

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;



**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF**  
**Biroul de Urbanism, Proiectare și Sistemătizare Urbană**

**Raport de specialitate**  
**la Proiectul de Hotărâre al Consiliului Local**  
**pentru**

**REGLEMENTĂRI JURIDICE ȘI TEHNICE**  
**CU PRIVIRE LA**  
**ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM**  
**PENTRU**  
**CONSTRUIREA PE TERENURI ÎN PANTĂ**

**Obiectul reglementărilor propuse**

Direcția Arhitect Șef prin Biroul de Urbanism, Proiectare și Sistemătizare Urbană, în colaborare cu O.A.R. Brașov-Harghita-Covasna, propune o serie de specificații și recomandări pentru construirea pe terenuri în pantă, care detaliază/ explicitează/ particularizează/ completează regimul de construire prevăzut în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism pentru viitoarele inserții pe terenuri în pantă, cu aplicabilitate pentru zonele delimitate conform prezentului document.

Documentul "Reglementări juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă" este organizat în cinci părți:

- 1- introducerea,
- 2- prezentarea dispozițiilor generale,
- 3- studiile, criteriile minime și propunerea unei metodologii de analiză,
- 4- propunerea unor indicatori/ indici de control și
- 5- anexele, în care sunt detaliate anumite prevederi și prezentate informații suplimentare.

**Introducerea acestui document:**

- răspunde la o serie de întrebări cheie pentru fundamentarea inițiativei propuse, respectiv punctează aspectele esențiale care semnalează necesitatea unor intervenții imperioase în anumite "zone sensibile" ale municipiului.
- centralizează și sintetizează argumentele legale la nivel național și local care stau la baza acestei inițiative.

**În partea a doua** se trasează modalitățile de aplicare a prezentelor reglementări:

- delimitarea "zonelor sensibile" și părțile din regulamentele de urbanism care vor fi detaliate/ explicitate/ particularizate/ completate prin intermediul prezentului document;
- identificarea zonelor unde este necesară sau obligatorie întocmirea unor documentații de urbanism PUZ/ PUD (după caz), în conformitate prevederile articolelor 32 și 47 ale Legii

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, și în coroborare cu aspectele menționate în prima parte.

Prin prezentele reglementări se urmărește în primul rând accentuarea importanței etapei de analiză pentru fundamentarea și evaluarea propunerilor viitoare. Stabilirea unor studii și criterii minime de analiză pentru evaluarea cât mai obiectivă a intervențiilor viitoare și gradul lor de integrare în specificul local, precum și propunerea unei metodologii de analiză în vederea identificării trăsăturilor caracteristice zonei studiate sunt măsurile propuse în **partea a treia** a prezentului document.

**În partea a patra** se propun o serie de indicatori de control care fac parte dintr-un mecanism de protecție a „zonelor sensibile”, alături de restul prevederilor reglementărilor. Accentuarea importanței respectării caracterului local este o măsură necesară pentru asigurarea resurselor minime constitutive ale peisajului local.

Prin intermediul indicatorilor de control se propun: limitarea suprafețelor afectate de construcții și amenajări conexe în vederea păstrării unei suprafețe minime de teren în stare naturală, detalierea modului de calcul al înălțimii construcțiilor realizate „în zonele sensibile”, traducerea regimului de înălțime în număr de niveluri suprateane, cerințe minime privind distanțele între construcții, ținând cont de specificul acestor terenuri, definirea unor tipologii de locuințe, stabilirea unor specificații privind conformarea volumetrică, spațiile plantate și împrejmuirile.

**Conținutul anexelor (partea a cincea)** vine în suportul tuturor celor implicați – beneficiari, proiectanți, reprezentanți ai administrației publice locale, în sensul în care sunt prezentate o serie de aspecte suplimentare legate de: conformarea la nivelul parcelei, reguli generale de însorire și alți factori care influențează gradul de confort al locuirii, căi de comunicații, context legal - extrase din legislație și definiții concepte/ termeni utilizați etc.

