

**Rezultate privind informarea și consultarea publicului-  
Forma preliminară a PUG Municipiul Brașov**

Acest document oferă o sinteză a rezultatelor parțiale ale acestei etape, punând în evidență principalele direcții conturate în urma analizei observațiilor și propunerilor formulate de către cetățeni și alte părți interesate până la momentul anunțării dezbaterii publice din data de 31 martie 2025.

**Este important de menționat că rezultatele prezentate sunt parțiale, întrucât procesul de consultare a rămas deschis și după organizarea dezbaterii publice, iar o serie de observații și sugestii suplimentare au fost transmise în intervalul 10 martie - 14 aprilie.**

Punctele de vedere formulate până la acest moment exprimă o serie de direcții principale de acțiune și adaptare, menite să asigure coerența documentului de planificare, dar și să răspundă argumentat și responsabil preocupărilor exprimate de publicul interesat.

Direcțiile prezentate nu reprezintă concluzii finale, ci repere preliminare care vor ghida continuarea procesului de analiză, a celui decizional și nu în ultimul rând cel de elaborare propriu-zisă a PUG, alături de principiile de dezvoltare promovate de către elaboratorii formei preliminare:

- Adecvarea față de caracteristicile și valorile orașului central-european
- Modernizarea, adaptarea la noua economie și creșterea calității vieții
- Conservarea valorilor de patrimoniu natural și cultural, economia de resurse
- Respectarea specificului cartierelor și creșterea coerenței acestora
- Reglementarea dezvoltării și standarde de calitate – infrastructură, dotări publice esențiale
- Îmbunătățirea infrastructurii, a conectivității și mobilitatea durabilă

Solicitățile înregistrate la Primăria Municipiului Brașov cu referire la Forma Preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov, livrabil aferent Etapei 02 conform Contractului nr. 167/46067/15.05.2020, cu obiectul „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Brașov”, se transmit specialiștilor care au elaborat documentația de urbanism- reprezentanții Asocierii Synergetics S.A. și Quattro Design S.R.L., pe măsură ce acestea sunt centralizate. Aceste solicitări se analizează atât din punct de vedere tehnic, cât și juridic de către departamentele de specialitate din cadrul primăriei împreună cu elaboratorii documentației de urbanism.

Conform prevederilor Ordinului nr. 2701/2010 și ale Regulamentului local anexă la HCL nr. 321/31.05.2011, privind metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, această etapă se va încheia cu un raport cuprinzând rezultatele procesului de informare și consultare, care, însoțit de punctul de vedere al structurii de specialitate din cadrul autorității publice locale, se va prezenta Consiliului Local Consiliului Brașov spre însușire sau respingere. Astfel, răspunsul autorității publice la propunerile, problemele, observațiile și rezervele exprimate, se va regăsi în cadrul raportului.

**De asemenea, vă informăm că perioada de primire a observațiilor/ propunerilor privind Forma preliminară a PUG municipiul Brașov s-a încheiat la data de 14 aprilie 2025 și vă rugăm să urmăriți în continuare pagina oficială a Primăriei Municipiului Brașov - <https://www.brasovcity.ro/ro/pug>, unde se vor publica toate detaliile privind elaborarea documentației de urbanism PUG, inclusiv Raportul consultării privind etapa de informare și consultare publică aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local.**

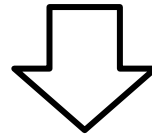
Documentația de urbanism PUG în curs de elaborare va include modificări ale *reglementărilor urbanistice, ale indicatorilor urbanistici propuși și ale prevederilor planului inițial*. Aceste modificări ale reglementărilor în vigoare, reflectă atât evoluția contextului urbanistic, social, economic și legislativ, cât și nevoia de adaptare a orașului și, implicit, a comunității, conform art. 46, alin (1<sup>6</sup>) al Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Sunt situații în care reglementările urbanistice pot fi menținute, configurația actuală fiind relevantă și funcțională și în noul context, așa cum sunt și cazuri în care sunt necesare intervenții care se înscriu în tendințele actuale de dezvoltare sau optimizarea utilizării terenului.

