aprox. 1400 m Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav.

2.2. Încadrarea în localitate

➤ **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenurile ce fac obiectul prezentei documentații sunt situate în intravilanul municipiului Brașov.

Parcela inițiatoare P.U.Z., nr. cad. 145591, are următoarele vecinătăți:

- la nord – est: teren identificat cu A115/15/2 (nr. cad. 186022);
- la sud – vest: strada Albinelor – DJ103C identificată cu nr. cad. 166671 și nr. cad. 106232 (fost nr. cad. 105447);
- la sud-est: teren identificat cu A 155/16/1 (nr. cad. 158170);
- la nord-vest: teren necadastrat, identificat cu A115/16/3;

➤ **Relaționarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Zona studiată este situată la marginea de nord-vest a intravilanului municipiului Brașov, în cartierul Stupini, în vecinătatea limitei administrativ-teritoriale cu orașul Ghimbav.

Accesul în zonă se realizează din strada Albinelor (DJ103C), care asigură legătura cu rețeaua majoră de circulație a municipiului și cu orașul Ghimbav, aflându-se la cca 8 km de centrul municipiului Brașov.

Accesibilitatea zonei este susținută și de existența transportului public: la o distanță de aproximativ 113 m față de parcela inițiatore a P.U.Z. se află o stație de autobuz, accesibilă pietonal direct din strada Albinelor. Aceasta asigură legătura amplasamentului cu rețeaua de transport în comun a municipiului.

Amplasamentul beneficiază de posibilitatea racordării la rețelele edilitare ale municipiului: în proximitate există conductă de alimentare cu apă (PEHD De 200 mm) și canalizare menajeră (Dn 400 mm), precum și rețele de distribuție a energiei electrice și de gaze naturale.

Fiind o zonă slab dezvoltată, instituțiile și majoritatea dotărilor de interes general sunt asigurate preponderent în cartierele învecinate și în centrul municipiului Brașov. Funcțiunea de cult propusă completează un serviciu comunitar deficitar la nivelul zonei.

2.3. Elemente ale cadrului natural

➤ **Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică (relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale)**

Terenul este aproximativ plan, nu înregistrează diferențe de nivel semnificative, amplasamentul nefiind afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea și exploatarea în siguranță a acestuia. Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau alunecărilor de teren.

Zona se înscrie într-un climat temperat cu veri moderate și ierni răcoroase. În medie cad cca 600-700 mm precipitații anuale, iar temperatura medie anuală se înscrie în jurul valorii de 7,6°C.

Rețeaua hidrografică în zonă este drenată de râul Ghimbășel care captează apele din zona amplasamentului. Pe terenul studiat, nivelul apei subterane a fost interceptat în sondaje la adâncimea de 3,50 m - 3,60 m față de C.T.N., acesta fiind dependent de regimul precipitațiilor și de microrelief.

Zona studiată este amplasată la o distanță de aproximativ 1,3 km de râul Ghimbășel, dar are stabilitate locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale.

Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

2.4. Circulația

➤ **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

În prezent, la data demarării P.U.Z., accesul la zona studiată se realizează din strada Albinelor (DJ103C, drum ce are ampriza cuprinsă între 17 m și 19 m lățime din care 7 m parte carosabilă asfaltată).

Modernizarea DJ103C este cuprinsă în „Studiul de fezabilitate pentru coexistența Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav cu infrastructura rutieră: DJ103C și DJ101A”.

În zonă, la aproximativ 113 m față de parcela inițitoare a P.U.Z., se află o stație de autobuz, accesibilă pietonal din strada Albinelor, ce asigură legătura cu rețeaua de transport în comun.

Amplasamentul se află în zona de servitute aeronautică civilă (zona II) a Aeroportului Internațional Brașov–Ghimbav.

2.5. Ocuparea terenurilor

➤ Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Parcela inițitoare a P.U.Z. (nr. cad. 145591), este proprietate privată conform extrasului de carte funciară anexat și este liberă de construcții. Terenurile din imediata vecinătate a parcelei inițitoare P.U.Z. sunt libere de construcții, iar cea mai apropiată construcție se află la o distanță de aprox. 47 m pe terenul nr. top. 1675/2/1 (cu funcțiunea de servicii) și la aprox. 80 m pe terenul nr. top. 1675/2/2/1 (cu funcțiunea de locuință și anexe).

➤ Relaționări între funcțiuni

Terenurile reglementate sunt în prezent libere de construcții (terenuri arabile) cu excepția terenului nr. top. 1675/2/1 pe care se regăsesc clădiri de servicii, anexe existente (cu regim de înălțime cuprins între P și P+E, în stare de degradare), respectiv locuință cu anexe pe terenul nr. top. 1675/2/2/1.

În stadiul actual, între aceste funcțiuni existente nu se manifestă conflicte funcționale. Singurele relaționări restrictive existente sunt cele impuse de infrastructura tehnică majoră: culoarele de protecție ale LEA 400 kV și LEA 110 kV (în interiorul cărora este interzisă amplasarea construcțiilor) și servitutea aeronautică a Aeroportului Internațional Brașov–Ghimbav. Aceste constrângeri afectează amplasamentul independent de funcțiunea care se va dezvolta pe acesta.

Între construcțiile existente în vecinătate și parcela inițitoare P.U.Z. se află zona de protecție și siguranță aferentă LEA 400 cu interdicție de construire de 71,55 m lățime (35,78 m stânga-dreapta față de axul liniei).

➤ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit este în prezent unul redus, iar ponderea cea mai mare a zonei este reprezentată de terenuri neconstruite (agricole).

➤ Aspecte calitative ale fondului construit

Fondul construit existent în zona analizată are un regim de înălțime redus (predominant parter). Construcțiile cele mai apropiate de parcela inițitoare P.U.Z. (la aprox. 47 m), se prezintă într-o stare avansată de degradare (zidărie cu tencuieli desprinse, șarpante deteriorate, etc). Locuințele, situate către est, sunt construcții tradiționale parter, cu acoperiș tip șarpantă, aflate într-o stare de întreținere bună, cu loturi împrejmuite și grădini.

Fondul construit nu prezintă valoare arhitecturală sau istorică.

➤ Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona studiată este slab dezvoltată din punct de vedere al dotărilor și serviciilor.

Serviciile de interes general — comerciale, de învățământ, de sănătate, sociale și administrative — sunt asigurate preponderent în cartier și în restul municipiului Brașov, către care zona gravitează din punct de vedere funcțional. De asemenea, zona nu dispune

în prezent de o funcțiune de cult și de un cimitir parohial care să deservească comunitatea locală.

În raport cu zonele vecine, amplasamentul beneficiază de accesibilitate prin strada Albinelor (DJ103C) și de posibilitatea racordării la rețelele edilitare ale municipiului, condiții care susțin completarea ofertei de servicii și dotări comunitare.

➤ **Asigurarea cu spații verzi**

În vecinătate nu sunt spații verzi publice amenajate.

➤ **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul.

➤ **Analiza multicriterială a situației existente**

Analiza situației existente pe zona de studiu a fost realizată în mod multicriterial, după cum urmează:

Conform P.U.G. Brașov aprobat cu H.C.L. nr. 144/2011, terenurile sunt situate parțial în subzona V5 – spații verzi/culoar de protecție pentru infrastructura tehnică majoră (LEA 400 kV) și se încadrează în zona „D” a zonificării municipiului.

În proximitate este aprobat cu H.C.L. nr. 960/2006 P.U.Z.-ul „Zona Str. Albinelor – limită intravilan – Str. Nicovalei – S.P. Municipiul Brașov”, în baza căruia este propus drumul de acces.

La nivelul zonei analizate, densitatea de ocupare este redusă, fondul construit ocupând o pondere mică din suprafața totală, preponderent neconstruită; fondul construit din zona analizată are funcțiunea de servicii și de locuințe. Construcțiile existente au un regim de înălțime redus (P – P+E); o parte dintre clădirile de servicii se află într-o stare avansată de degradare, în timp ce locuințele sunt într-o stare bună de întreținere.

➤ **Principalele disfuncționalități**

Lipsa reglementărilor urbanistice pentru edificarea construcțiilor pe terenurile ce fac obiectul prezentei documentații și lipsa unei funcțiuni de cult și a unui cimitir parohial care să deservească comunitatea.

2.6. Echipare edilitară

➤ **Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale-după caz)**

• **Apă**

Conform avizului nr. 1929/27.08.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de alimentare cu apă PEHD De 200mm.

• **Canalizare**

Conform avizului nr. 1929/27.08.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de canalizare din fontă Dn 400 mm.

• **Gaze naturale**

Conform avizului nr. 80338/321444629/16.10.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale.

- **Energie electrică**

Conform avizului nr. 7010251002824/23.12.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune.

Conform avizului nr. 14037/12.11.2025 emis de CNTEE Transelectrica S.A., terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului se află parțial în interiorul zonei de protecție și de siguranță calculate a LEA 400kV Bradu – Brașov, deschiderea dintre stâlpii nr. 417 și nr. 418.

- **Telecomunicații**

Conform avizului nr. AFO 705052/35189/32668 emis de S.C. Orange România S.A. și a condițiilor emise de S.C. Protelco S.A., prin proiectul propus nu este afectat traseul F.O. Orange România S.A.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul.

