

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV
B-dul Eroilor nr. 8 Brașov 500007 Tel : +40-268-416550
www.brasovcity.ro



Dirrecția : ARHITECT ȘEF
Serviciul A.T.G.D.U.U.P.S.U –
Compartiment de Urbanism, Proiectare și Sistematizare Urbană

Nr. 137571/ 18.08.2025 Ind. VII Cb

Anexă la HCL 646 / 2025

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ



SECRETAR GENERAL



**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI–
ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR**
“ACTUALIZARE PUG MUNICIPIUL BRAȘOV”, CTR. 167/2020

Acest document este elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism” și prevederile Regulamentului local, anexă la HCL nr. 321/31.05.2011.

CUPRINS

1. Date generale

2. Detalii privind strategia de comunicare propusă

- 2.1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de inițiator pentru a informa și a consulta publicul;
- 2.2. Detalii privind întâlnirile tematice și a celor publice;
- 2.3. Localizarea solicitărilor transmise de către rezidenți, proprietari și părți interesate care au transmis observații sau obiecții privind forma preliminară a PUG
- 2.4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces;

3. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

- 3.1.1. Modul în care inițiatorul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public
- 3.1.2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru
- 3.1.3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

4. ANEXE

Anexa 1- Centralizator Rezultate privind implicarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor PUG Municipiul Brașov

Anexa 2 - Părți desenate cu identificarea spațială a observațiilor / propunerilor înregistrate

- 2.1. Reglementari Urbanistice - Zonificare Funcțională. Localizarea sesizărilor
- 2.2. Basemap GoogleMaps. Localizarea sesizărilor
- 2.3. MUTR 1 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.4. MUTR 2.1 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.5. MUTR 2.2 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.6. MUTR 3 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.7. MUTR 4 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.8. MUTR 5 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.9. MUTR 6 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.10. MUTR 7 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.11. MUTR 8 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.12. MUTR 9.1 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.13. MUTR 9.2 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.14. MUTR 10 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
- 2.15. MUTR 11 Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)

2.16.MUTR 12.1	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.17.MUTR 12.2	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.18. MUTR 13	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.19. MUTR 14.1	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.20. MUTR 14.2	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.21. MUTR 15.1	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.22. MUTR 15.2	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.23. MUTR 16.1	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.24. MUTR 16.2	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.25. MUTR 17	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.26. MUTR 18	Localizarea sesizărilor (Zonificare funcțională și Basemap GoogleMaps)
2.27. Schemă localizarea terenurilor cu observații privind intravilanul	
2.28. Schemă localizarea terenurilor cu observații privind intravilanul - Basemap GoogleMaps	
2.29. Schemă localizarea terenurilor cu observații privind intravilanul - Reglementari Urbanistice - Zonificare Funcțională	

Anexa 3 – Documente și alte informații referitoare la desfășurarea propriu-zisă a procesului de informare și consultare a publicului:

- Anunțuri
- Liste prezență
- Fotografii
- Link-uri utile

Anexa 4 – Livrabilele privind procesul de informare și consultare a publicului aferente etapei studiilor de fundamentare:

- 1.3.20. Cetățenii,
- 1.3.21. INV – Investitorii
- 1.3.22. PRO – Profesioniștii
- 1.8 Organizarea celei de a doua etape de informare și de consultare a publicului.

Anexa 5 – Cadrul legislativ

I. DATE GENERALE

1.1. AMPLASAMENT: UAT Municipiul BRAȘOV

1.2. INIȚIATOR: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

1.3. ELABORATOR:

Asocierea Synergetics Corporation S.R.L. și Quattro Design S.R.L.

1.5. Responsabil privind informarea și consultarea publicului din partea Primăriei Municipiului Brașov, privind documentația de urbanism menționată:

Serviciul Amenajarea Teritoriului, Gestiune Date Urbane, Urbanism, Proiectare și Sistematizare Urbană (SATGDUUPSU)

Direcția Arhitect- Șef , din cadrul Primăriei Brașov – B-dul Eroilor nr.8
telefon 0268/416550, int.109/ 552

1.6. Reprezentanți beneficiar/ inițiator:

Primar: [REDACTED]

Administrator Public: [REDACTED]

Direcția Arhitect Șef:

Arhitect Șef: [REDACTED]

Serviciul Autorizări Construcții:

Șef Serviciu: [REDACTED]