2

## **A) MOTIVELE DE FAPT**

Aspectele esențiale privind situația existentă, care semnalează necesitatea unor intervenții imperioase în anumite “zone sensibile” ale municipiului și care au fundamentat inițiativa Direcției Arhitect Șef sunt:

### **1. RESURSELE DE PEISAJ EXISTENTE ȘI ACTIVE**

- **Resursele de cadru construit**, concentrate, în mare parte, în zonele care au făcut obiectul PUZ “Zona istorică Brașovul Vechi și Zona de rezervație de arhitectură Cetate Brașov”, aprobat cu HCL nr.797/2009, cu prelungirea perioadei de valabilitate cu HCL nr. 656/ 2014 și HCL nr. 676/ 04.10.2019.

Zonele construite protejate, delimitate conform planșei „Zone construite protejate” aferente „Actualizare PUG Municipiul Brașov” sunt: Situl arheologic de la Brașov, punctul Dealul Melcilor (BV-I-s-A-11256), Situl arheologic de la Brașov, punct Cartier Noua (BV-I-s-B-11257, BV-I-m-B-11257.01, BV-I-m-B-11257.02), Situl arheologic de la Brașov, punct „Dealul Sprenghi” (BV-I-s-B-11258, BV-I-m-B-11258.01, BV-I-m-B-11258.02, BV-I-m-B-11258.03, BV-I-m-B-11258.04), Situl arheologic de la Brașov, punct „Dealul Tâmpa” (BV-I-s-B-11259, BV-I-m-B-11259.01, BV-I-m-B-11259.02, BV-I-m-B-11259.03), Ansamblul fortificațiilor orașului (BV-II-a-A-11294, BV-II-m-A-11294.01, BV-II-m-A-11294.02, BV-II-m-A-11294.03, BV-II-m-A-11294.04, BV-II-m-A-11294.05), Centrul istoric – Cetatea Brașovului (BV-II-s-A-11295), Ansamblul urban

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

„Șcheii Brașovului” (BV-II-s-B-11296), Ansamblul urban „Blumăna – Dealul Cetății” (BV-II-a-B-11297), Ansamblul urban „Brașovul Vechi” (BV-II-a-B-11298), Ansamblul „Dârste” (BV-II-a-B-11668).

### - **Resursele de cadru natural**

Conform documentațiilor de urbanism analizate există forme de relief vizibile, marcante pentru silueta și peisajul urbei - versanți, culmi etc<sup>1</sup>.

Dintre obiectivele naturale valoroase din vecinătatea zonelor construite se remarcă ariile protejate și anume: Muntele Tâmpa și Rezervația Naturală Tâmpa, sit de importanță comunitară, parte a rețelei europene Natura 2000 (ROSCI0120) și Rezervația Stejerișul Mare (Colții Corbului Mare), arie naturală protejată de interes național (cod. RONPA 0273).

- **Terenurile în pantă**, asimilate ca o caracteristică distinctivă a teritoriului Municipiului Brașov și deși reprezintă resurse importante pentru conturarea peisajului local nu beneficiază de **un mecanism local de protecție**. Terenurile în pantă articulează zonele constituite de zonele naturale protejate.

## 2. DISFUNȚIONALITĂȚI EXISTENTE

- Efectele negative și ireversibile ale construcțiilor deja realizate asupra peisajului local, în contextul reglementărilor urbanistice actuale.

Reglementările actuale nu oferă pârghiile necesare pentru un control eficient al calității intervențiilor - calitatea cadrului construit, amenajat și plantat.

- Lipsa unui mecanism de protecție a resurselor potențiale de peisaj local și diminuarea considerabilă a acestor resurse.

- Lipsa unor reglementări specifice pentru construirea pe terenuri în pantă, în condițiile în care prezentul document încadrează **terenurile în pantă ca „zone sensibile”**; pentru terenurile în pantă este necesară detalierea unui regim de construire specific, în corelare cu miza principală de protejarea a resurselor de peisaj.

În majoritatea documentațiilor de urbanism aflate în vigoare la nivel local și analizate se poate identifica o generalizare a regulilor de construire, indiferent de configurația terenurilor.

Excepție fac documentațiile de urbanism realizate pentru zonele construite protejate care indică, în cazul construirii pe terenuri în pantă, repere privind stabilirea înălțimii maxime a clădirilor.