Prin urmare, putem discuta de o recalibrare a reglementărilor urbanistice, astfel încât să răspundă adecvat cerințelor actuale și viitoare ale orașului, într-un cadru coerent, sustenabil și integrat.

La data prezentei, direcțiile principale pe care le aducem la cunoștința cetățenilor sunt grupate sub 6 teme, ca răspuns la o parte dintre problematicile ridicate de către cetățeni și alți factori interesați:

- **Tema 1- Direcții principale privind INTRAVILANUL**
- **Tema 2- Direcții principale privind ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**
- **Tema 3- Direcții principale privind CIRCULAȚIILE**
- **Tema 4- Direcții principale privind AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR**
- **Tema 5- Direcții principale privind ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM**
- **Tema 6- Direcții principale privind DREPTUL LA PROPRIETATE vs INTERESUL PUBLIC**

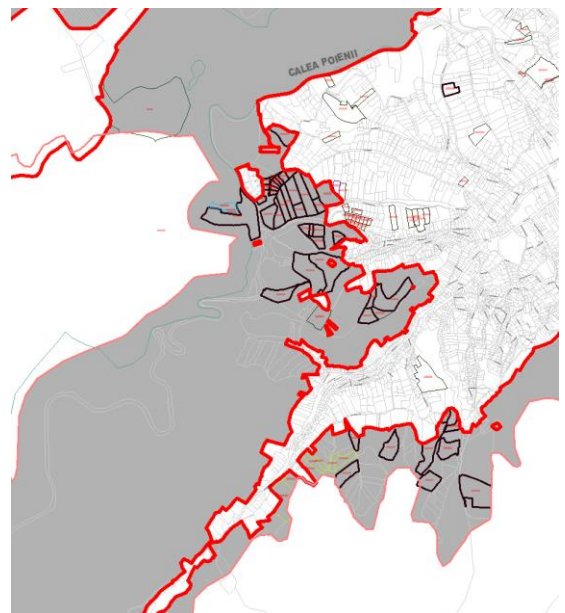


## TEMA 1. **Direcții principale privind INTRAVILANUL**

Mentținerea integrității intravilanului existent al UAT Brașov, fără restrângeri semnificative și nejustificate, asigurând stabilitatea juridică și predictibilitatea unor dezvoltări ulterioare.

### 1. Imobile extravilan **Prund - Schei - Warthe**

Imobilele reglementate conform Formei Preliminare PUG Municipiul Brașov ca zone funcționale **TP2a - Terenuri împădurite propuse pentru includere în fondul forestier sau TA1 - Pajiști permanente (pășuni, fânețe), inclusiv parțial împădurite și propuse ca încadrare în extravilan**, dar care sunt situate în intravilan conform reglementărilor urbanistice în vigoare și care se regăsesc într-una dintre situațiile de mai jos:



- nu sunt localizate în zone constituite
- nu au acces la un drumul public care îndeplinește cerințele minime conform legislației în vigoare sau sunt limitate de **capacitatea redusă a infrastructurii stradale existente, care nu permite modernizări/ redimensionări/ retrasări în conformitate cu prevederile normativelor în vigoare**
- nu au acces la infrastructura tehnico-edilitară
- nu îndeplinesc condițiile favorabile locuirii conform normelor sanitare în vigoare
- sunt reglementate ca spații verzi conform documentațiilor de urbanism în vigoare
- sunt încadrate în alte categorii de folosință decât cea de curți-construcții

**vor rămâne în intravilan, cu limitare la DN1E Calea Poienii din punctul de intersecție cu drumul de legătură dintre acesta și DN 73A pe fostul traseu turistic, propus în cadrul întâlnirilor pe tema circulațiilor** și vor fi încadrate preponderent într-o zonă funcțională de agrement și sport, spații verzi în acord cu legislația incidentă și reglementările locale în vigoare.