2.7. Probleme de mediu

➤ Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Conform studiului geotehnic, terenul nu înregistrează diferențe de nivel semnificative, amplasamentul nefiind afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea și exploatarea în siguranță a acestuia. Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau alunecărilor de teren. Potrivit aceluiași studiu, amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus), conform indicativului NP 074-2022. Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează în zona caracteristică municipiului Brașov, cu valorile de proiectare $a_g = 0,20g$ și $T_c = 0,7$ s.

Conform avizului nr. 182/28.10.2025 emis de S.G.A. Brașov, amplasamentul studiat nu se află în zonă inundabilă. De asemenea, amplasamentul nu se află în zonele de protecție sanitară sau în perimetrele de protecție hidrogeologică ale unor captări de apă subterană inventariate.

Principalul risc antropic este generat de prezența rețelelor electrice de transport și distribuție de înaltă tensiune — LEA 400 kV Bradu–Brașov și LEA 110 kV — ale căror culoare de protecție și siguranță impun interdicție de construire (35,78 m stânga-dreapta față de axul LEA 400 kV, respectiv 18,50 m stânga-dreapta față de axul LEA 110 kV).

➤ Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Conform actului nr. 6873/29.10.2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Brașov, imobilul ce face obiectul documentației nu se află în zonă de protecție (monument/ansamblu/sit) sau în zonă construită protejată și nici nu face obiectul unui studiu de fundamentare istorico-științific pentru delimitarea zonelor de protecție a monumentelor istorice sau zonelor construite protejate ale secțiunilor de specialitate din planurile urbanistice.

2.8. Opțiuni ale populației

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - art. 37, publicul a fost informat și consultat cu privire la realizarea prezentului P.U.Z.

Conform adresei emisă de Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 38666/17.11.2024, în perioada 17.10.2024 – 17.11.2024 a fost publicată informarea populației privind elaborarea P.U.Z. „Construire biserică și înființare cimitir parohial”, iar în urma acesteia nu s-a consemnat nicio plângere, obiecțiune sau sugestie, Primăria Orașului Ghimbav exprimându-și acordul pentru demararea documentației de urbanism.

Terenul ce face obiectul P.U.Z. a fost donat de către membrii comunității pentru realizarea acestor funcțiuni sociale necesare și deficitare în zonă.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluzii ale documentației cadastrale

Ridicarea topografică a fost întocmită în Sistemul de proiecție Stereografic 1970 și în sistem de cote Marea Neagră 1975, și a fost recepționată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov prin procesul-verbal de recepție nr. 4805/13.11.2024.

Planul topografic conține reprezentarea reliefului prin puncte cotate și a detaliilor topografice existente în teren. Terenul ce a generat prezenta documentație, identificat prin nr. cadastral 145591 (nr. cadastral vechi 100472 Ghimbav, identic cu A115/16/2), înscris în Cartea Funciară nr. 145591 a municipiului Brașov, are o suprafață de 22.200 mp conform actelor de proprietate.

Documentația topografică recepționată constituie suportul de bază pentru elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Concluzii ale studiului geotehnic

Amplasamentul studiat are stabilitatea locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale. Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Excavațiile nu coboară sub nivelul apei subterane nefiind necesare epuismențe. Nivelul hidrostatic este prezent pe amplasament la adâncimea de 3.50m ÷ 3.60m față de C.T.N., acesta fiind ușor influențat de cantitatea de precipitații și de microrelief.

Luându-se în considerație prevederile indicativului NP 074-2022 s-a stabilit că amplasamentul viitoarelor construcții se încadrează în categoria geotehnică 1.

Fundarea construcțiilor se va face direct, în stratul de pietriș cu nisip prăfos, foarte îndesat iar adâncimea de fundare se va stabili ținând cont de următoarele:

- respectarea adâncimii de îngheț – $h_i = 1.00\text{m}$, conform STAS 6054-77;
- respectarea adâncimii minime de fundare – conform NP112-2014, $h_i + (10 \div 20)\text{cm}$;
- în situația construcțiilor prevăzute cu subsol util se va respecta o adâncime minimă de fundare de 0.50m față de cota pardoselii subsolului.

Capacitatea portantă conform STAS 3300/2-85, punctul 3 – Calculul terenului de fundare la starea limită de deformății, similar cu anexa H – Calculul la starea limită de serviciu (exploatare), din NP112-2014 a terenului de fundare, în stratul de pietriș cu nisip prăfos, foarte îndesat, pentru o fundație cu lățimea tălpii de 0.60m și adâncimea de fundare de 1.10m este $p_{pl} = 250\text{ kPa}$. Rezultatele obținute din calcul au fost corelate cu rezultatele obținute în urma execuției penetrații dinamice, astfel obținându-se valori cât mai apropiate de situația din teren.

Pământurile întâlnite pe amplasament în cadrul cercetării terenului de fundare sunt încadrate conform Ts/1981 după cum urmează:

- sol vegetal – manual ușor – mecanic categoria I

- pietriș cu nisip prăfos – manual tare – mecanic categoria II

Se recomandă o corectă sistematizare pe verticală care să asigure scurgerea apelor din precipitații pentru a nu pătrunde în terenul de sub fundații.

La proiectarea și realizarea lucrărilor, în zona amplasamentului se vor lua următoarele măsuri:

- eliminarea în totalitate a pierderilor de apă din rețele și dirijarea eventualelor conducte de apă și canalizare la distanțe mai mari 3m de fundațiile construcției;
- se interzice lăsarea săpăturilor deschise timp îndelungat, fapt ce duce la deteriorarea indicilor geotehnici cu efecte negative asupra stabilității acestora.

În jurul construcțiilor se vor executa trotuare etanșe, dispuse pe un strat de pământ stabilizat, compactat; acestea vor avea lățimea de $(0.80 \div 1.00)$ m și o pantă de 3% spre exterior.

Umpluturile se vor realiza cu pământuri sortate neactive, dispuse în straturi elementare de $(10 \div 15)$ cm care se vor compacta în conformitate cu C29-85.

În proiectare și în execuție se vor respecta standardele, normativele și normele în vigoare la data respectivă inclusiv normele de protecție a muncii și P.S.I.

Pentru verificarea naturii terenului la cota de fundare – faza determinată se va solicita prezența proiectantului geo. Verificarea se va realiza conform normativului NP 074-2022.

Concluzii ale studiului hidrogeologic preliminar

Conform studiului hidrogeologic preliminar, nivelul apei subterane este interceptat pe amplasament la adâncimea de 3,50–3,60 m față de C.T.N., direcția generală de curgere fiind sud-vest – nord-est. Lucrările de fundare nu interceptează corpul de apă subterană ROOT02 – Depresiunea Brașov (freatic, de tip poros-permeabil), nu se propun lucrări de captare și nu se realizează prelevări sau descărcări de apă în subteran. Acviferul prezintă o vulnerabilitate redusă la poluare, datorată adâncimii mari la care se situează, nefiind identificate surse de poluare care să afecteze calitatea apei subterane.

În conformitate cu Normele tehnice și sanitare aprobate prin H.G. nr. 741/2016, înhumarea în cimitirele neamenajate cu cripte se face la o adâncime de minimum 2,00 m, iar în cazul decesului ca urmare a unei infecții cu agent infecțios înalt patogen, groapa va avea o adâncime de minimum 3,00 m, cu aplicarea măsurilor sanitare specifice.

Se va asigura o distanță minimă între fundul gropii de înhumare și nivelul hidrostatic local de minimum 1,50 m pentru cimitirele neamenajate cu cripte (groapă de minimum 2,00 m), respectiv de minimum 0,50 m pentru gropile de minimum 3,00 m. Eventualele materiale cu risc de contaminare biologic sau chimic vor fi predate unor operatori specializați.

La solicitarea Direcției de Sănătate Publică sau a Agenției pentru Protecția Mediului, calitatea apei subterane se poate monitoriza prin 2 foraje poziționate amonte-aval pe direcția de curgere (sud-vest – nord-est), cu adâncimea de 10,00 m, pentru a intercepta acviferul freatic poros-permeabil ROOT02 – Depresiunea Brașov.

Concluzii ale studiului de fundamentare privind gospodărirea apelor și echiparea edilitară

Amplasamentul se află în bazinul hidrografic Olt, în proximitatea cursului de apă Ghimbășel (cod cadastral VIII_1.50.6), aflat în administrarea S.G.A. Brașov. Soluțiile de echipare edilitară propuse asigură deservirea obiectivelor fără a genera un impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau subterane și sunt fezabile din punct de vedere

tehnic. Dimensionarea exactă a rețelelor și breviarul de calcul se vor realiza în faza ulterioară de proiectare, pentru obținerea Autorizației de Construire.

Concluzii ale studiului de fundamentare privind echiparea edilitară – soluția de alimentare cu energie electrică

Conform documentației de echipare edilitară faza P.U.Z. (elaborată de S.C. BLUEL S.R.L., vizată de DEER Sucursala Brașov), zona dispune de posibilitatea racordării la rețeaua electrică de distribuție existentă în zonă.

Soluția propusă cuprinde realizarea rețelelor electrice de distribuție aferente deservirii obiectivelor — instalații de joasă tensiune (0,4 kV) și de medie tensiune (20 kV), cutie de distribuție și post de transformare — figurate în planșa de echipare edilitară.