Serviciul Amenajarea Teritoriului, Gestiune Date Urbane, Urbanism, Proiectare și Sistematizare Urbană :

Șef Serviciu: [REDACTED]

Inspectori: [REDACTED]

Direcția Proiecte și Comunicare

Șef Serviciu: [REDACTED]

Inspector: [REDACTED]

Direcția Tehnologii Informaționale și Servicii Electronice:

Inspector: [REDACTED]

1.7. Reprezentanți elaboratori:

Synergetics Corporation S.R.L. - Str. Puțul lui Zamfir nr. 22-24, et. 3, ap. 4a, Sector 1, București

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quattro Design S.R.L - Calea Dorobanților, nr. 168, bl. 15, sc. D, et. 2, ap. 126, București

[REDACTED]

[REDACTED]

2. DETALII PRIVIND STRATEGIA DE COMUNICARE PROPUȘĂ

În vederea informării și consultării publicului s-a realizat o strategie de comunicare care a cuprins o serie de instrumente/ activități specifice, adaptate la complexitatea documentației de urbanism, în conformitate cu prevederile :

- Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobat cu HCL 321/2011, Art.14, alin (1) și alin. (2)
- Ordinului 2701/2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, „Articolul 25, alin. (1) pentru procesul de informare și consultare a publicului s-a constituit un grup de lucru format din reprezentanți ai administrației publice locale (conform organigramei disponibile la data respectivă) - Direcția Arhitect Șef, Compartiment Relații și Inovare Comunitară, Biroul Informații Publice și Mass-media și Direcția Tehnologii Informaționale și Servicii Electronice, prin Dispoziția nr.2451/ 28.08.2024, grup de lucru extins cu echipa de implementare a Contractului de finanțare nr. 131661/21.11.2022 a proiectului ”Elaborarea/actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajare a teritoriului și planificare urbană – Plan Urbanistic General, în Municipiul Brașov”, finanțat în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență– Componenta 10 – Fondul Local, investițiile I.4 - Elaborarea/actualizarea în format digital a documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism, titlu apel PNRR/2022/C10/I4 și I.1.3 Asigurarea infrastructurii pentru transportul verde - puncte de reîncărcare pentru vehiculele electrice, titlu apel PNRR/2022/C10/I1.3, stabilită prin Dispoziția n.r 11/ 13.01.2025.
- Legea 350 din 2001, Secțiunea a 6-a - Participarea publicului la activitățile de amenajare a teritoriului și de urbanism, Articolul 57-61
- 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, articolul 20, alin.(2)

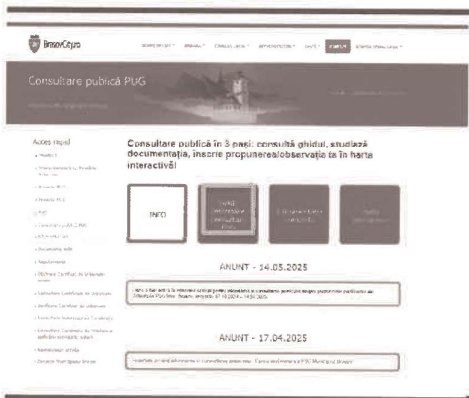
De asemenea, menționăm că promovarea elaborării documentației de urbanism PUG Municipiul Brașov se realizează și prin intermediul proiectului ”Elaborarea/actualizarea în format GIS a documentațiilor de amenajare a teritoriului și planificare urbană – Plan Urbanistic General, în Municipiul Brașov”, finanțat în cadrul Planului Național de Redresare și Reziliență– Componenta 10 – Fondul Local, investițiile I.4 - Elaborarea/actualizarea în format digital a documentațiilor de amenajarea teritoriului și de urbanism, titlu apel PNRR/2022/C10/I4 și I.1.3 Asigurarea infrastructurii pentru transportul verde - puncte de reîncărcare pentru vehiculele electrice, titlu apel PNRR/2022/C10/I1.3, conform Contractului nr. 131661/21.11.2022.

Din perspectiva obligațiilor contractuale menționate anterior, la data prezentei, pe lângă procesul de informare și consultare derulat, a fost realizat și publicat anunțul și comunicatul de presă despre implementarea proiectului

<https://brasovstiri.ro/comunicat-de-presa-pnrr-fonduri-pentru-romania-moderna-si-reformata-2/>, precum realizarea și amplasarea panou temporar de informare la intrarea pentru cetățeni de la sediul Primăriei Municipiului Brașov, precum și realizarea de afișe și integrarea în spațiile de promovare din rețeaua de refugii pentru călători ale Regiei Autonome de Transport Brașov.

