

Direcția Proiecte și Comunicare
Serviciul Comunicare, Relații Externe și Turism

Nr. 91853 /23.06.2025 Ind: VIIC

Raport întocmit în baza Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională

Proiectul de hotărâre a Consiliului Local pentru
aprobarea documentației de urbanism „PUZ – Str. Jepilor, nr.14A”, inițiator S.C. Jepilor Proiect S.R.L.

Activități:

- I.** Publicarea documentației pe site-ul Primăriei Municipiului BrașovBrașov:
https://www.brasovcity.ro/ro/consiliul_local/proiecte_de_hotarare_dezbatere_publica/31050/ în data de 10.02.2025;
- II.** Stabilirea perioadei pentru primirea propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare: 10.02.2025 - 24.02.2025;
- III.** Transmiterea proiectului de hotărâre, raportul de specialitate, referatul de aprobare, Regulamentul Local de Urbanism, Reglementări Urbanistice, către mass-media: 12.02.2025;
- IV.** Primirea propunerilor. În perioada stabilită pentru primirea propunerilor /sugestiilor s-au primit în scris **34 de adrese** cu propuneri/opinii/ sugestii cu valoare de recomandare privind acest proiect de act normativ. 32 de adrese sunt de la persoane fizice, o adresă de la Asociația de proprietari Jepilor 14 și o adresă de la Asociația de Proprietari Jepilor nr. 163. Asociația de proprietari nr. 163 a depus lista cu 16 semnături de la cetățeni care nu sunt de acord cu proiectul. Asociația de proprietari Jepilor 14, Bl. A 26 a depus lista cu 63 de semnături ale persoanelor care și-au manifestat dezacordul față de proiectul propus.
O adresă a fost depusă în afara perioadei stabilită pentru primirea propunerilor și sugestiilor.
- V. Opiniile primite au fost grupate astfel:**

1. Șantierul va produce mizerie, zgomot. Va polua fizic și fonic.

Există o legislație în domeniu și orice șantier e supus unor reglementări clare. Șantierul propus va respecta aceste reglementări. Se vor respecta cerințele „Regulamentului de bune practici privind măsuri concrete pentru controlul prafului și emisiilor de pulberi din construcții și demolări”, aprobat prin HCL nr.153 din 31.03.2015.

2. Dezvoltarea urbanistică a zonei studiate în P.U.Z.-ul propus a fost stabilită prin P.U.Z. în anul 1984.

Orice P.U.Z. are un termen de valabilitate. Argumentul că din anii 1980 nu au intervenit modificări în zona studiată nu reprezintă un motiv pentru a opri dezvoltarea urbanistică într-o etapă a anilor 80.

3. Probleme cu canalizarea

Conform avizelor obținute de la administratorul rețelelor, respectiv Compania Apa S.A., și de la Sistemul de Gospodărire al Apelor Brașov, nu vor exista probleme generate de imobilul propus.

4. Supraaglomerarea cartierului (lipsa drumurilor, respectiv a trotuarelor, creșterea densității locuitorilor în zona, lipsa parcărilor).

Imobilul propus va aduce un plus de aproximativ 32 de apartamente fondului construit existent din enclava studiată, care găzduiește în momentul de față un număr de aproximativ 450 apartamente, dispuse în 8 imobile cu P+8 niveluri. Prin urmare, raportat la numărul total de apartamente existente, un plus de 7% nu produce supraaglomerare. În urma studierii situației existente nu se constată lipsa drumurilor, există trotuare în interiorul enclavei, dar nu sunt prezente adiacent tuturor căilor de circulație auto din zona studiată, acest lucru fiind soluționat prin PUZ-ul propus. Imobilul prezentat va asigura în subsol parcare pentru cele 32 apartamente estimate, parcare cu acces din str. Zmeurei. Nu vor fi afectate locurile de parcare existente ale locuitorilor din zonă. Pentru funcțiunea de la parter se vor asigura pe terenul inițiatorului PUZ-ului 8 locuri de parcare la nivelul solului.

5. Circulații /trafic generat

Conform punctului anterior, un plus de: 7% nu poate să genereze supraaglomerare, mai ales că locurile de parcare sunt propuse la subsol, neafectând parcarile existente.

6. Nu se dorește parcare supraetajată / supraetajată propusă prin PUZ

Ideea construirii acestei parcare a fost o propunere din partea municipalității care a fost cuprinsă în varianta inițială a acestui PUZ. Proiectul în forma sa actuală nu instituie obligația realizării ei. El doar reglementează posibilitatea construirii ei în viitor, în cazul în care se dorește acest lucru.