Racordarea la rețeaua electrică de distribuție a rețelelor proiectate, precum și stabilirea sursei de alimentare și a punctului de racordare se vor concretiza la faza D.T.A.C., pe baza unui studiu de soluție/fișă de soluție și a avizului tehnic de racordare emis de operatorul de distribuție.

Soluția de echipare edilitară respectă condițiile de coexistență cu liniile electrice aeriene din zonă (LEA 110 kV și LEA 400 kV), stabilite prin Ordinul A.N.R.E. nr. 239/2019: menținerea culoarelor de protecție și de siguranță ca zone cu interdicție de construire și asigurarea accesului operatorului de distribuție pentru mentenanță.

Concluzii ale studiului de fundamentare privind organizarea circulației și sistematizarea verticală

Prin documentație au fost stabilite soluțiile tehnice de organizare a circulației și de sistematizare a incintei.

Accesul auto în incintă se asigură din drumul propus prin P.U.Z., cu ampriza de 10,00 m, racordat la strada Albinelor (DJ103C), care urmează a fi modernizată conform studiului de fezabilitate inițiat de Consiliul Județean Brașov. Accesul pietonal se realizează direct din strada Albinelor, în apropierea unei stații de transport în comun. Elementele geometrice ale racordărilor sunt astfel proiectate încât să permită efectuarea în siguranță a virajelor și asigurarea vizibilității.

Soluția de sistematizare verticală asigură scurgerea controlată a apelor meteorice către zonele verzi din incintă, cu pante transversale de 1–3% pentru platformele auto și aleile pietonale.

Din punctul de vedere al siguranței circulației și al confortului desfășurării traficului rutier, amenajarea acceselor aferente obiectivului nu are impact negativ și nu modifică condițiile actuale de desfășurare a traficului auto în zonă.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform documentației de urbanism faza P.U.G. aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Brașov nr. 144/2011, prelungit cu H.C.L. nr. 117/2021, terenurile sunt situate parțial în V5 subzonă spații verzi – culoare de protecție infrastructură tehnică majoră LEA 400 kV.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Terenurile prezintă o topografie plană și o bună stabilitate, fără elemente naturale remarcabile și fără suprapunere cu arii naturale protejate, ceea ce permite o organizare firească a incintei, cu lucrări minime de sistematizare. Propunerea pune în valoare cadrul natural prin introducerea unor suprafețe verzi amenajate pe fiecare parcelă.

Cadrele naturale și construite care există în zonă nu vor avea de suferit ca urmare a implementării prevederilor prezentului P.U.Z., măsurile propuse fiind în armonie cu elementele cadrului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcelă se va realiza din strada Albinelor (DJ103C). Această stradă se propune a fi modernizată conform studiului de fezabilitate demarat de Consiliul Județean Brașov. Totodată pentru o dezvoltare ulterioară a zonei, se propune ca trama stradală existentă să fie extinsă conform planșei U2.

Prin punctul de vedere nr. 20/171/05.03.2024, emis de C.N.A.I.R. – D.R.D.P. Brașov, s-a comunicat acordul pentru realizarea obiectivului, menționându-se că amplasamentul nu este afectat de investiții ale administratorului drumului național.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

- **profil transversal existent tip 1**
 - se aplică la strada Albinelor;
 - 17,01 m – 18,96m ampriza drumului din care 7,15 m parte carosabilă;
 - declivitatea terenului este de 0,05° (0,11%) pe o lungime de aproximativ 294 m
- **profil transversal propus tip 2**
 - se aplică la drumurile nou propuse și la 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;
 - declivitatea terenului este de 0,64° (1,42%) pe o lungime de 203 m.

Locurile de parcare s-au calculat conform H.G. nr. 525/1996, Anexa 5 și se asigură în interiorul parcelei astfel:

Pentru ZAC – zonă administrativă și de cult:

- administrativ / birouri / sedii: 1 loc / 100 mp, dar nu mai puțin de 3 locuri
- capelă / funcțiuni de cult: minim 5 locuri

Pentru ZCI – zonă cimitir: minim 5 locuri

Pentru ZS – servicii și funcțiuni complementare

- birouri / sedii: 1 loc / 100 mp, dar nu mai puțin de 3 locuri
- comerț / prestări servicii: 1 loc / 50 mp, dar nu mai puțin de 3 locuri
- hale / depozitare / producție: 1 loc / 150 mp, dar nu mai puțin de 4 locuri

Pentru ZSLe – zonă servicii, funcțiuni complementare și locuințe existente

- locuințe: ≤100 mp = 1 loc / locuință, >100 mp = 2 locuri / locuință
- birouri / servicii / comerț / hale: 1 loc / 100 mp, dar nu mai puțin de 3 locuri

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

3.5.1. Reglementări urbanistice

În conformitate cu cerințele temei-program se stabilesc următoarele zone funcționale:

- **ZAC** – zonă administrativă și de cult
- **ZCI** – zonă cimitir
- **ZC** - zonă de circulație publică
- **ZS** – zonă servicii și funcțiuni complementare

- **ZSLe – zonă servicii, funcțiuni complementare și locuințe existente**

3.5.2. Indicatori urbanistici

- **ZAC – zonă administrativă și de cult**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 1,2

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+2E cu $H_{\text{max.cornișă}} = 18,00 \text{ m}$, $H_{\text{max.cupolă biserică}} = 21,00 \text{ m}$, la care se va adăuga înălțimea crucii. ($H_{\text{max.cupolă}} + \text{cruce} = 23,50 \text{ m}$ respectiv 558,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre conform aviz AACR nr. 34565/17.11.2025)

- **ZCI – zonă cimitir**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 35%.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,70.

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1E cu $H_{\text{max.cornișă}} = 8,00 \text{ m}$, $H_{\text{max.coamă}} = 12,00 \text{ m}$

- **ZS – zonă servicii**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 40%.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 1.

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1E+M cu $H_{\text{max.cornișă}} = 9,00 \text{ m}$, $H_{\text{max.coamă}} = 12,00 \text{ m}$.

- **ZSLe – zonă servicii, funcțiuni complementare și locuințe existente**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 35%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,8

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1E+M cu $H_{\text{max.cornișă}} = 9,00 \text{ m}$, $H_{\text{max.coamă}} = 12,00 \text{ m}$

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei

- pentru ZAC vor fi de minim 5,00 m;
- pentru ZCI vor fi de minim 3,00 m, unde cei 3,00 m sunt destinați spațiului verde privat amenajat
- pentru ZS vor fi de minim 5,00 m;
- pentru ZSLe se vor aplica prevederile Codului Civil

Retragerea minimă față de limita posterioară

- pentru ZAC și ZS va fi de minim 5,00 m;
- pentru ZCI va fi de minim 3,00 m, unde cei 3,00 m sunt destinați spațiului verde privat amenajat
- pentru ZSLe se vor aplica prevederile Codului Civil

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 15,00 m față de axul străzii (str. Albinelor) pentru ZAC
- minim 10,00 m față de axul străzii (drumul nou propus) pentru ZAC
- minim 10,00 m față de axul străzii pentru ZS
- minim 7,50 m față de axul străzii pentru ZSLe

Distanța între clădirile izolate situate pe aceeași parcelă va fi de minim 6,00 m.

Distanța minimă de la construcție până la circulația carosabilă va fi de 3,00 m; distanța maximă de la construcție până la circulația carosabilă sau locul de amplasare al autospecialei de intervenție va fi de 10,00 m;

Distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului și fațada oricărei clădiri supraterane este de minim 6 m.

Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă astfel:

- minim 25% pentru ZS, ZCI și ZAC;
- minim 30% pentru ZSLe;

3.5.3. Bilanț teritorial al parcelei inițitoare P.U.Z.

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din nr. cad. 145591
1	Teren intravilan liber de construcții		100	22200	100
Total			100	22200	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din nr. cad. 145591
1	ZCI - Zonă cimitir	subzonă aferentă construcțiilor	35	4506.25	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	25	3218.75	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	40	5150	
Total zona cimitir			100	12875	58.00
4	ZAC - Zonă administrativă și de cult	subzonă aferentă construcțiilor	40	3056	
5		subzonă aferentă spațiilor verzi private	25	1910	

6		subzonă aferentă circulațiilor private	35	2674	
Total zonă administrativă și de cult			100	7640	34.41
7	ZC - Zonă circulație publică	subzonă rutieră, pietonală	100	1685	7.59
Total				22200	100

Bilanț teritorial al zonei reglementate stabilite prin A.O. nr. 14/05.09.2025

Existent					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	Teren intravilan liber de construcții		-	88495	98
2	Teren intravilan construit		-	1501	2
Total			-	89996	100
Propus					
Nr. crt.	Zone funcționale		% din zona funcțională	Suprafață (mp)	% din zona reglementată
1	ZCI - Zonă cimitir	subzonă aferentă construcțiilor	35	4506.25	
2		subzonă aferentă spațiilor verzi private	25	3218.75	
3		subzonă aferentă circulațiilor private	40	5150	
Total zonă cimitir			100	12875	14.31
4	ZAC - Zonă administrativă și de cult	subzonă aferentă construcțiilor	40	3056	
5		subzonă aferenta spațiilor verzi private	25	1910	
6		subzonă aferenta circulațiilor private	35	2674	
Total zonă administrativa și de cult			100	7640	8.49
7	ZS - Zonă servicii și funcțiuni complementare	subzonă aferentă construcțiilor	40	24711.08	
8		subzonă aferentă spațiilor verzi private	25	15444.43	
9		subzonă aferentă circulațiilor private	35	21622.2	
Total zona servicii și funcțiuni complementare			100	61777.7	68.64
10	ZSLe - Zonă servicii și locuințe existente	subzonă aferentă construcțiilor	35	288.75	
11		subzonă aferentă spațiilor verzi private	30	247.5	
12		subzonă aferentă circulațiilor private	35	288.75	
Total zonă servicii și locuințe existente			100	825	0.92
13	ZC - Zona circulație publică	subzonă rutieră, pietonală	100	6878.3	7.64
Total				89996	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 1929/27.08.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de alimentare cu apă.