2.1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de inițiator pentru a informa și a consulta publicul

Pentru facilitarea accesului tuturor cetățenilor la documentația de urbanism PUG preliminar, a fost elaborat **GHIDUL PRIVIND INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI – PUG MUNICIPIUL BRAȘOV**, care cuprinde: informații utile privind rolul și conținutul documentației PUG, stadiul acesteia, procesul de informare și consultare publică, modalități de transmitere a observațiilor etc..



Link Ghid:
<https://www.brasovcity.ro/file-zone/urbanism/pug/Ghid%20Propunere%20P.U.G.%20octombrie%202024.pdf>

ghid
 privind informarea
 și consultarea
 publicului
P.U.G.
 Municipiul BRAȘOV

Pe site-ul municipalității Brașov, a fost creată o **secțiune dedicată**, <https://www.brasovcity.ro/ro/pug>, care a avut ca obiectiv sistematizarea tuturor informațiilor despre campania de informare și consultare. Aceasta a cuprins: întreaga documentație - piese scrise și desenate, link către harta interactivă pentru înregistrarea și localizarea fiecărei observații, anunțurile publice privind campania de informare și consultare.

→ **Lansarea campaniei de informare și consultare** a avut în vedere difuzarea informației prin următoarele acțiuni :

a. comunicate de presă în intervalele stabilite pentru informarea și consultarea publicului, în funcție de anumite anunțuri necesar a fi transmise sau informații noi - https://www.brasovcity.ro/ro/primaria/comunicate_de_presa/1 și pe pe pagina de facebook a Primăriei Municipiului Brașov. **Comunicatele de presă** au fost transmise de către Biroul de Informații Publice și Mass-Media către presa locală și preluate, atât de către site-urile de știri online, cât și de către presa scrisă și radio-televiziuni.

- **05.09.2024** - comunicat de presă privind recepția documentației PUG preliminar și prezentarea publică preliminară în spațiul de dezbateri oferit de evenimentul Street Delivery
- **02.10.2024** - comunicat de presă privind lansarea procesului de informare și consultare publică privind propunerile preliminare ale PUG
- **24.10.2024** - conferință și comunicat de presă privind problemele sesizate în raport cu documentația de urbanism și **reprogramarea dezbaterii publice**
- **10.03.2025** - comunicat de presă privind **programarea dezbaterii publice**

b. anunțuri publice afișate atât la avizierul Primăriei Mun. Brașov - Bd. Eroilor nr. 8, cât și la <https://www.brasovcity.ro/> – **SERVICII CETĂȚENI – Urbanism– P.U.G.**, <https://www.brasovcity.ro/ro/pug>

- **07.10.2024 și 11.10.2024** - anunțul public despre lansarea campaniei de informare și consultare și programarea dezbaterii publice, publicat inclusiv în cotidienele Transilvania Expres și Bună Ziua Brașov: <https://mytex.ro/> ; <https://www.bzb.ro/>
- **23.10.2025** - anunțul public privind **reprogramarea dezbaterii publice**, publicat inclusiv în cotidianul Transilvania Expres, <https://mytex.ro/>
- **10.03.2025 și 11.03.2025** - anunțul public privind **programarea dezbaterii publice**
- **14.05.2025** - anunțul public privind **încheierea perioadei de informare și consultare și inactivarea hărții**

c. realizarea materiale de identitate vizuală

Afiș cu detaliile privind modul de implicare - documentația online, punctul de informare și consultare cu acces la documentația în format fizic, precum și detaliile privind dezbaterca publică cu cetățenii, expuse:

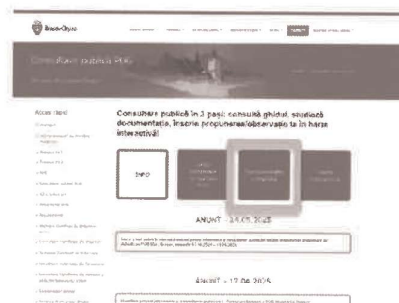
- la avizierele Primăriei Municipiului Brașov Poarta 1 și Poarta 2;
- în Citylight-uri de promovare din stațiile RATBV - 20 de afișe de dimensiunea 1.59 m înălțime -1.07 m lățime, din stațiile: Stupini Centru, Terminal Tractorul - Corcsi, Biserica Tractorul, Terminal Gară - Onix, AFI, Terminal Triaj - Kraitier Autogara 3, Terminal Noua, Terminal Astra - Berzei, Gemenii, Județean, Terminal Livada Poștei - Prund, Sanitas, Lungă, Lanurilor, Fragilor.