- O imagine incompletă oferită de reglementările urbanistice în vigoare privind însciirea în caracterul local.

- Subevaluarea rolului analizei contextului și a rezultatelor acesteia în procesul de reglementare/inserare de noi construcții.

În anumite situații, prin regulamentele existente:

---

<sup>1</sup> Conform informațiilor extrase din Memoriu general aferent documentației de urbanism “Actualizare PUG Municipiul Brașov” aprobat cu HCL 144/2011, cu prelungirea perioadei de valabilitate prin HCL nr.117/2021 menționăm următoarele componente ale cadrului natural care pot fi identificate ca **RESURSE DE PESISAJ LOCAL: masivele Piatra Mare (1844m) și Postăvarul (cu vf. Cristianu Mare 1802m), muntele Tâmpa (cota +950m), dealurile Straja (Warthe), Dealul Cetății, Piscu Vechi (cota +840m), Melcilor (cota +710m), Variște și Stejeriș (cota +720), dealuri ce sunt despărțite de cursuri de apă, cum ar fi: v. Gorgani, v. Răcădău (Cetății), Valea cu Apă etc, în centru martori de relief - dealul Morii (cota +600m), dealul Cetățuia (cota +640m);**

# ROMÂNIA

## PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

- Se indică necesitatea întocmirii unor documentații de urbanism PUD/ PUZ pentru reglementarea și detalierea anumitor aspecte;
  - Se stabilește sau se specifică necesitatea unor studii suplimentare pentru integrarea de noi construcții/ansambluri în țesutul existent (studii de fațadă, studii de impact – curenți de aer, coridoare de vânt etc., studii de însorire, studiu de inserție în țesut, studiu de trafic, etc.).
  - Se specifică necesitatea corelării cu reperele existente în țesutul urban prin reguli privind parcelarul, înălțimea construcțiilor, poziția clădirilor față de aliniament/ limita posterioară, volumetrie, spații verzi.
- Lipsa operaționalizării măsurilor și prevederilor necesare pentru arealele cu restricții temporare privind amplasarea de construcții, generate de structura geologică a terenurilor și vulnerabilitatea la riscuri naturale. (conform Studiului geotehnic și hidro – geologic - Etapa a III- a – PUG PRELIMINAR);
  - O lipsă de apreciere generalizată pentru potențialul economic și social al peisajului;
  - Dinamica de dezvoltare la nivel local, susținută de mediul privat care accelerează investițiile, fără o planificare integrată care să fie centrată pe o valorificare responsabilă a resurselor existente și pe interesul public.

### B) MOTIVELE DE DREPT

#### 1. OBLIGAȚII/ RESPONSABILITĂȚI/ DREPTURI

4

La nivel național, a fost analizată legislația în vigoare<sup>2</sup> privind o serie de domenii majore ca: urbanismul, patrimoniul/peisajul, protecția mediului și riscurile naturale.

Ilustrarea sintetică a elementelor relevante pentru scopul acestui document s-a realizat printr-o schemă conceptuală, cu evidențierea cuvintelor cheie și a zonelor de intersecție - principii/ obiective/ măsuri comune, care scoate în evidență o serie de **responsabilități și obligații privind protecția peisajului și utilizarea rațională a terenurilor.**

- Obligații privind gestionarea în spiritul dezvoltării durabile a teritoriului (*în conformitate cu prevederile LEGII 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare – art. 1 alin. (5), art. 9, art. 13).*
- Responsabilități privind peisajul - recunoașterea juridică a peisajului, stabilirea și implementarea politicilor legate de peisaj și integrarea peisajului în politicile de amenajarea teritoriului, de urbanism și *în cele culturale, de mediu, agricole, sociale și*

<sup>2</sup> Principalele resurse utilizate pentru parcurgerea etapei de fundamentare legală au fost:

*Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.*

*HOTĂRÂRE nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*republicată\*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism*

*LEGE nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 CONVENȚIA EUROPEANĂ A PEISAJULUI\*) din 20 octombrie 2000*

*HOTĂRÂRE nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prealabile ale proiectului Codului patrimoniului cultural;*

*ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;*

*LEGE nr. 24 din 15 ianuarie 2007 (\*\*republicată\*\*) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;*