Conform avizului nr. 182/28.10.2025 emis de SGA Brașov, alimentarea cu apă se va realiza prin extindere, de la rețeaua centralizată de alimentare cu apă, din conductă PEHD De 200 mm existentă în zonă, conform avizului de principiu condiționat nr. 1929/27.08.2025, emis de Compania Apa Brașov S.A.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 1929/27.08.2025 emis de Compania Apa Brașov și avizului nr. 182/28.10.2025 emis de SGA Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extindere, în colectorul de canalizare menajeră din fontă Dn 400 mm existent în zonă.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

Apele pluviale convențional curate – de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și evacuate pe spațiile verzi din incintă. Apele pluviale potențial impurificate de pe aleile carosabile, parcaje și platforme vor fi colectate printr-un sistem de rigole, trecute printr-un separator de hidrocarburi și evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010251002824/23.12.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E02 întocmită de SC BLUEL SRL, vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov, COR 110 kV și COR mt jt.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către DEER SA Sucursala Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

Eventualele lucrări de reglementare se vor realiza la faza D.T.A.C.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO 705052/35189/32668 emis de S.C. Orange România S.A. și condițiilor tehnice emise de S.C. Protelco S.A., prin proiectul propus nu este afectat traseul F.O. Orange România S.A. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau

realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

În scopul protejării infrastructurii de fibră optică se poate solicita asistență tehnică la predarea de amplasament.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 80338/321444629/16.10.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale la care construcțiile propuse se pot racorda.

Notă: Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

3.7. Protecția mediului

Niciun aspect esențial de mediu nu va fi afectat prin proiectul propus.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv, pe categorii, în europubele amplasate pe platformă betonată în interiorul proprietății, de unde vor fi preluate pe bază de contract de către firme specializate în servicii de salubritate cu scopul de a fi transportate la rampa ecologică.

Platforma pentru colectarea selectivă a deșeurilor (carton/hârtie, sticlă, plastic, metal), va fi accesibilă din drumul public. Deșeurile provenite din executarea lucrărilor de construcții, substanțe poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic vor fi predate unor operatori specializați.

Dezvoltarea obiectivului creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la evacuarea apelor uzate menajere și pluviale, precum și colectarea și transportarea deșeurilor la centrul zonal de depozitare.

Soluțiile prezentate nu presupun crearea unui impact negativ asupra regimului apelor de suprafață sau al celor subterane.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat SGA Brașov, se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și înlăturarea efectelor acesteia.

Prin Decizia etapei de încadrare nr. 174/14319 din 11.12.2025, emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Brașov (Direcția Județeană de Mediu Brașov), planul nu necesită evaluare de mediu și nu necesită evaluare adecvată. După aprobarea P.U.Z. și înainte de demararea lucrărilor de construire, beneficiarul are obligația obținerii acordului de mediu, conform Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului.

Conform avizului emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – Filiala Teritorială Brașov sub nr. 238/04.06.2026, amplasamentul este inclus în amenajarea de îmbunătățiri funciare „Desecare Bârsa Vulcanița” – cod 442-1, aflată în administrarea A.N.I.F.; pe amplasament nu există lucrări specifice de îmbunătățiri funciare, ca atare nu sunt zone de protecție ce trebuie respectate, cu respectarea prevederilor Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004, republicată.

Conform Notificării – asistență de specialitate nr. 390/A/22.02.2024, emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov, se vor respecta Normele tehnice și sanitare privind serviciile funerare aprobate prin H.G. nr. 741/2016 și Ordinul M.S. nr. 119/2014. Sălile de ceremonii funerare amplasate în afara cimitirului se vor amplasa la minimum 20 m față de clădirile de locuit și vor fi prevăzute cu echipamente de climatizare (temperatură ambientală de maximum 20°C în anotimpul cald). Proprietarul cimitirului va asigura: sursă de alimentare cu apă, grupuri sanitare racordate la canalizare, spațiu amenajat pentru depozitarea și colectarea selectivă a deșeurilor, întreținerea aleilor și a spațiilor verzi. Pentru zona de servicii și locuințe se va asigura o distanță de minimum 15 m între unitățile de servicii și teritoriile protejate (locuințe). Conform planșelor U2 și U2.1 s-a propus o zonă de 100m reglementată de Legea nr. 102/2014 art. 7 alin. 5 în care nu sunt construite locuințe sau reglementări urbanistice pentru edificarea de locuințe.

3.8. Obiective de utilitate publică

▪ Tipul de proprietate a terenurilor

Terenurile reglementate sunt proprietate privată și domeniu public privat.

▪ Circulația terenurilor

Terenul destinat noului drum propus, care este în prezent proprietate privată, va trece în domeniul public, conform planșei U4 - Plan situația juridică.

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de DEER Sucursala Brașov.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Propunerile de dezvoltare urbanistică făcute prin prezenta documentație se înscriu în cerințele temei – program.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

La întocmirea prezentului P.U.Z. s-au respectat prevederile legislației în vigoare, inclusiv Cod Civil.

Planul Urbanistic Zonal are ca scop satisfacerea nevoilor enoriașilor din împrejurimile amplasamentului studiat. Astfel, zona destinată cimitirului nu va fi sub nici o formă în antiteză cu nevoile populației din zonă.

Întocmit:





S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L.
B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov
C.U.I. 36454911, J8/1750/2016
Tel: 0766 413 990; 0749 855 945
E-mail: contact@arhby.ro



Elaborare P.U.Z. – Construire biserică şi
înfiinţare cimitir parohial
Jud. Braşov, mun. Braşov, strada Albinelor
f.n., C.F. nr. 145591
Nr. proiect : 1-23-33

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Denumirea lucrării:	Elaborare P.U.Z. – Construire biserică şi înfiinţare cimitir parohial
Iniţiator:	Parohia Ortodoxă Braşov – Stupini I
Amplasament:	Jud. Braşov, mun. Braşov, strada Albinelor f.n., C.F. nr. 145591
Faza de proiectare:	P.U.Z.
Număr proiect:	1-23-33
Data elaborării:	08.2024
Elaborator:	S.C. Schmidt Architecture Studio S.R.L. B-dul Muncii nr.13, ap.1, mun. Braşov C.U.I. 36454911, J8/1750/2016 Tel: 0766 413 990; 0749 855 945 E-mail: contact@arhby.ro

Introducere

Regulamentul Local de Urbanism (denumit prescurtat R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă piesa de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal – construire biserică şi înfiinţare cimitir parohial, acesta întărind şi detaliind reglementările din piesele desenate.

Astfel, el cuprinde şi detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum şi de amplasare, dimensionare şi realizare a volumelor construite, amenajărilor şi plantaţiilor pe zone.

I. Dispoziţii generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.)

R.L.U. are rolul de a detalia sub formă de prescripţii (permisivităţi şi restricţii) reglementările P.U.Z. ce sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat.

Documentaţia are un caracter de reglementare specifică şi stabileşte reguli ce se aplică direct parcelei, constituind un element de fundamentare obligatoriu pentru eliberarea certificatului de urbanism. Toate restricţiile impuse se fac publice de către Autoritatea Publică Locală, prin publicarea pe site-ul instituţiei, potrivit **art. 48[^]1 alin. 5 din Legea 350/2001**, şi prin transmiterea hotărârii însoţite de documentaţia de aprobare a P.U.Z. către oficiul de cadastru şi publicitate imobiliară în vederea actualizării din oficiu a destinaţiei

imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară conform **art. 47¹, alin. 2** din **Legea 350/2001**.

R.L.U. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor care nu sunt limitative și nu pot face derogări de la normative sau legi. R.L.U. se constituie în act de autoritate al Administrației Publice Locale.

Conform art. 35 din Ordinul nr. 839/2009 alin. 3, în lipsa reglementărilor din documentațiile de urbanism, în certificatul de urbanism se înscriu informațiile cunoscute de emitent la data solicitării depuse, extrase din Regulamentul General de Urbanism - RGU - aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

Pentru orice speță care nu este reglementată în prezentul regulament se aplică prevederile H.G. nr. 525/1996.

Toate restricțiile și condițiile din prezentul regulament limitează modul de construire cu scopul de a proteja următoarele drepturi fundamentale: dreptul la mediu sănătos, dreptul de proprietate privată, viața intimă, familială și privată în conformitate cu legislația actuală.