6 panouri cu o parte din planșele PUG preliminar - la momentul lansării campaniei de informare și consultare, centrul de informare și consultare amenajat în interiorul Primăriei Municipiului Brașov au fost printate hărțile de reglementare privind propunerea Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov, fapt ce a facilitat localizarea observațiilor și un răspuns prompt pentru cetățenii care au preferat să obțină informații direct de la urbanistii primăriei

- d. postări pe paginile social media ale municipalității (Facebook, Instagram)** - Biroul de Informații Publice și Mass-Media a făcut postări specifice pe canalele social-media ale Primăriei Municipiului Brașov, atât la momentul lansării campaniei de informare și consultare, cât și pe parcursul momentelor-cheie din campanie. <https://facebook.com/primariabrasov>

→ **Documentația completă aferentă Formei preliminare a PUG Municipiul Brașov** a fost fost publicată și este în continuare publică, alături de toate anunțurile, pe pagina oficială a Primăriei Municipiului Brașov

Link: <https://www.brasovcity.ro/ro/pug>



→ **Harta interactivă**, accesibilă în secțiunea dedicată campaniei de informare și consultare pentru a facilita consultarea PUG și localizarea observațiilor, a fost disponibilă în intervalul 7 octombrie 2024 – 14 aprilie 2025:

<https://hartapug.brasovcity.ro/Map/MapRun?idMap=5>



→ **Puncte de informare**, disponibile la sediul Primăriei Municipiului Brașov în mai multe perioade, în intervalul 2024-2025:

Începând cu data de 07.10.2024, pentru minimum 20 zile în Camera 12- intrare poarta 1, conform programului luni și miercuri: 14.00- 16.00 marți și joi: 10.00- 12.00 vineri: 12.00- 13.00.

Începând cu data de 10.03.2025- 14.04.2025 Curtea interioară - intrarea dinspre strada Nicolae Iorga și la Centrul de Informare Cetățeni., conform programului: luni și miercuri: 14.00 - 16.00, marți, joi și vineri: 09.00 - 11.00.

Prin intermediul acestor puncte de informare, a fost pusă la dispoziția publicului interesat pentru consultare documentația de urbanism PUG preliminar. atât fizic, cât și electronic, scopul reprezentanților primăriei fiind de a acorda sprijin publicului interesat în lecturarea, înțelegerea pieselor scrise și desenate, precum și îndrumarea publicului interesat privind modul de transmitere a observațiilor/ propunerilor.

→ **Variantele disponibile pentru transmiterea propunerilor/ observațiilor au fost:** Înregistrarea solicitării prin Centrul de Informare Cetățeni: **fizic**- la sediul Primăriei Municipiului Brașov– B-dul Eroilor nr.8, parter, cam. 1 Centrul de Informare pentru Cetățeni- Posturile de lucru nr. 12, 13, 14 sau 15 (conform programului cu publicul: luni-joi 08:00-14:00; vineri 08:00-13.00), **email** sau prin intermediul **portalului** (serviciilor electronice); Înregistrarea solicitării prin intermediul **hărții interactive**; Harta interactivă asigură un canal de comunicare alternativ și rapid între cetățeni, reprezentanții Primăriei Municipiului Brașov și elaboratorul Planului Urbanistic General.

2.2. Detalii privind întâlnirile tematice și a celor publice

Informații privind datele, locurile, numărul de participanți, invitații transmise și concluziile acestor întâlniri etc.