*HOTĂRÂRE nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;*

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

*economice, precum și în alte politici cu posibil impact direct sau indirect asupra peisajului. (LEGEA nr. 451 din 8 iulie 2002 pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 CONVENȚIA EUROPEANĂ A PEISAJULUI\*) din 20 octombrie 2000 – art. 1, art. 2, art. 3, art. 4, art. 5).*

- Responsabilități privind identificarea, delimitarea, protejarea și punerea în valoare a resurselor de peisaj local. La nivel local, operaționalizarea acestor responsabilități se poate traduce în reglementarea urbanistică a zonelor cu astfel de potențial, respectiv elaborarea unor documentații de urbanism în conformitate prevederile legale în vigoare Elaborarea acestor planuri urbanistice zonale reprezintă o piesă de bază care poate pune în mișcare un mecanism de protecție a peisajului local. (*HOTĂRÂREA nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prealabile ale proiectului Codului patrimoniului cultural – Titlul IV- Reglementări specifice peisajului cltural și ariilor protejate, LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare - art. 1 alin. (5), art. 9, art. 13, art. 31’ alin. (4), art. 47 alin. (3), alin. (3^1); HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*republicată\*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – art. 8 alin. (1); ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare – art. 70 lit. b) și f), art. 72 alin. (1).*)
- Responsabilități privind definirea și protejarea caracterului local, a identității locale (*LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare – art. 1 alin. (5); HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*republicată\*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – art. 32 alin. (1), alin. (2).*)
- Responsabilități privind asigurarea unui cadru sigur pentru populație raportat la riscurile naturale (*LEGEA 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare – art. 13, art. 31’ alin. (4), art. 47 alin. (3); HOTĂRÂREA nr. 525 din 27 iunie 1996 (\*republicată\*) pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – art. 10 alin. (1), alin. (2); ORDONANȚA DE URGENȚĂ nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare – art. 70 lit. b), art. 72 alin. (1).*) Aspectele semnalate în studiul existent<sup>3</sup> fundamentează solicitarea unor studii/ expertize mai aprofundate în zonele delimitate ca atare în partea scrisă și desenată a acestui studiu.
- Dreptul de a solicita elaborarea unor documentații de urbanism PUZ/ PUD (după caz) (*LEGEA 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare - art. 32).*)

---

<sup>3</sup> Studiul geotehnic și hidro- geologic- Etapa a III- a – PUG PRELIMINAR există zone care necesită “efectuarea de studii de hazard a versanților existenți și hârți de risc pe raza municipiului, însoțite de studii geologo - tehnice adecvate pentru fiecare zonă în parte (calculul stabilității terenului, inclusiv încărcările aduse de către viitoarele construcții), monitorizarea acestora, respectiv monitorizarea fenomenelor de instabilitate existente (inclinometre), precum și studii geotehnice adecvate conform recomandărilor Legislației existente în România coroborată cu Legislația Europeană, respectiv EUROCODE 7.”

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

## 2. RESTRICȚII EXISTENTE

- Restricții temporare până la întocmirea unor documentații de urbanism PUD/ PUZ, conform prevederilor documentației de urbanism „*Actualizare PUG Municipiul Brașov, aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 117/2021*”  
În cazul unor amplasamente particulare, prin regulamentele de urbanism în vigoare se specifică necesitatea întocmirii unor documentații de urbanism (PUZ / PUD) sau a unor studii suplimentare (studii de fațadă, studii de impact – curenți de aer, coridoare de vânt etc., studii de însorire, studiu de inserție în țesut, studiu de trafic etc.) pentru integrarea de noi construcții/ansambluri în țesutul existent.
- Restricții instituite pentru zonele naturale protejate sau zonele verzi naturale cu o anumită valoare peisagistică - reglementarea unor subzone dedicate în cadrul documentației de urbanism „*Actualizare PUG Municipiul Brașov, aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 117/2021*” - V1a, V1c, V2 și V7;
- Restricții instituite în zonele construite protejate și în zonele de protecție ale monumentelor istorice.
- Areale cu restricții temporare privind amplasarea de construcții generate de structura geologică a terenurilor și vulnerabilitatea la riscuri naturale<sup>4</sup>.