Prin legislație, conform prezentului regulament, se înțelege oricare din următoarele: Legi, Ordine de Ministru, Hotărâri de Consiliu Local, Normative, Hotărâri de Guvern, Constituție.

Prin prezentul regulament se consideră că o clădire/un material se încadrează în clădiri/materiale permise dacă respectă legislația în vigoare.

2. Baza legală a elaborării

Regulamentul Local de Urbanism s-a întocmit potrivit Ghidului de aplicare al „Regulamentului General de Urbanism” aprobat prin ordinul MLPAT nr. 21/N/10.04.2000, cu respectarea legislației în vigoare:

Legislația specifică:

- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul (nr. 350/2001) republicată, actualizată
- H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- 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
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Legea privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (nr. 50/1991) republicată și actualizată
- ORDIN nr. 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (nr. 119/2014)
- Legea privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului (nr. 292/2018) actualizată
- Ordonanța de urgență privind protecția mediului (nr. 195/2005)
- Legea privind regimul juridic al drumurilor (nr. 82/1998) pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997)
- STAS 2900-89 – Lucrări de drumuri. Lățimea drumurilor

- Ordinul pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor (nr. 1296/2017)
- Legea apelor (nr. 107/1996) actualizată
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate

Legislația complementară:

- Legea fondului funciar (nr. 18/1991) republicată
- O.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ
- Codul Civil
- Legea contenciosului administrativ (nr. 554/2004) actualizată

3. Domeniul de aplicare

Dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale de urbanism aferente.

Regulamentul Local de Urbanism aferent planului urbanistic zonal, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural-urbanistice ale acestora.

În vederea elaborării “P.U.Z. – Construire biserică și înființare cimitir parohial” pe parcela înscrisă în C.F. nr. 145591, nr. cad. 145591, au fost eliberate certificatele de urbanism nr. 2190/10.08.2022 respectiv nr. 2299/11.08.2025.

Întrucât, prin avizul de oportunitate nr. 14/05.09.2025, Primăria Municipiului Brașov a solicitat reglementarea unui teritoriu mai întins decât parcela inițitoare, teritoriul reglementat prin prezentul P.U.Z. cuprinde și parcelele învecinate situate pe U.A.T. Brașov, aflate în zona de 100 m reglementată conform Legii nr. 102/2014, art. 7 alin. (5), în care nu sunt construite locuințe și nu se reglementează edificarea de locuințe.

Parcela inițitoare P.U.Z., nr. cad. 145591, are următoarele vecinătăți:

- la nord – est: teren identificat cu A115/15/2 (nr. cad. 186022);
- la sud – vest: strada Albinelor – DJ103C identificată cu nr. cad. 166671 și nr. cad. 106232 (fost nr. cad. 105447);
- la sud-est: teren identificat cu A 155/16/1 (nr. cad. 158170);
- la nord-vest: teren necadastrat, identificat cu A115/16/3;

II. Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Art. 1. Terenuri agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, imobilele situate în intravilan se scot definitiv și temporar din circuitul agricol (conform Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996).

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Art. 1. Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

Terenul este aproximativ plan, nu înregistrează diferențe de nivel semnificative, amplasamentul nefiind afectat de fenomene geologice care să pună în pericol stabilitatea și exploatarea în siguranță a acestuia. Amplasamentul studiat nu este supus fenomenelor de eroziune sau alunecărilor de teren.

Zona studiată este amplasată la o distanță de aproximativ 1,3 km de râul Ghimbășel, dar are stabilitate locală și generală asigurată în condițiile geotehnice actuale.

Nu sunt manifestări morfo-dinamice pe amplasament sau în apropierea acestuia, acesta nefiind supus inundațiilor sau viiturilor de apă.

Art. 2. Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea amplasării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură, este interzisă.

Conform avizului nr. 34565/17.11.2025, emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română, amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei II de servitute aeronautică civilă, la 1971,64 m E față de axa pistei 03 - 21 a Aeroportului Internațional Brașov - Ghimbav și la 275,81 m N de pragul 03 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 534,70 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 45°41'15,08" latitudine N; 25°32'07,07" longitudine E.

Se va respecta înălțimea maximă a obiectivelor de 23,50 m, respectiv cota absolută maximă de 558,20 m (534,70 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 23,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);

La faza D.T.A.C. se vor furniza coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

Se vor utiliza pentru încălzire instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

Iluminatul exterior din cadrul lotului nu va prezenta fascicule de lumină orientate în sus.

Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite.

Conform avizului nr. 7010251002824/23.12.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.

Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.

Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

Față de LEA 110 kV se vor respecta condițiile de coexistență impuse de legislația în vigoare:

1) Ord ANRE nr.239 /2019 Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice:

- Zonă de protecție aferentă capacității energetice - zonă adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se introduc interdicții privind accesul persoanelor și regimul construcțiilor.

- Zonă de siguranță aferentă capacității energetice - zonă adiacentă capacității energetice, extinsă în spațiu, în care se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului; zona de siguranță cuprinde și zona de protecție.

Dimensiunea zonei de siguranță Z_{sig} pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV este simetrică față de axul liniei și se calculează cu relația:

- $Z_{sig} = LLEA + 2 \cdot (liz + fc_{max}) \cdot \sin \alpha + 2 \cdot ds$, în care:
- Z_{sig} – dimensiunea zonei de siguranță;
- $LLEA$ - lățimea maximă a stâlpilor (distanța cea mai mare pe orizontală, transversal pe linie), [m];
- liz - lungimea maximă a unui lanț de susținere utilizat pe linie [m];
- fc_{max} - săgeata maximă a conductorului, calculată în condițiile de apariție a vântului maxim, în cea mai mare deschidere existentă pe LEA [m];
- α - unghiul maxim de înclinare a planului conductorului activ extrem sub acțiunea presiunii vântului maxim [o];
- ds - distanța minimă de siguranță considerată pe orizontală, față de conductorul activ extrem la deviația sa maximă [m].

- Culoar de trecere (de funcționare) a liniei electrice aeriene - suprafață terestră situată de-a lungul LEA și spațiul aerian de deasupra sa, în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații; culoarul de trecere include zona de protecție și zona de siguranță a liniei.

Lățimea normată a culoarului de trecere pentru LEA 110 kV este simetrică de o parte și de altă față de axa liniei.

Dimensiunile zonelor de protecție și de siguranță reglementate prin prezenta normă sunt stabilite de Ord ANRE nr. 239/20.12.2019 pe baza prevederilor legale și a prescripțiilor tehnice aplicabile.

Amplasarea unor obiective față de o capacitate energetică la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate, respectiv amplasarea unor capacități energetice care urmează a se construi față de alte obiective la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în Ord ANRE nr. 239/20.12.2019, se poate realiza în baza unei analize de risc, cu acordul tuturor părților implicate.

Costul analizei de risc se suportă după cum urmează:

a) când o capacitate energetică existentă este afectată de obiective noi, de către operatorul economic/persoană fizică, beneficiar al noului obiectiv, ce afectează capacitatea energetică existentă;

b) când un obiectiv existent este afectat de o capacitate energetică nouă, de către operatorul economic, beneficiar al noii capacități energetice, care afectează obiectivul existent.

Analiza de risc se realizează în conformitate cu prevederile Metodologiei pentru emiterea avizelor de amplasament de către operatorii de rețea, aprobată prin ordin al președintelui ANRE.

Eventualele neînțelegeri ale părților implicate, legate de analiza de risc la emiterea avizului de amplasament, se soluționează de către ANRE conform reglementărilor în vigoare.

În culoarul de trecere al LEA 110 kV nu se vor amenaja parcări (conform Art. 3.19.1(1) Ordinul ANRE Nr. 239/2019).

În cazul apropierii LEA față de culturi pe spalieri metalice sau îngrădiri metalice se vor respecta prevederile tabelului 12 (figura 9) din Ordinul ANRE Nr. 239/2019:

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 6 m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și sol.

- se va păstra distanța minimă pe verticală de 3 m între conductorul inferior al LEA la săgeată maximă și partea superioară a spalierei sau îngrădirii.

Părțile metalice ale gardului amplasate în interiorul zonei de siguranță și protecție vor fi legate la pământ (Art. 1.1.(7) din Anexa Nr. 6 la normă, Măsuri de siguranță și de protecție.

Se va asigura distanța minimă de 7 m pe verticală, între conductorul LEA și carosabil.

Zona de protecție și siguranța LEA 110 kV va rămâne zona verde cu interdicție de construire.

Se va asigura accesul la LEA 110 kV, personalului specializat din cadrul OD-DEER Sucursala Brașov, în vederea remedierii disfuncționalităților sau realizării mentenanței /exploatării/etc. a LEA.

2) Cap. III din Ord. ANRE nr.239/2019 Condițiile de coexistență a LEA cu tensiuni nominale peste 1 kV echipate cu conductoare neizolate.

3) Coexistența dintre capacitățile energetice și obiectivele învecinate se va asigura prin respectarea măsurilor de siguranță și de protecție impuse conform prevederilor legislației specifice în vigoare, respectiv:

- Anexa nr. 6 din Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu modificările și completările ulterioare;

- Normativul privind alegerea izolației, coordonarea izolației și protecția instalațiilor electroenergetice împotriva supratensiunilor NTE 001/03/00;

- Îndreptarul de proiectare și execuție a instalațiilor de legare la pământ 1 RE – Ip 30/2004.

4) Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012.

Pentru protecția instalațiilor se interzice persoanelor fizice sau juridice:

a) să efectueze construcții de orice fel în zona de siguranță a instalațiilor, fără avizul de amplasament al operatorului de distribuție;

b) să efectueze săpături de orice fel sau să înființeze plantații în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție, fără acordul operatorului de distribuție;

c) să depoziteze materiale pe culoarele de trecere și în zonele de protecție și de siguranță a instalațiilor, fără acordul operatorului de distribuție;

d) să arunce obiecte de orice fel pe rețelele electrice de distribuție sau să intervină în orice alt mod asupra acestora;

e) să deterioreze construcțiile, îngrădirile sau inscripțiile de identificare și de avertizare aferente instalațiilor de distribuție;

f) să limiteze sau să îngreuească prin execuția de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod accesul la instalații al operatorului de distribuție.

Conform avizului nr. 14037/12.11.2025 emis de CNTEE Transelectrica S.A., terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului se află parțial în interiorul zonei de protecție și de siguranță calculate a LEA 400kV Bradu – Brașov, deschiderea dintre stâlpii nr. 417 și nr. 418.

Accesul se va realiza prin interiorul zonei de protecție și de siguranță calculate a LEA 400 kV Bradu – Brașov, deschiderea dintre stâlpii nr. 417 și nr. 418.

Conform avizului CNTEE Transelectrica S.A. – STT Sibiu, lățimea culoarului de trecere (zona de protecție și de siguranță) calculată pentru LEA 400 kV Bradu – Brașov, deschiderea dintre stâlpii nr. 417 și nr. 418, este de 71,55 m (35,78 m stânga-dreapta, măsurat perpendicular pe axul liniei).

La faza D.T.A.C. se va solicita avizul de amplasament din partea CNTEE Transelectrica S.A. STT Sibiu, conform Metodologiei ANRE (aprobată prin Ord. ANRE nr. 25/2016, cu modificările și completările ulterioare). Tot la faza D.T.A.C., se vor evidenția fundațiile stâlpilor de 400 kV din zona amplasamentului, terenul fiind în proprietatea Statului Român – domeniu public și concesiunea CNTEE Transelectrica S.A. Astfel se va depune la STT Sibiu un studiu de coexistență/studiu pentru eliberarea amplasamentului/analiză de risc în care să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor de coexistență dintre zona de protecție și de siguranță a LEA 400 kV Bradu – Brașov, a obiectivului prezentei documentații, conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr. 239/2019).

Conform avizului nr. 80338/321444629/16.10.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zona ce urmează a se reglementa există rețea de distribuție gaze naturale.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 „Art. 190. – Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- a) să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar că pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunului rezultat;
- b) să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- c) să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- d) să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.”

Zonele de protecție și de siguranță respectă prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-

aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Soluția de modificare a obiectivelor de gaze naturale afectate de viitoarele construcții propuse va fi stabilită la cerere de Distrigaz Sud Rețele.

Lucrările viitoare propuse prin P.U.Z. pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri, stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare (PM/PRM/SRS/SRM), răsuflători, casete protecție GN și cămine vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică (SPC) aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamble aferente (postament, legătură conductă și priză anodică, bransament electric, priză de pământ), în funcție de situația din teren.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația din teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse, conform prevederilor Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022, prin intermediul unui operator economic autorizat de Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Energiei selectat de acesta.

Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în trama stradală, trotuar, parcare, etc.).

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 „Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție/instalațiile de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”. Distanța de siguranță, exprimată în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate.

În cazul în care lucrările se desfășoară în zona stațiilor de reglare, reglare – măsurare sau măsurare (SRS/SRM), se vor respecta distanțele minime admise, pentru regimul de medie presiune, conform Tabel 2 „Distanțe de siguranță între stații de reglare, reglare – măsurare, măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații”.

Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniul respectiv.

În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

Conform avizului nr. AFO 705052/35189/32668 emis de S.C. Orange România S.A. și condițiilor tehnice emise de S.C. Protelco S.A., prin proiectul propus nu este afectat traseul F.O. Orange România S.A. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

În scopul protejării infrastructurii de fibră optică se poate solicita asistență tehnică la predarea de amplasament.

Conform adresei nr. 972756/22.04.2026 emisă de Inspectoratul pentru Situații de Urgență „TARA BÂRSEI” al județului Brașov, la faza D.T.A.C, se va solicita aviz de securitate la incendiu/ protecție civilă pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența H.G.R. nr. 571/2016 și H.G.R. nr. 862/2016 (cu modificările și completările ulterioare) conform cerințelor stabilite în Normele metodologice de avizare și autorizare privind securitatea la incendiu și protecția civilă, aprobate prin O.M.A.I. nr. 180/2022;

Art 3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale (O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare).

Art. 4. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Se va respecta o distanță minimă de 100 m între zona de înhumare și locuințe.

Art. 5. Indicatori urbanistici

Valorile indicatorilor urbanistici propuși se aplică fiecărei parcele rezultate, după trasarea topografică și întocmirea fișei bunului imobil (FBI), după formulele:

a)
$$P.O.T. = \frac{Sc}{Sp} \cdot 100 (\%)$$

b)
$$C.U.T. = \frac{Sd}{Sp}$$

în care:

- P.O.T. = procentul de ocupare al terenului
- C.U.T. = coeficientul de utilizare al terenului
- Sc = suprafața construită la sol a clădirii
- Sd = suprafața desfășurată a clădirii
- Sp = suprafața parcelei (așa cum este înscrisă în cadastru).

▪ **ZAC – zonă administrativă și de cult**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 40%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 1,2

▪ **ZCI – zonă cimitir**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 35%.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,70.

▪ **ZS – zonă servicii**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 40%.

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 1.

▪ **ZSLe – zonă servicii, funcțiuni complementare și locuințe existente**

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

Propus: P.O.T.max.= 35%

Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Propus: C.U.T.max.= 0,8

Art. 6. Circulația terenurilor

Terenul destinat noului drum propus, care este în prezent proprietate privată, va trece în domeniul public, conform planșei U4 - Plan situația juridică.

Terenurile ocupate de RED proiectate se vor delimita și se vor trece în domeniul public sau se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) conform planului vizat de DEER Sucursala Brașov.

3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 1. Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face, conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, pe funcțiuni, după cum urmează:

Pentru biserică, condițiile de orientare sunt date de specificul cultului. Pentru construcțiile administrative aferente (casă parohială, spații pentru public, birouri, etc.), se recomandă o orientare care să asigure însorirea spațiilor destinate publicului și a birourilor.

Orientarea locurilor de înhumare se va realiza conform tradiției și specificului cultului ortodox, fără a impune restricții de orientare prin prezentul regulament.

Pentru construcțiile cu funcțiunea de servicii și comerț se recomandă orientarea care să asigure însorirea spațiilor pentru public, depozitele, atelierele și spațiile de preparare/anexă urmând a fi orientate, pe cât posibil, spre nord. Pentru locuințele din ZSLe se recomandă evitarea orientării spre nord a camerelor principale și a dormitoarelor, astfel încât să se asigure însorirea corespunzătoare a spațiilor de locuit.

Art. 2. Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul administratorului drumului (conform O.G. nr. 43/1997):

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

b) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Art. 3. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament și Regulamentului General de Urbanism, aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Retragerea minimă a construcțiilor față de drumuri:

- minim 15,00 m față de axul străzii (str. Albinelor) pentru ZAC
- minim 10,00 m față de axul străzii (drumul nou propus) pentru ZAC
- minim 10,00 m față de axul străzii pentru ZS
- minim 7,50 m față de axul străzii pentru ZSLe

Art. 4. Amplasarea construcției în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri și retragerile minime față de limitele de proprietate.

Retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei

- pentru ZAC vor fi de minim 5,00 m;
- pentru ZCI vor fi de minim 3,00 m, unde cei 3,00 m sunt destinați spațiului verde privat amenajat
- pentru ZS vor fi de minim 5,00 m;
- pentru ZSLe se vor aplica prevederile Codului Civil

Retragerea minimă față de limita posterioară

- pentru ZAC și ZS va fi de minim 5,00 m;
- pentru ZCI va fi de minim 3,00 m, unde cei 3,00 m sunt destinați spațiului verde privat amenajat
- pentru ZSLe se vor aplica prevederile Codului Civil

Distanța între clădirile izolate situate pe aceeași parcelă va fi de minim 6,00 m.

Distanța minimă de la construcție până la circulația carosabilă va fi de 3,00 m; distanța maximă de la construcție până la circulația carosabilă sau locul de amplasare al autospecialei de intervenție va fi de 10,00 m;

Distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului și fațada oricărei clădiri supraterane este de minim 6 m.

Retragerile minime se vor înscrie în certificatul de urbanism emis la faza următoare de proiectare.

Terenul liber de construcții rezultat va fi amenajat cu zone verzi sau circulații interioare.

Edificabilul parcelei:

Amplasarea clădirilor față de limitele parcelei definește edificabilul parcelei ca instrument urbanistic de proiectare. Edificabilul parcelei delimitează zona în care este permisă amplasarea clădirii. Acesta nu reprezintă suprafața construită la sol a clădirii propuse a se realiza, ci limitele în care trebuie să se înscrie clădirea cu respectarea P.O.T.-ului admis.