Au fost organizate o serie de întâlniri de lucru/ publice, cu părțile interesate identificate - Cetățenii. Profesioniștii/ Specialiștii/ Organizații și asociații interesate, Consiliul Județean Brașov/ Instituții publice avizatoare/ Furnizori de utilități și servicii publice, UAT-uri învecinate/ UAT-uri Zona Metropolitană, Investitorii, dintre care menționăm și prezentăm 5 întâlniri tematice și/sau publice, prezentate în continuare, în ordine cronologică:

06 septembrie 2024

Prezentare publică în spațiul de dezbateri oferit de evenimentul Street Delivery - 6 septembrie 2024, interval 15.00- 17.00. Întâlnirea a avut ca scop o prezentare a stadiului PUG în cadrul unui eveniment premergător etapei de informare și consultare, care stabilește câteva aspecte legate de modalitățile în care cetățenii pot transmite observații/ propuneri (canale de comunicare, pași, criterii de analiză a propunerilor etc.).

- Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Brașov:

Biroul Urbanism, Proiectare și Sistemizare Urbană

Compartiment Relații și Inovare Comunitară

- Reprezentanți ai echipei de elaborare a documentației de urbanism „Actualizare PUG Municipiul Brașov”

Synergetics Corporation S.A.

Quattro Design S.R.L.

14 octombrie 2024- Profesioniștii/ Specialiștii/ ONG-urile

Au fost transmise minimum 60 invitații, atât către asociațiile profesionale, ministerele și instituțiile de resort, cât și către organizații non-guvernamentale profesioniști din domeniu, dintre care menționăm cu titlu informativ, reprezentanți ai OAR Național și OAR Brașov Covasna Harghita, Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrație, Ministerul Culturii, Institutul Național al Patrimoniului Doamna Oana Zaharia, Director al Institutului Național al Patrimoniului, Registrul Urbaniștilor din România, Universitatea de Arhitectură și Urbanism Ion Mincu, Pro Patrimonio, Icomos Romania și alți profesioniști.

Participanți:

Publicul interesat –19 participanți înscriși pe listele de prezență

- Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Brașov:

Primar

Arhitect Șef

Biroul Urbanism, Proiectare
Sistematizare Urbană
Compartiment Relații și Inovare
Comunitară

- **Reprezentanți ai echipei de elaborare a documentației de urbanism „Actualizare PUG Municipiul Brașov”**

Synergetics Corporation S.A.

Quattro Design S.R.L.

Concluziile întâlnirii

Întâlnirea debutează cu descrierea procesului de elaborare și o parte a obiectivelor strategice, precum și descrierea demersurilor și informațiilor puse la dispoziție prin procesul de informare și consultare publică, programat a se desfășura între 07.10.2024 - 20.11.2024.

Elaboratorii prezintă premisele și principiile care au guvernat Planul Urbanistic General:

- rolul istoric de pol metropolitan al Brașovului, valorile de patrimoniu și peisaj, poziția geografică, prezența stațiunii turistice Poiana Brașov, confirmă statutul actual, împreună cu dezvoltarea demografică ce pune în discuție necesitatea corelării dezvoltării urbanistice a municipiului cu zona metropolitană, care pune presiune pe serviciile asigurate de acesta
- zone fragile aflate la intersecția formelor de relief majore, cu probleme de accesibilitate, utilități, degradare a fondului construit, ce necesită un mai bun control al construirii
- dezvoltarea puternică din ultimele decenii, care se adaugă provocării generate de tipologiile diverse ale țesutului urban precum și a întrepătrunderii dintre patrimoniul și resursele naturale cu cele construite
- creșterea calității vieții prin amplificarea suprafețelor locuibile și orientare populației către locuirea individuală în detrimentul locuințelor colective, ceea ce relevă necesitate reglementării zonelor de dezvoltare
- creșterea mare a teritoriului intravilan odată cu PUG actual, de la aprox. 3500 de hectare la 12.000 de hectare, o creștere foarte mare, dar care nu pare justificată, întrucât o suprafață foarte mare a rămas încă nedezvoltată, în special în zonele care prezintă probleme complexe la construire. Se identifică astfel oportunitatea de continuare a dezvoltării coerente în zonele joase și reducerea presiunii construirii în zonele fragile
- corelarea documentației de urbanism cu modificările legislative, cu reglementările și specificul local (Reglementări juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă, zonele dezvoltate în baza Codului Civil Austriac), inclusiv pregătirea de actualizare în raport cu viitorul Cod al Amenajării Teritoriului, Urbanismului și Construcțiilor
- necesitatea de creare a unui sistem de reglementări care să aducă inclusiv securitate juridică, prin înțelegerea contextului local și adecvarea la vecinătăți
- Poiana Brașov trebuie să se dezvolte în continuare ca o stațiune montană și nu ca un cartier al orașului. În Poiana Brașov s-a creat o zonare specială cu niște funcțiuni de locuire turistică montană care să permită conservarea caracterului de stațiune și nu transformarea într-un cartier rezidențial amplasat mai sus decât decât trebuie.