## 3. DISFUNȚIONALITĂȚI

- **Disfuncționalități privind legislația națională**  
La nivelul legislației naționale se poate sesiza reglementarea deficitară a domeniului peisajului, respectiv insuficiența unor prevederi care să constituie o baza legală solidă pentru un regim de protecție juridic la nivel local. Instrumentele specifice ale protecției peisajului propuse în *HOTĂRÂREA nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prealabile ale proiectului Codului patrimoniului cultural*<sup>5</sup> și concepute ca părți integrante ale procesului de planificare spațială nu sunt încă într-o formă juridică finală aplicabilă în teritoriu.
- **Imprecizia sau lipsa definirii conceptelor utilizate în prezent**  
Decizia de a constitui un glosar în care să fie integrate definițiile conceptelor utilizate vine ca răspuns la o nevoie generalizată de a explicita sau de a completa termenii uzuali utilizați în prezent în documentațiile de urbanism, care, în forma lor actuală, au generat confuzii de interpretare și efecte negative vizibile în teritoriu.  
În acest sens, menționăm sintagma „**caracterul locului**” care este menționată ca o prevedere obligatorie pentru noile intervenții dar care nu are o definiție clară, iar identificarea acestuia presupune un proces de analiză multicriterială, cantitativă și

<sup>4</sup> *Idem 3*

<sup>5</sup> Conform Titlului IV- REGLEMENTĂRI SPECIFICE PEISAJULUI CULTURAL ȘI ARIILOR PROTEJATE, instrumentele specifice ale protecției peisajului:

*Planul teritorial de peisaj - PTP - reprezintă un instrument directiv ce stabilește reguli de dezvoltare și de protecție integrate, identificând prioritățile valorilor culturale și naturale și nevoile specifice de protejare a acestora și se constituie ca o secțiune obligatorie a planurilor de amenajare a teritoriului;*

*Planul local de peisaj - PLP este instrumentul de reglementare detaliată a intervențiilor în spațiu și teritoriu și se constituie ca o secțiune obligatorie a planurilor de urbanism.*

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

calitativă, cu scopul determinării tipologiilor existente în zonă și selectarea celor valoroase, care vor constitui repere pentru dezvoltarea ulterioară a teritoriului.

Singura plasă de siguranță în ceea ce privește protejarea caracterului local sunt prevederile din regulamentele de urbanism care vizează înscrierea în caracterul locului prin raportarea la reperele existente în țesutul urban.

Un alt termen întâlnit în reglementările urbanistice existente este „**locuința colectivă mică**”, termen care nu este definit, fapt care a lăsat loc de interpretări. În realitate, locuirea colectivă mică se confundă de cele mai multe ori cu locuirea colectivă.

Din practica administrativă s-a constatat că locuirea colectivă mică, neavând stabiliți o serie de parametri urbanistici limitativi, transformă iremediabil imaginea urbană/ peisajul zonelor alcătuite preponderent din locuințe individuale unde, conform regulamentelor urbanistice în vigoare, sunt permise și locuințele colective mici.

Pe lângă implementarea de construcții agabaritice, raportate la fondul construit existent, locuirea colectivă mică afectează calitatea locuirii în zonă prin: traficul generat pe o tramă stradală subdimensionată, neadaptată unei astfel de funcțiuni, suprasolicitarea infrastructurii edilitare existente, problemele de însorire, reducerea gradului de intimitate, cât și prin efectele generate sub aspect imobiliar (deprecierea valorii locuințelor individuale din vecinătate).

## C) PROPUNERI

Ca răspuns la cele semnalate mai sus, prin documentul „Reglementări juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă”:

7

**1. SE TRASEAZĂ** modalitățile de aplicare a prevederilor prin:

- delimitarea “zonelor sensibile” care necesită detalierea/ explicitarea/ particularizarea/ completarea regimului de construire;
- identificarea zonelor unde este necesară/ obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism PUZ/ PUD (după caz), în conformitate cu prevederile Legii 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și prin reglementările documentației de urbanism „Actualizare PUG Municipiul Brașov”, aprobată prin HCL nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 117/2021.

