

PLAN DE ACȚIUNE

Pentru implementarea obiectivelor propuse în PUZ

Categorii de costuri

Denumirea lucrării	Întocmire PUZ Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
Amplasament	Jud. Brașov, Mun. Brașov, Strada 13 Decembrie, nr. 94
Inițiator	PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA
Proiectant	SEVA STUDIO SRL
Proiect numărul	14 2024
Faza de proiectare	PLAN URBANISTIC ZONAL – PUZ
Certificat de urbanism	95 17.01.2025
Suprafață terenuri care au inițiat PUZ	18023.00 m²
Suprafață terenuri reglementate cf. AO	42607.55 m²

Prezentul plan de acțiune explică și detaliază etapele ulterioare aprobării Planului Urbanistic Zonal, în vederea implementării obiectivelor propuse pentru terenurile care au inițiat PUZ și căile de circulații aferente acestora (la nivelul zonei reglementate).

Terenurile care au inițiat PUZ sunt reprezentate în planșa U02 - Situația existentă, în suprafață totală de **18023 m²**, respectiv: 148163, 148157, 151882, 148173, 148176, 113111, 136436, 173595, 148162, 148175, 173429, 146749, 136437, 148174, 148139. Acestea fac parte din intravilanul Municipiului Brașov, fiind poziționate în nordul localității.

Zona de reglementare este extinsă, fiind stabilită la faza Aviz de Oportunitate ca insulă urbană delimitată de circulații (cu excepția parcelei edificate - CF 152224), în vederea unei reglementări unitare a întregului ansamblu și a realizării accesurilor în zona care urmează a se reglementa.

Accesul auto și pietonal către amplasament se realizează în principal din strada 13 Decembrie, arteră majoră a municipiului, cu capacitate ridicată de trafic. Prin propunerile realizate în cadrul prezentei documentații accesul urmează a se realiza și dinspre nord - strada Henri Coandă.

Zona de locuințe și funcțiuni complementare se va dezvoltă în interiorul zonei de reglementare - terenurile inițiatorului PUZ - UAT Brașov - **intravilan**, în suprafață totală de **18023.00 m²**.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare
PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

OBIECTIVE PROPUSE PRIN PUZ:

- Reorganizarea funcțională a zonei, corelarea cu cerințele de dezvoltare actuale ale zonei și corelarea cu lucrările de infrastructură rutieră de importanță locală, *pornind de la utilizările admisibile în subzona M2 (SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE), cu reglementare specifică a destinației în ZONĂ LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ, ZONĂ COMERT ȘI SERVICII, ZONĂ ÎNVĂȚĂMÂNT.*
- Stabilirea de reglementări specifice zonei referitoare la: organizarea/modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenului precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulație auto în incintă, a zonelor destinate parcărilor, amenajărilor și plantațiilor.
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile zonelor funcționale propuse prin PUZ și cu limitele indicatorilor urbanistici obligatorii confirmate de Avizul de Oportunitate nr.3/2025 și Hotărârea C.T.A.T.U. nr. 17/07.05.2025, destinația și activitățile admise în conformitate cu PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 144 /2011, prelungit cu HCL nr. 117/2021 și HCL nr. 1082/2025, până la intrarea în vigoare a noului Plan Urbanistic al Municipiului Brașov, dar nu mai mult de 10 ani de la data depășirii termenului de valabilitate.

ETAPIZARE – Plan de acțiune

Etapa aprobării:

- Aprobare PUZ prin HCL al Municipiului Brașov

Etapa implementării:

- Asigurarea, prin grija investitorului, a suprafețelor de teren necesare realizării circulațiilor auto și pietonale
- Elaborarea și avizarea de către OCPI a documentațiilor de cadastru - realizarea operațiunilor cadastrale necesare (comasări și dezmembrări), conform reglementărilor aprobate prin PUZ;
- Elaborarea și avizarea documentațiilor tehnice pentru realizarea investiției (DTAC, PTh), în conformitate cu prevederile PUZ și obținerea autorizațiilor de construire pentru construcții și amenajări exterioare, inclusiv pentru bransamente la utilități;
- Se vor asigura accesele și circulațiile, proiectarea fiind făcută în conformitate cu H.C.L. Brașov nr. 276/2018 privind reglementări juridice și tehnice cu privire la infrastructura stradală cuprinsă în documentațiile de urbanism.
- Execuția lucrărilor de construcții și a lucrărilor de infrastructură pentru care s-au obținut autorizații de construire, în condițiile legii;
- Recepția lucrărilor executate și intabularea construcțiilor;
- Obținerea autorizațiilor de funcționare conform legislației în vigoare.

PUZ

Construire locuințe colective și funcțiuni complementare

PREMS-TECHNOLOGICAL PRODUCTS SA

14 | 2024

Reglementările specifice detaliate sunt cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism; parte componentă a prezentei documentații PUZ.

Categoriile de costuri ce vor fi suportate de beneficiar și de autoritatea publică locală

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate integral de investitori privați.

Toate categoriile de costuri ce implică implementarea PUZ detaliată mai sus (costuri de proiectare și execuție – construirea obiectivelor, amenajarea terenului, realizarea și/sau extinderea rețelelor edilitare, racordurile la utilități, realizarea accesurilor carosabile și a circulațiilor de incintă, precum și execuția construcțiilor) vor fi suportate integral de inițiatorii documentației PUZ, pentru terenurile aflate în proprietatea acestora.

Implementarea prevederilor prezentei documentații de urbanism se realizează exclusiv pe terenurile inițiatorilor, fără a genera obligații financiare în sarcina autorității publice locale.

Pentru celelalte terenuri din zona reglementată, lucrările de construire și amenajare se vor realiza individual de către proprietari, în condițiile legii, în baza autorizațiilor de construire emise pentru investițiile proprii, cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate prin prezentul PUZ.

Șef proiect,
Urb.

Întocmit,
Arh.
Arh.