Amenajabilul parcelei:

Amenajabilul parcelei este suprafața parcelei cuprinsă între suprafața construită la sol a clădirii și limitele parcelei.

Construcțiile și amenajările permise în amenajabilul parcelei sunt:

- a) instalații și echipamente edilitare (racorduri și branșamente la rețelele edilitare);
- b) împrejuririle parcelei;
- c) alei carosabile și parcaje pentru autovehicule;
- d) alei pietonale, platforme, rampe pentru persoane cu handicap;
- e) zone plantate;
- f) platforme destinate depozitării recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor
- g) panouri publicitare, panouri informative
- f) anexe gospodărești provizorii cu obligativitatea respectării următoarelor condiții

cumulative:

- suprafața totală a tuturor anexelor să nu depășească 10% din suprafața parcelei;
- sa nu depășească P.O.T.-ul parcelei;
- sa nu depășească înălțimea maximă de 3,20 m (H parter);
- să respecte Codul Civil.

Notă: Se interzice schimbarea de destinație a anexelor gospodărești amplasate în amenajabilul parcelei.

Conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, art. 59, anexele care nu respectă reglementările din documentația de urbanism se vor desființa.

4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art. 1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Toate accesele carosabile la construcțiile propuse vor fi de min. 3,50 m lățime, iar lungimea servituților nu mai mare de 25,00 m. În cazul în care lungimea servituții de acces este mai mare de 25,00 m, lățimea drumului de acces va fi de min. 6,00 m.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic

greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Profilele transversale ale drumurilor sunt prevăzute în planșa U2, după cum urmează:

➤ **profil transversal existent tip 1**

- se aplică la 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 la 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;

Distanța minimă de la construcție până la circulația carosabilă va fi de 3,00 m; distanța maximă de la construcție până la circulația carosabilă sau locul de amplasare al autospecialei de intervenție va fi de 10,00 m;

Distanța dintre parcajele exterioare amenajate la nivelul terenului și fațada oricărei clădiri supraterane este de minim 6 m.

Art. 2. Accesele pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Se vor asigura accese pietonale, dimensionate ca lățime, în conformitate cu destinația construcțiilor. Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permită circulația lejeră către toate intrările și ieșirile din clădiri și circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi 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 sau obiceiului.

Costurile aferente amenajării acceselor vor fi suportate de către beneficiari.

5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități, este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente de către investitorii interesați.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață sau în pânza freatică, atât în perioada executării construcțiilor cât și după punerea lor în funcțiune.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele centralizate de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

Costurile aferente lucrărilor de extindere a rețelelor edilitare vor fi suportate de către beneficiari.

➤ **Alimentare cu apă: lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, modificări parțiale ale traseelor rețelelor de distribuție existente, etc.)**

Conform avizului nr. 1929/27.08.2025 emis de Compania Apa Brașov, în zonă există rețea de alimentare cu apă.

Conform avizului nr. 182/28.10.2025 emis de SGA Brașov, alimentarea cu apă se va realiza prin extindere, de la rețeaua centralizată de alimentare cu apă, din conductă PEHD De 200 mm existentă în zonă, conform avizului de principiu condiționat nr. 1929/27.08.2025, emis de Compania Apa Brașov S.A.

➤ **Canalizare: îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare din zonă, extinderi sau propuneri de stații noi de epurare sau stații de preepurare, etc.)**

Conform avizului nr. 1929/27.08.2025 emis de Compania Apa Brașov și avizului nr. 182/28.10.2025 emis de SGA Brașov, evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin extindere, în colectorul de canalizare menajeră din fontă Dn 400 mm existent în zonă.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră existentă în zonă.

Apele pluviale convențional curate – de pe acoperișul construcțiilor vor fi colectate prin jgheaburi, burlane și evacuate pe spațiile verzi din incintă. Apele pluviale potențial impurificate de pe aleile carosabile, parcaje și platforme vor fi colectate printr-un sistem de rigole, trecute printr-un separator de hidrocarburi și evacuate într-un bazin de retenție, de unde vor fi utilizate la udarea spațiilor verzi.

➤ **Alimentare cu energie electrică: asigurarea necesarului de consum electric, propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, extinderi sau devieri de linii electrice, modernizarea liniilor electrice existente, modernizarea iluminatului public, etc.)**

Conform avizului nr. 7010251002824/23.12.2025 emis de Distribuție Energie Electrică România, Sucursala Brașov, în zonă există rețea electrică de distribuție de înaltă tensiune.

Echiparea edilitară a zonei se va face în conformitate cu planșa nr. E02 întocmită de SC BLUEL SRL, vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov, COR 110 kV și COR mt jt.

Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în P.U.Z. cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție/fișă de soluție de către DEER SA Sucursala Brașov, la emiterea avizului/avizelor tehnice de racordare.

Eventualele lucrări de reglementare se vor realiza la faza D.T.A.C.

➤ **Telecomunicații: extinderea liniilor de telecomunicații, noi amplasamente pentru oficii poștale, centrale telefonice, relee, posturi de radio și TV, etc.**

Conform avizului nr. AFO 705052/35189/32668 emis de S.C. Orange România S.A. și condițiilor tehnice emise de S.C. Protelco S.A., prin proiectul propus nu este afectat traseul F.O. Orange România S.A. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare branșamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență la predare amplasament.

În scopul protejării infrastructurii de fibră optică se poate solicita asistență tehnică la predarea de amplasament.

➤ **Alimentare cu gaze naturale-după caz extinderi ale capacităților existente, procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale, etc.**

Conform avizului nr. 80338/321444629/16.10.2025 emis de Distrigaz Sud Rețele, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale la care construcțiile propuse se pot racorda.

Art. 2. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații și alte utilități aflate la serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.

6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Art. 1. Parcelarea

Prin prezenta documentație se propune dezmembrarea parcelei inițiatoare P.U.Z., astfel:

- 1 lot pentru zona administrativă și de cult
- 1 lot pentru zona de cimitir
- 1 lot pentru drumul nou propus

Parcelele existente sau propuse spre subparcelare la momentul aprobării prezentului P.U.Z. și aflate în zona reglementată vor fi edificabile direct (prin autorizare directă) pentru zona ZCI/ZAC. În cazul celorlalte zone se va întocmi P.U.D. dacă parcelele rezultate prin subparcelare vor avea suprafața sub 1.500 mp sau lățimea mai mică de 20 m pe mai mult de 1/3 din lungimea acestora. Astfel prin P.U.D. se va detalia conformarea arhitectural-volumetrică a cladirilor propuse raportat la retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei coroborat cu accesele auto și pietonale.

Art. 2. Înălțimea construcțiilor

▪ **ZAC – zonă administrativă și de cult**

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+2E cu $H_{\max. \text{cornișă}} = 18,00 \text{ m}$, $H_{\max. \text{cupolă biserică}} = 21,00 \text{ m}$, la care se va adăuga înălțimea crucii ($H_{\max. \text{cupolă}} + \text{cruce} = 23,50 \text{ m}$ respectiv 558,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre conform aviz AACR nr. 34565/17.11.2025)

▪ **ZCI – zonă cimitir**

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1E cu $H_{\max. \text{cornișă}} = 8,00 \text{ m}$, $H_{\max. \text{coamă}} = 12,00 \text{ m}$

▪ **ZS – zonă servicii**

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1E+M cu $H_{\max. \text{cornișă}} = 9,00 \text{ m}$, $H_{\max. \text{coamă}} = 12,00 \text{ m}$.

▪ **ZSLe – zonă servicii, funcțiuni complementare și locuințe existente**

Regimul maxim de înălțime

Propus: max. P+1E+M cu $H_{\max. \text{cornișă}} = 9,00 \text{ m}$, $H_{\max. \text{coamă}} = 12,00 \text{ m}$

Art. 3. Aspectul exterior al construcțiilor

Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu funcțiunea, legislația sau prezentul regulament este interzisă.

Aspectul va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină cont de rolul social, caracterul general și particularitățile zonei.

Construcțiile se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate, dar este permis și un concept bazat pe contrast dacă are la bază un studiu de fundamentare care va face parte din documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire. Studiul de fundamentare, lucrare cu caracter științific, va trebui să evidențieze importanța obiectivului care să justifice sporirea expresivității urbane prin crearea unui accent într-o panoramă cu caracter omogen.

Construcțiile se vor realiza din materiale durabile, cu finisaje îngrijite. Se interzice utilizarea azbocimentului ca tip de învelitoare pentru construcții, precum și a altor materiale pentru care există studii că ar afecta sănătatea populației sau ar contraveni normativelor de calitate în construcții prin modul de utilizare a acestora pe fațade.

Nu se vor folosi pentru fațade culorile primare stridente (roșu, albastru, verde și galben), cu excepția elementelor specifice arhitecturii de cult (de exemplu turle și învelitori în cromatica tradițională). Se recomandă amplasarea echipamentelor tehnice (unități de climatizare, antene și altele similare) într-o manieră discretă, astfel încât să nu afecteze aspectul dinspre spațiul public.

Biserica va avea o arhitectură specifică lăcașurilor de cult ortodox, realizată din materiale durabile. Casa parohială și construcțiile sau anexele aferente vor avea un aspect îngrijit, armonizat ca expresie cu biserica.