**2. SE STABILESC :**

**Metoda privind delimitarea zonei studiate.**

**Studiile minime solicitate pentru terenurile vizate de acest document sunt:**

- Studiul privind raportarea la factorii de risc natural,
- Studiul privind organizarea circulației și impactul traficului asupra zonei studiate,
- Studiul privind soluția de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității (după caz),
- Studiul de însorire,
- Studiul privind granulația țesutului urban și conformarea clădirilor,
- Studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice,
- Studiul privind vegetația existentă.

**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**Criteriile minime de analiză pentru terenurile vizate de acest document sunt:**

- declivitatea terenului reglementat,
- suprafața parcelei,
- frontul la stradă,
- suprafața construită/clădire,
- regim de înălțime,
- numărul de niveluri supraterane,
- gabarit: lățime, lungime și înălțime (m), valori maxime,
- distanța între clădiri/corpuri supraterane,
- analizarea parcelarului existent: spontan (tradițional)/ planificat (lotizări, parcelări), forma parcelelor (raport lungime – lățime) și trama stradală,
- analizarea fondului construit existent: regim de construire continuu/discontinuu, sistemul de acoperire (terasă/ șarpantă) etc.

**3. SE PROPUNE** o metodologie de analiză a contextului - „Valoarea mediană”, pentru determinarea unor elemente caracteristice țesutului urban analizat, cu indicarea unor criterii minime pentru PUD și PUZ.

Metodologia de analiză „valoarea mediană” are rolul de a sublinia elementele reper relevante pentru o dezvoltare sustenabilă care mizează pe înțelegerea/ acceptarea contextului intervenției și nu pornește de la o serie de indicatori urbanistici maximali admiși pentru zona respectivă.

Prezentul document urmărește în primul rând **accentuarea importanței etapei de analiză pentru fundamentarea și evaluarea propunerilor viitoare, în conformitate cu *ORDINUL nr. 233 din 26 februarie 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, cu modificările și ulterioare.***

**4. SE DETALIAZĂ/ EXPLICITEAZĂ/ PARTICULARIZEAZĂ** regimul de construire prevăzut în regulamentele aferente documentațiilor de urbanism pentru viitoarele inserții pe terenuri în pantă prin propunerea unor indicatori de control care:

- Integrează rezultatele analizei multicriteriale;
- Explicitează/ particularizează/ detaliază o serie de reguli existente ca de exemplu:
  - o cum se calculează înălțimea maximă a unei construcții;
  - o traducerea regimului de înălțime sub forma numărului de niveluri supraterane,
  - o stabilirea unei ponderi maxime a terenului afectat de construcții și amenajări și a unei ponderi minime de teren rămas în stare naturală;
  - o cum se calculează distanța între clădiri/ corpuri supraterane;
  - o se prezintă o serie de specificații/indicații cu privire la conformarea volumetrică;
  - o se detaliază aspecte privind spațiile plantate și împrejmirile.



**ROMÂNIA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV**

B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel: +(40)-268-416550 int. 162; Tel/Fax: +(40)-268-416616;

**5. SE DEFINESC o serie de termeni/ concepte/ sintagme**

Dintre termenii/ conceptele/ sintagmele definite, menționăm:

- Caracterul locului,
- Construcție existentă,
- Valoarea mediană,
- Indicatori de control,
- Zona studiată,
- Teritoriul reglementat,
- Granulația țesutului,
- Gabaritul,
- Înălțimea maximă a construcției,
- Număr de niveluri supraterane;
- Nivel suprateran.
- Locuința, locuințele individuale, locuințele colective mici, locuințele/clădirile de locuințe izolate, locuințele/ clădirile de locuințe cuplate, locuințele/ clădirile de locuințe înșiruite,
- Ponderea suprafeței afectate de construcții și amenajări;
- Teren rămas în stare naturală;
- Peisajul,
- Resurse de peisaj.

Față de cele prezentate mai sus și în conformitate cu prevederile art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), c), alin. (4) lit. e), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. i), j), k), r); art. 136; art. 139 alin. (3) lit. e); art. 154; art. 155 alin. (5) lit. f); art.196 alin. (1) lit. a) și art. 243 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, supunem analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Brașov, **Proiectul de hotărâre privind „Reglementări juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă”**.