7. Nu suntem de acord cu mărirea POT de la 20% la 40%

Conform Regulamentului PUG al Municipiului Brașov, „POT maxim pentru enclave de lotizări existente menținute este 40%”. Doar parterul imobilului propus va ocupa 40% din teren, etajele care adăpostesc funcțiunea de locuire vor avea proiecția la sol pe 30% din teren.

8. Imobilul propus va afecta gradul de însorire al blocurilor existente

În documentația de urbanism depusă există un studiu de însorire care ține cont de toate imobilele din zonă, inclusiv de elementele topografice existente. Concluziile acestuia sunt favorabile amplasării unui imobil nou pe amplasamentul propus.

9. Regimul de înălțime (beneficiarul dorește 5+9, iar locuitorii sunt îngrijorați că nu vor beneficia de suficient soare conform legislației în vigoare).

Conform concluziilor studiului de însorire, există posibilitatea amplasării unui imobil 5+9 pe terenul studiat, care să respecte cerințele Ordinului Ministerului Sănătății 119/2014, forma actualizată, cu privire la însorire. Cu toate acestea, înălțimea maximă a imobilului propus va fi S+8E+R(etaj retras).

10. Distanța dintre imobilul propus și blocul A26 este de 16 m.

Distanța de 16 m este măsurată între blocul existent A26 (P+8) și parterul clădirii propuse, care va avea o înălțime de max. 5,0 m. Între blocul propus (S+P+8E+R) și blocul A26 (P+8) distanța este de 22 m.

Referitor la prevederile art.3, alin. 2 din „Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației”, aprobate prin Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014, cu modificările

și completările ulterioare, „în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidentiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin.1". Din studiul de însorire realizat și depus, care ține cont de toate imobilele din zona, inclusiv de elementele topografice existente, rezultă că se poate amplasa un imobil nou pe terenul studiat.

11. Se dorește o negociere între Municipiul Brașov și beneficiar în vederea găsirii unei soluții pentru a schimba destinația imobilului în folosul comunității.

Pe latura dinspre str. Zmeurei a terenului studiat există un post de transformare și o centrală termică dezafectate, care prin PUZ vor primi, de exemplu, funcțiunea de after-school sau centru de permanență specială. În ceea ce privește imobilul nou propus, având în vedere dorințele locuitorilor din zonă, **beneficiarul propune ca la parter funcțiunea să fie de centru medical.**

12. În ceea ce privește propunerea primită din partea Asociației Converde – Asociația constructorilor de acoperișuri și fațade verzi din România, cu privire la amenajare terasă/acoperiș verde:

Propunerile sunt sincrone cu urbanismul modern și cu politicile publice de creștere a calității vieții, care sunt ținte asumate și de Primăria Municipiului Brașov. P.U.Z.-ul propus prevede la parter amenajarea de spații verzi. De asemenea, planșeul de deasupra parterului comercial va fi amenajat ca terasă verde. Prin urmare, **propunerea Asociației Converde va fi implementată.**

În adresele primite, petenții fac mențiunea că „nu sunt de acord cu proiectul și că doresc renunțarea la proiect”.

Conform precizărilor proiectantului, proiectul este întocmit la cerința initiatorului PUZ, respectiv Jepilor Proiect SRL, în conformitate cu cerințele Certificatului de urbanism nr. 1082 din 18.04.2023 și cu Avizul de oportunitate nr.8 din 28.07.2023, emise de Primăria Municipiului Brașov, în conformitate cu legislația în vigoare.

VI. În conformitate cu prevederile Legii nr.52/2003 cu modificările și completările ulterioare, art. 7, alin.(1), privind transparența decizională nu a existat o cerere formulată în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate publică pentru organizarea unei întâlniri publice.

VII. În urma evaluării, Regulamentul Local de Urbanism al documentației de urbanism „PUZ – Str. Jepilor, nr.14A” a fost revizuit, varianta finală a fost publicată, în data de 16.06.2025, pe site-ul instituției noastre www.brasovcity.ro la secțiunea dedicată proiectelor de hotărâre aflate în dezbateri publice.

VIII.

Nr.crt	Propuneri	Nr.
1	Numărul de propuneri de inclus în proiectul de act normativ	12
2	Număr propuneri incluse în proiectul de act normativ	1
3	Număr propuneri parțial incluse în proiectul de act normativ	1

Responsabil Legea nr.52/2003
Șef Serviciu Comunicare, Relații Externe și Turism

Elaborat:

Afisat: 25.06.2025