Conținutul elementelor și sistemelor de afișare nu va contraveni normelor de estetică, civilizație și decență și nu va avea conotații rasiste sau de altă natură ofensatoare.

7. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor, mijloacelor de publicitate, spații verzi și împrejurimi

Art.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare este interzisă.

Pentru parcare suplimentară sau ocazională pe parcelă se pot organiza locuri de parcare în amenajabilul parcelei.

Locurile de parcare s-au calculat conform H.G. nr. 525/1996, Anexa 5 și se asigură în interiorul parcelei astfel:

Pentru ZAC – zonă administrativă și de cult:

- administrativ / birouri / sedii: 1 loc / 100 mp, dar nu mai puțin de 3 locuri
- capelă / funcțiuni de cult: minim 5 locuri

Pentru ZCI – zonă cimitir: minim 5 locuri

Pentru ZS – servicii și funcțiuni complementare

- birouri / sedii: 1 loc / 100 mp, dar nu mai puțin de 3 locuri
- comerț / prestări servicii: 1 loc / 50 mp, dar nu mai puțin de 3 locuri
- hale / depozitare / producție: 1 loc / 150 mp, dar nu mai puțin de 4 locuri

Pentru ZSLe – zonă servicii, funcțiuni complementare și locuințe existente

- locuințe: ≤ 100 mp = 1 loc / locuință, > 100 mp = 2 locuri / locuință
- birouri / servicii / comerț / hale: 1 loc / 100 mp, dar nu mai puțin de 3 locuri

Art. 2. Amplasarea mijloacelor de publicitate

Amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate se realizează cu respectarea Legii nr. 185/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, republicată, și a regulamentului local de publicitate al municipiului Brașov.

Mijloacele de publicitate se vor amplasa astfel încât să nu afecteze siguranța circulației, vizibilitatea în intersecții și la accese, și să nu deprecieze aspectul general al zonei. Conținutul elementelor și sistemelor de afișare nu va contraveni normelor de estetică, civilizație și decență și nu va avea conotații ofensatoare.

Pot fi autorizate lucrări de amplasare a panourilor publicitare și a publicității luminoase pe fațade, pe terase ori pe acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o sursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor.

Ecranele publicitare dotate cu sisteme care permit modificarea intensității luminii trebuie ca, prin intensitatea luminii și frecvența succedării imaginilor derulate, să nu prezinte riscul perturbării circulației rutiere în zona în care sunt amplasate, în acest sens fiind obligatoriu avizul emis de poliția rutieră. Pe timp de noapte, intensitatea luminii acestor mijloace de publicitate trebuie să se reducă cu 35%, iar această obligativitate și modul de îndeplinire a acesteia trebuie evidențiate în documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire.

Amplasarea panourilor publicitare, a ecranelor și a publicității luminoase pe clădiri se autorizează numai în baza unei expertize tehnice elaborate în condițiile legii de către experți tehnici atestați, precum și a documentației tehnice pentru autorizare, verificată de verificatori de proiecte atestați pentru cerințele esențiale de calitate „rezistență mecanică și stabilitate”, „siguranță în exploatare” și „securitate la incendiu”, prevăzute de legislația în vigoare privind calitatea în construcții, și se reexpertizează tehnic la fiecare 10 ani de la data emiterii autorizației de construire pentru amplasarea structurii publicitare, conform art. 23 alin. (4) și alin. (5) din Legea nr. 185/2013.

Panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora.

Pentru ZAC și ZCI se admit firme și însemne de identificare ale instituției, precum și panouri informative proprii, dimensionate și amplasate cu discreție.

Pentru ZS și ZSLe se admit firme și mijloace de publicitate aferente activităților desfășurate pe parcelă, dimensionate și amplasate conform Legii, fără a afecta aspectul zonei, vizibilitatea ori siguranța circulației.

Art. 3. Zone verzi și plantate

Pentru construcțiile propuse se vor prevedea zone verzi, având atât rol decorativ, cât și de protecție.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă etc. se înierbează și/sau se plantează.

Se vor prevedea zone verzi amenajate pe parcelă astfel:

- minim 25% pentru ZS, ZCI și ZAC;
- minim 30% pentru ZSLe;

Art. 4. Împrejmuiuri

Aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Este interzisă utilizarea următoarelor materiale pentru împrejmuirile spre stradă: azbociment, plastic ondulat, plăci aglomerate din lemn, tablă.

Modul de realizare a împrejmuirilor parcelor se face cu respectarea prevederilor din Codul Civil.

Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,00 m și se poate dubla cu gard viu.

III. Zonificare funcțională

1. Unități și subunități funcționale

Pe terenurile reglementate se prevăd următoarele zone funcționale:

• **ZAC – zonă administrativă și de cult**

Funcțiuni admise

→ lăcașuri de cult (biserici, capele, mănăstiri etc.);

→ clădiri administrative și sociale aferente unităților de cult, precum:

- case parohiale;
- locuințe de serviciu pentru personal clerical, monahal, administrativ sau de întreținere;
- săli pentru activități educaționale, catehetice, de consiliere spirituală, sociale sau caritabile;
- cantine, centre sociale, biblioteci confesionale;

→ 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.

- **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 parcarilor 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

- **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 pre colectarea 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, funcțiuni complementare și locuințe existente

Funcțiuni admise

- locuințe individuale și colective mici existente (max. 4 apartamente).
- sedii: asociații, firme, birouri;

Funcțiuni interzise

- ferme și activități zootehnice;
- locuințe colective cu mai mult de 4 apartamente
- activități poluante (cu noxe, mirosuri sau zgomot peste limitele admise);
- activități industriale, turnătorii, instalații de ardere ori de topire;
- depozitarea, sortarea, reciclarea sau pre colectarea zonală a deșeurilor;
- stații de distribuție a carburanților (benzinării);
- orice funcțiune care, prin natura sa, este incompatibilă cu caracterul zonei.

- **ZC - Zonă de circulație publică**

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).

2. Dispoziții finale și concluzii

Litigiile dintre solicitanții de autorizații și autoritățile administrației publice sunt de competența instanțelor judecătorești în condițiile Legii contenciosului administrativ.

La emiterea autorizației de construire, pe lângă prevederile P.U.Z. și ale prezentului regulament de urbanism, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:

- a) existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b) existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;
- c) evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării prezentei documentații de urbanism.

Autorizația de construire se emite dacă sunt îndeplinite cumulativ condițiile din prezentul regulament.

Controlul respectării prezentului regulament se face prin compartimentele de specialitate din aparatul propriu al Primăriei mun. Brașov, precum și de Inspekția Județeană în Construcții, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta documentație respectă în totalitate prevederile și recomandările R.G.U. și scoate în evidență faptul că urbanizarea propusă va ridica standardul de calitate al funcțiunilor existente în zonă.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia după aprobarea în Consiliul Local.

Întocmit:



PLAN DE ACŢIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIŢIILOR PROPUSE PRIN P.U.Z. CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE NR. 14/05.09.2025

Iniţiator	Parohia Ortodoxă Braşov - Stupini I
Denumirea lucrării	Elaborare P.U.Z. – Construire biserică şi înfiinţare cimitir parohial
Localizare	Jud. Braşov, mun. Braşov, strada Albinelor f.n., C.F. nr. 145591
Proiect număr	1-23-33

Pentru realizarea obiectivelor propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune următoarea etapizare a realizării investiţiilor:

Etapa 1 – Operaţiuni cadastrale (dezmembrarea terenului conform P.U.Z.)

Etapa 2 – Întocmirea documentaţiilor tehnice si obţinerea autorizaţiilor/acordurilor necesare pentru realizarea investiţiilor propuse

Etapa 3 – Execuţia lucrărilor autorizate

Etapa 4 – Recepţia şi intabularea lucrărilor finalizate

Cheltuielile privind operaţiunile cadastrale, extinderea/realizarea reţelelor edilitare, amenajarea acceselor şi construcţiile propuse vor fi suportate de către proprietarii tabulari ai terenurilor/beneficiari, iar cheltuielile privind modernizarea străzilor ce aparţin domeniului public vor fi suportate de către autoritatea publică locală.

Note:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 2299/11.08.2025, la depunerea documentaţiei în vederea emiterii autorizaţiei de construire, se va prezenta dovada respectării HCL 276/2018, art. 3 alin. (2) şi (4) respectiv: "Terenurile reglementate în documentaţiile de urbanism cu destinaţia de străzi care urmează sa fie trecute in domeniul public al Municipiului Braşov vor respecta următoarele condiţii:

(2) Proprietarii de terenuri, în condiţiile alin. 1, vor obţine autorizaţie de construire a străzilor aferente.

(4) Străzile, la nivel de îmbrăcămintă semipermanentă şi organizarea de şantier aferente investiţiei, vor fi realizate înainte de începerea 'lucrărilor de construire a clădirilor

din zonă."

Etapele pot fi parcurse succesiv sau parțial suprapus, extinderea rețelelor de utilități, branșamentele/racordurile și amenajarea acceselor se pot executa concomitent cu construcțiile propuse.

Construcțiile propuse vor fi date în folosință concomitent cu racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare menajeră conform legislației în vigoare.