În concluzie, elaboratorii reiterează direcțiile principale de dezvoltare urmărite:

- consolidarea și extinderea zonei centrale,

- mobilitate,
 - gestionarea mai înțeleaptă a intravilanului,
 - protecția și dezvoltarea cadrului natural,
- care vor fi transpuse și prioritizate ca operațiuni urbane în planul de acțiune.

16 decembrie 2024- UAT învecinate/ Instituții publice/ Avizatori

Au fost transmise 26 de invitații (Adr. 173596/03.12.2024)

Număr participanți: 42

▪ **Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Brașov:**

Primar

Consilier primar

Consilier primar

Purtător de cuvânt

Direcția Arhitect Șef

Serviciul Amenajarea Teritoriului și
Gestiune Date Urbane

Biroul de Urbanism, Proiectare și
Sistematizare Urbană

Serviciul Cadastru, Valorificare,
Registru Agricol și Fond Funciar

Direcția Tehnologii Informaționale și
Servicii Electronice

Direcția Tehnică

▪ **Reprezentanți ai Consiliului Județean Brașov:**

Vicepreședinte C.J.Brașov

Arhitect Șef

Consilier

▪ **Reprezentanți ai UAT învecinate:**

Primăria Comunei Hărman

Primăria Orașului Ghimbav

Primăria Municipiului Săcele

Primăria Comunei Cristian

Primăria Comunei Târlungeni

Primăria Comunei Sânpetru

Primăria Orașului Râșnov

Primăria Comunei Hălchiu

▪ **Reprezentanți ai altor instituții:**

Agenția Metropolitană Brașov

Regia Publică Locală a Pădurilor

Kronstadt RA

Agenția Națională de Îmbunătățiri

Funciare Brașov

Inspectoratul Județean în

Construcții Brașov

Direcția Regională Drumuri și Poduri

Transelectrica SA.- STT Sibiu/ CE
Brașov

SNTGN Transgaz S.A.- Regionala
Brașov

AMDDTP. Brașov

Agenția de Protecția Mediului Brașov

Regia Autonomă Transport Brașov

Sucursala Regională CFR Brașov

Sistemul de Gospodărirea Apelor-
Sucursala Brașov

▪ **Reprezentanți ai echipei de elaborare a documentației de urbanism „Actualizare
PUG Municipiul Brașov”**

Synergetiscs Corporation S.A.

Quattro Design S.R.L

Concluziile întâlnirii

Bornele relevante pentru parcursul documentației PUG Municipiul Brașov și elementele care au stat la baza formei preliminare propuse spre consultare, prezentate de către reprezentanții echipei de elaborare, au constituit introducerea pentru un parcurs transparent, finalizat prin conturarea principiilor care pot sta la baza unei cooperări atât la nivel teritorial, cât și interinstituțional:

1. Menținerea unui dialog permanent la nivel macroteritorial prin:

- crearea unui grup de lucru constituit din reprezentanți desemnați ai UAT învecinate, în vederea corelării strategiilor de dezvoltare la un nivel teritorial extins și asigurării conectivității, accesibilității, gestiunii și conservării resurselor și patrimoniului.

Astfel, fiecare UAT va desemna o persoană responsabilă pentru corelarea datelor și nevoilor fiecărui UAT, pentru a fi transmise mai departe către elaboratori și integrate în documentația PUG.

- implicarea Consiliului Județean Brașov și a Agenției Metropolitane Brașov.

2. Consolidarea bazei de date GIS, un proces dinamic care necesită o comunicare permanentă atât cu alte instituții publice, organizații, cât și cu operatorii/ furnizorii de utilități.

3. Înțelegerea PUG, în primul rând, ca un instrument de planificare operațională, care vizează următoarele paliere:

- Palierul cotidian, prin stabilirea unor obiective măsurabile pe termen scurt în ce privește infrastructura de bază (obiective de utilitate publică cu impact la nivel local, periurban și metropolitan);

- Palierul european, prin stabilirea unor obiective pe termen mediu și lung, care vizează armonizarea cu principiile și politicile europene;

- Palierul identitar, respectiv evidențierea și consolidarea permanentă a valorilor istorice, patrimoniale (cadrul natural și construit) etc..