**2.** Imobilele reglementate conform Formei Preliminare PUG Municipiul Brașov ca zone funcționale **TP2a - Terenuri împădurite propuse pentru includere în fondul forestier sau TA1 - Pajiști permanente (pășuni, fânețe), inclusiv parțial împădurite și propuse ca încadrare în extravilan**, dar care sunt situate în intravilan conform reglementărilor urbanistice în vigoare și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt localizate adiacent unor zone deja constituite sau în cadrul unei zone constituite
- au acces la un drumul public care îndeplinește cerințele minime conform legislației în vigoare
- au posibilitate de racordare la infrastructura tehnico-edilitară
- îndeplinesc condițiile favorabile locuirii conform normelor sanitare în vigoare

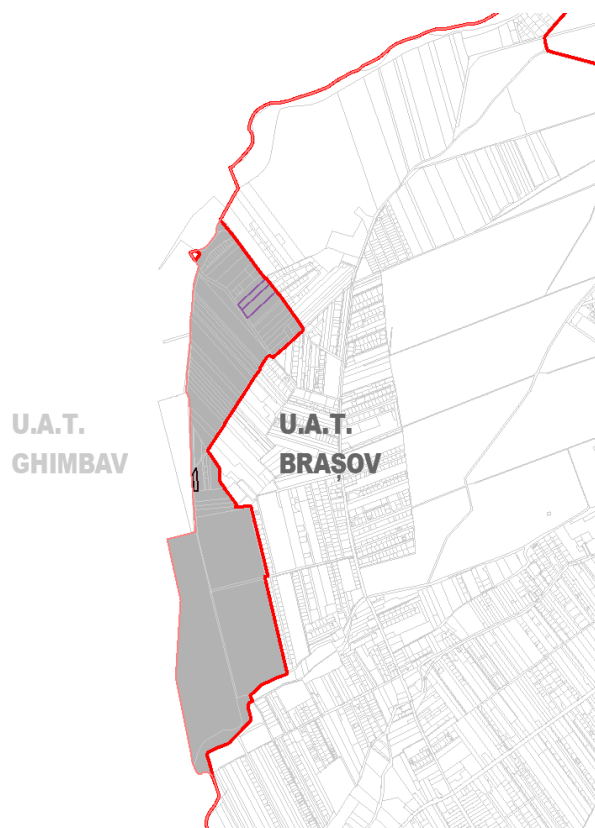
**vor rămâne în intravilan** și vor fi încadrate într-o zonă funcțională, în acord cu vecinătățile imediate, legislația incidentă și reglementările locale în vigoare.

### 3. Imobile extravilan - **Zona vestică UAT Braşov**

#### **Imobile extravilan Stupini - limita UAT Ghimbav**

Considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și încadrarea imobilelor într-o zonă funcțională corelată cu reglementările aferente MUTR XVI Stupini, propunerile urbanistice aferente UAT Ghimbav, precum și cu noua funcțiune strategică – Aeroportul Ghimbav

Având în vedere încadrarea imobilelor în zone de risc la inundabilitate/ zone de protecție sanitară etc., condițiile de construibilitate vor fi clarificate numai în etapa de avizare a documentației de urbanism PUG, odată cu integrarea cerințelor specifice ale instituțiilor avizatoare/ operatorilor de utilități publice.



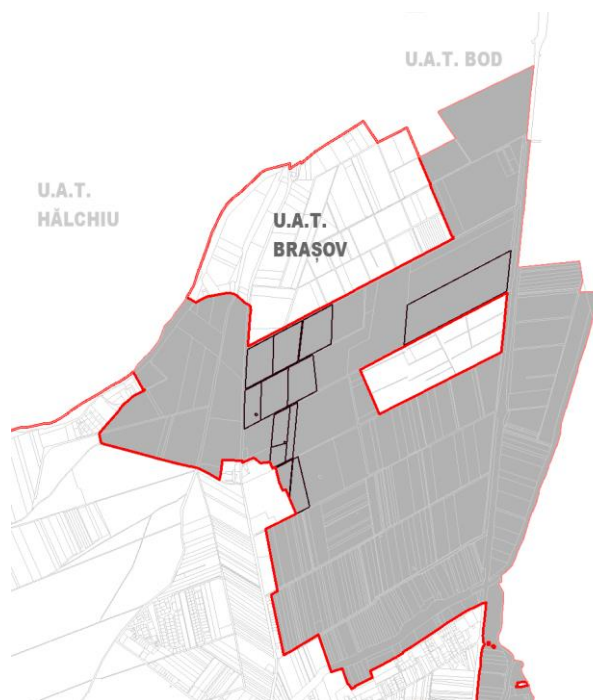
#### **Imobile extravilan- zona străzii Cucului**

Considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și încadrarea terenului într-o zonă funcțională corelată cu reglementările UTR învecinate (Obiectiv Seveso-Schaeffler Romania SRL, Avicola) și propunerile urbanistice aferente UAT Cristian. Având în vedere parcelarul existent cu un caracter agricol (parcele înguste și lungi, categoria de folosință preponderent arabil), pentru dezvoltarea sustenabilă a zonei sunt necesare operațiuni cadastrale complexe (comasări și reparcelări) și investiții majore pentru viabilizarea terenurilor (sistem de căi de comunicații și infrastructură edilitară), astfel că dezvoltarea poate fi realizată numai în baza unor documentații de tip PUZ care să stabilească direcțiile de dezvoltare și infrastructura necesară pentru toată zona UTR Cucului.



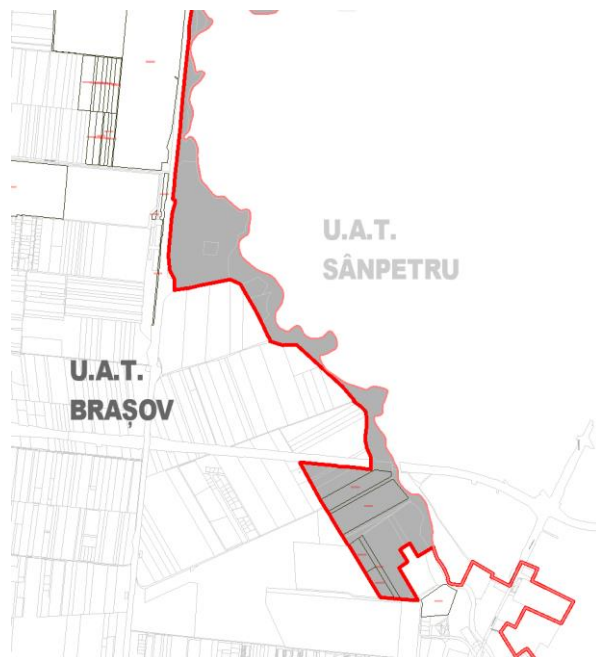
#### 4. Imobile extravilan - **Zona nordică UAT Brașov**

Considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și încadrarea terenului într-o zonă funcțională corelată cu reglementările învecinate (ex. Parcul fotovoltaic, zona de servicii/ comerț din lungul DN13, zona locuire individuală), infrastructura majoră (autostrada A13) și propunerile urbanistice aferente UAT învecinate Bod și Hălchiu.



#### 5. Imobile extravilan - **Zona estică UAT Brașov**

Considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și încadrarea imobilelor într-o zonă funcțională corelată cu reglementările aferente MUTR XII 13 Decembrie și propunerile urbanistice aferente UAT Sânpetru, cu menținerea unui culoar ecologic aferent albiei cursului de apă Timișul Sec.

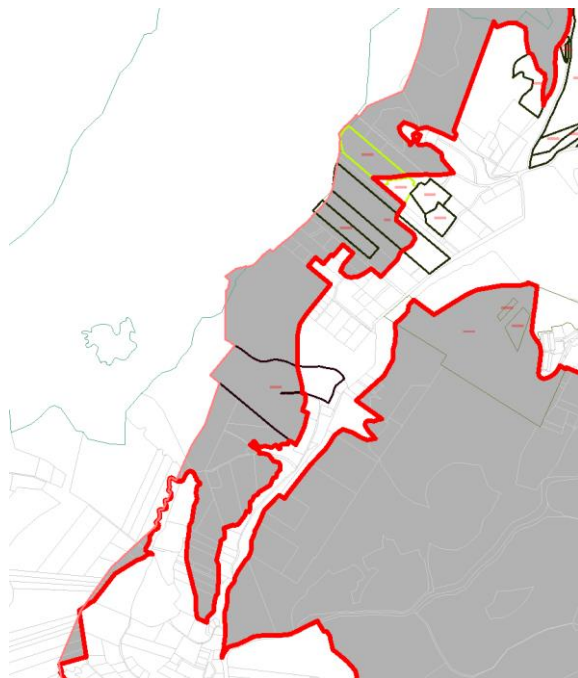
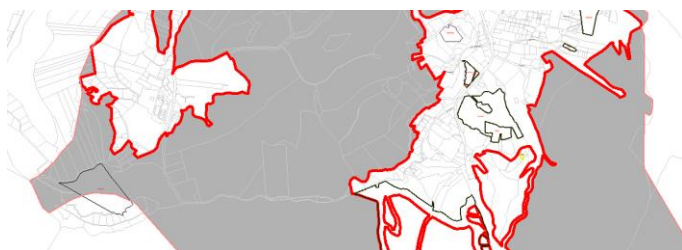


## 6. Imobile extravilan - **Zona sudică UAT Brașov**

### Imobile extravilan Poiana Brașov

#### În proximitatea zonelor constituite

Considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și încadrarea imobilelor din proximitatea zonelor constituite într-o zonă funcțională în acord cu legislația incidentă, cu precădere **Codul silvic** și prevederile urbanistice în vigoare.

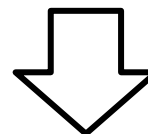


#### Domeniul schiabil

Corelarea limitei intravilanului propus spre UAT Râșnov, în acord cu perspectiva extinderii domeniului schiabil.



**Problematică - Contestarea propunerilor funcționale și menținerea neschimbată a reglementărilor în vigoare**



**TEMA 2. Direcții principale privind ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

**7.** Conform legislației în vigoare, respectiv a art. 56, alin. (5) al Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, *”Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:*

*a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;*

*b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;*

*c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare..”*

**Astfel, în cazul demarării procedurii de autorizare, investițiile inițiate se realizează cu respectarea reglementărilor în vigoare. Proprietarul/beneficiarul poate solicita CU până în momentul aprobării noului PUG și întreprinde acțiuni în vederea construirii pe baza reglementărilor PUG actual.**

**8.** Noul PUG utilizează o formă standardizată a nomenclatorului zonelor funcționale, în conformitate cu normele metodologice în vigoare. Această standardizare are rolul de a asigura claritate, coerență și compatibilitate la nivel național între diferite documentații de urbanism. Din acest motiv, nu este posibilă o preluare ad litteram a denumirilor utilizate în cadrul diferitelor documentații de urbanism, chiar dacă, din punct de vedere funcțional, regimul tehnic propus poate rămâne, după caz, similar.

## **9. Zona funcțională TA1 din intravilan va beneficia de o funcțiune urbană**

Imobilele încadrate în intravilan, reglementate conform Formei preliminare PUG Municipiul Brașov ca zonă funcțională **TA1 - Pajiști permanente (pășuni, fânețe), inclusiv parțial împădurite**, care îndeplinesc cumulativ următoarele cerințe:

- sunt construibile conform reglementărilor urbanistice în vigoare,
- sunt localizate în zone deja constituite,
- au acces la drumul public și posibilitatea racordării la echipamentele tehnico-edilitare, cu îndeplinirea tuturor cerințelor minime conform legislației în vigoare,

**vor fi încadrate într-o zonă funcțională corelată cu vecinătățile.**

## **10. Controlarea mixității funcționale și soluții adaptive pentru diminuarea riscului de a genera incompatibilități funcționale în teritoriu.**

RLU aferent PUG preliminar nu conține zone mixte, acest tip de zonă prezentând un risc ridicat de a genera incompatibilități funcționale în teritoriu. Astfel, zonificarea propusă delimitează zonele rezidențiale de zonele destinate activităților industriale, de comerț-servicii- birouri, menținând totuși o flexibilitate la nivelul funcțiunilor admise / admise cu condiționări – conform Anexei 5.7. Funcțiuni permise în clădirile din Municipiul Brașov.

## **11. Limitarea fragmentării funcționale în vederea trasării unor direcții unitare locale.**

Enclavele funcționale vor fi asimilate zonei funcționale de bază - Excepțiile nu vor deveni reper teritorial.

**12. Forma finală a PUG Municipiul Braşov (Etapa 04) va include un plan de acţiune care va avea în vedere constituirea etapizată a unei reţele de spaţii verzi care să prioritizeze în special menţinerea imobilelor încadrate deja într-o zonă/ subzonă a spaţiilor verzi/ sport/ agrement conform reglementărilor urbanistice în vigoare şi legislaţiei incidente.**

Măsurile privind zonele verzi nou propuse vor viza constituirea unor culoare verzi în proximitatea/ de-a lungul cursurilor de apă şi includerea unor instrumente privind evaluarea calităţii spaţiilor verzi - ex: propunerea procentului minim de spaţii plantate în relaţie directă cu terenul natural prevăzut la nivelul parcelei, promovarea utilizării spaţiilor verzi alternative în completarea celor de pe teren natural, reglementarea modului de amenajare al acestora etc..

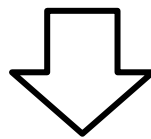
### **13. Zonele industriale istorice**

**Zonele industriale istorice funcţionale**, asimilate în prezent de ţesutul urban, constituite ca enclave, încadrate ca zone de restructurare şi reconstrucţie ecologică prioritară în forma preliminară PUG, **vor putea fi reglementate conform utilizărilor existente doar în cazul în care prin studii specifice (evaluare/ impact) se validează această posibilitate.**

Pentru restul zonelor/ platformelor industriale istorice, încadrate ca zone de restructurare şi reconstrucţie ecologică prioritară în Forma Preliminară PUG Municipiul Braşov, se vor avea în vedere detalieri prin documente strategice şi documentaţii de rang inferior (Masterplan/ PUZ).

**14. Forma finală a reglementărilor şi condiţiile de construibilitate ale tuturor imobilelor** va putea fi definitivată numai după parcurgerea **Etapei 03- Obţinerea avizelor şi acordurilor necesare P.U.G. Municipiul Braşov, în baza documentaţiilor specifice şi a legislaţiei în vigoare**, asigurând actualizarea propunerilor regăsite în Raportul consultării publice în acord cu cerinţele/ condiţionările instituţiilor avizatoare.

**Problematică - Contestarea propunerilor privind rezolvarea tramei stradale majore, preluarea sau nepreluarea unor trasee din documentațiile de urbanism în vigoare**



### **TEMA 3. Direcții principale privind **CIRCULAȚIILE****

**15. Scoaterea traseelor drumurilor naționale din oraș**, prin descărcarea acestora în ocolitoarea Brașovului și reglarea kilometrajelor în consecință

**16. Crearea unor legături suplimentare între drumurile naționale și rețeaua stradală majoră**, de exemplu (DN73 și Calea Poienii, prin trasee minim invazive)

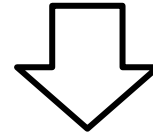
**17. Gestionarea fluxurilor generate de zona metropolitană** prin realizarea unor noi conexiuni și optimizarea celor existente cu Sânpetru, Ghimbav, Săcele.

**18. Completarea infrastructurii de bază a Municipiului Brașov**, prin **preluarea direcțiilor trasate prin Studiul de trafic** și integrarea unor proiecte mature și de utilitate publică în osatura orașului.

**19. Integrarea unor propuneri și soluții de decongestionare a traficului în Centrul istoric** stabilite prin lista investițiilor prioritare ale mun. Brașov.

**20. Revizuirea gradului de detaliere al infrastructurii secundare:** Pentru zonele în dezvoltare, ce necesită elaborarea unei documentații de urbanism, este oportună doar trasarea arterelor principale de conectare a zonei, cu revizuirea punctelor de conexiune la rețeaua existentă și detalierea celor locale la etapa elaborării PUZ.

**Problematică - Lipsa unor reglementări detaliate care să permită, în anumite zone/ situații, autorizarea directă.**



#### **TEMA 4. Direcții principale privind **AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR****

**21.** Simplificarea procesului privind edificarea construcțiilor prin Autorizarea directă, în cazul în care sunt îndeplinite toate cerințele legale incidente.

... Prin stabilirea și detalierea condițiilor de autorizare directă, respectiv a reglementărilor privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor în cadrul Regulamentului local de urbanism

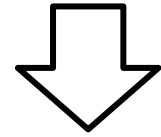
**Cu titlu exemplificativ:**

- acces direct la drumul public care îndeplinește cerințele tehnice minime conform legislației în vigoare;
- posibilitatea reală a echipării edilitare a teritoriului respectiv;
- un parcelar adecvat tipurilor de funcțiuni propuse;
- inserții în zone deja constituite, fronturi constituite etc..

**22.** Emiterea autorizațiilor de construire se va realiza doar în zonele echipate corespunzător, respectiv cele care beneficiază de:

- infrastructura rutieră
- infrastructura tehnico-edilitară necesară, autorizată/ executată (după după caz).

**Problematică - Condiționarea excesivă a dezvoltărilor ulterioare de întocmirea unor documentații de urbanism**

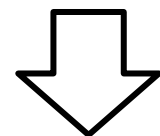


## **TEMA 5. Direcții principale privind ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM**

**23.** Limitarea zonelor care necesită detalieri prin intermediul documentațiilor de urbanism de ordin inferior, altele decât cele prevăzute prin lege, prin stabilirea reglementărilor privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor în cadrul Regulamentului local de urbanism aferent PUG, care să asigure premisele autorizării directe.

**24.** Asigurarea continuității reglementărilor urbanistice în vigoare, în măsura în care sunt adecvate contextului actual.

**Problematică - Atingerea Dreptului la proprietate prin propunerea unor obiective de utilitate publică pe proprietăți private (ex. proprietăți private afectate de propunerea unor zone destinate spațiilor verzi publice, căi de circulație și alte aspecte legate de zonificarea funcțională etc.)**



## **TEMA 6. Direcții principale privind DREPTUL LA PROPRIETATE vs INTERESUL PUBLIC**

Autoritatea publică locală are obligația de a urmări interesul general, iar în anumite situații poate limita un bun privat în vederea atingerii unui scop legitim - dezvoltarea infrastructurii, protejarea mediului, sănătatea publică. În acest context, se impune realizarea unui just echilibru între interesul colectiv și drepturile individuale.

Justul echilibru nu presupune doar o balanță teoretică, ci trebuie să respecte trei condiții fundamentale:

- Legalitatea măsurii - temei legal
- Scopul legitim - dezvoltarea urbană coerentă
- Proportionalitatea - nu trebuie impusă o sarcină excesivă asupra proprietarului

Rolul documentațiilor de urbanism în justificarea interesului public:

- fundamentează intervențiile autorității publice asupra proprietăților private
- prin intermediul acestora se stabilește regimul tehnic al terenurilor
- pot motiva exproprieri sau restricții temporare / permanente ale dreptului de proprietate

Astfel, conform PUG, proprietarul poate fi supus unei limitări temporare sau chiar a unei exproprieri, doar în condițiile în care există argumentele legale, este considerată necesară și proporțională cu beneficiul comunității.

Un element esențial pentru menținerea echilibrului este partajarea responsabilităților între autorități și dezvoltatori. Autoritățile trebuie să asigure planificarea coerentă și interesul comunității, iar dezvoltatorii să contribuie echitabil la infrastructura necesară generată de propriile proiecte.

Având în vedere cele menționate mai sus, considerăm oportună:

**25.** Reducerea numărului și amplitudinii operațiunilor de expropriere subsecvente propunerilor din Forma Preliminară PUG Municipiul Brașov, în sensul limitării implicațiilor din perspectivă financiară și temporală generate de implementarea unor investiții publice pe proprietăți private.