4. O poziție strategică bine argumentată, o viziune autentică și inovativă este esențială pentru o dezvoltare sustenabilă și coerentă, care să integreze nevoile sociale, economice și de mediu.

5. Limitele documentației PUG – PUG stabilește reglementări la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, având în vedere un concept de dezvoltare teritorial extins pe tematici majore cum ar fi: infrastructura de transport, educație, sănătate, turism.

6. Asumarea transformărilor profunde din ultimii 20 de ani și crearea unor instrumente operaționale adaptate la contextul actual.

7. Recunoașterea rolului polarizator al Municipiului Brașov în cadrul aglomerării urbane existente, dar și identificarea utilizatorilor reali ai infrastructurii de bază a Municipiului Brașov și a nevoilor acestora, în raport cu presiunea generată de o dezvoltarea spațială dezechilibrată la nivelul zonei metropolitane.

Pe parcursul acestei întâlniri au mai fost menționate și alte aspecte care fie se pot alinia/ subordona principiilor enunțate mai sus, fie pot completa ulterior lista deschisă mai sus, ca urmare a activităților desfășurate de către grupul de lucru constituit în acest sens. Dintre acestea amintim: impactul aeroportului Ghimbav, fluctuațiile demografice (ex. creșterea demografică semnificativă a comunei Sânpetru), dependența de Municipiul Brașov a comunelor dormitor din jurul acestuia, exemple de bună practică privind cooperarea teritorială (cazul Schaeffler România, Municipiul Brașov și Comuna Cristian), care confirmă necesitatea și importanța unor astfel de inițiative, obiectivele SEVESO etc..

20 ianuarie 2025 - UAT învecinate

Au fost transmise 3 invitații (adr. 5973/15.01.2024)

Număr participanți: 13

▪ **Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Brașov:**

Primar

Administrator Public

Purtător de cuvânt

Direcția Arhitect Șef
Serviciul Autorizări Construcții
Serviciul Amenajarea Teritoriului și Gestiune Date Urbane
Biroul de Urbanism, Proiectare și Sistematizare Urbană
Serviciul Cadastru, Valorificare, Registru Agricol și Fond Funciar



▪ **Reprezentanți ai UAT învecinate:**

Primăria Comunei Hărman
Primăria Comunei Cristian
Primăria Orașului Predeal



Întâlnirea a fost deschisă de către domnul Primar George Scripcaru, care a menționat discuțiile curente la nivel național despre reorganizarea administrativă și alinierea la principiile promovate la nivel european. Elaborarea documentației de urbanism PUG reprezintă un moment oportun pentru reconsiderarea limitelor administrative comune cu UAT prezente la această discuție, având în vedere argumentele pertinente de ordin urbanistic, juridic și organizatoric, asumate de părțile implicate. În acest sens au fost amintite cu titlu exemplificativ zona Dârste, valea Timișului Sec, ansamblul de locuințe „Liziera”.

Având în vedere seria de pași procedurali care trebuie parcurși pentru eventualele modificări de limite administrative (ex: constituire Comisie de delimitare cadastrală între UAT prin Ordin de Prefect, elaborarea documentației cadastrale, încheierea procesului verbal de delimitare a UAT etc.), rolul acestei prime discuții este de a identifica dacă există intenții/propuneri pe această temă.

Astfel, în continuare au luat cuvântul pe rând UAT invitate și, împreună cu reprezentanții UAT Brașov, s-au stabilit următorii pași:

- Referitor la UAT Cristian, cei prezenți au reluat aspectele menționate în corespondența și întâlnirile anterioare, care vizează cele două zone de interes pentru UAT Cristian: Zona Măgurele- Lacul Măgurele și imobilele aflate în proprietatea Comunei Cristian, localizate pe teritoriul administrativ al UAT Brașov- zona Poiana Cristianului- Valea Sticlăriei. În acest sens, reprezentanții UAT Cristian vor reveni cu propuneri privind limita administrativă, dar și cu reglementările vizate pentru zona Poiana Cristianului, în contextul etapei de informare și consultare a publicului cu privire la „Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov”. Propunerile înaintate vor fi analizate de către reprezentanții Primăriei Municipiului Brașov împreună cu specialiștii din echipa de elaborare a documentației de urbanism PUG Municipiul Brașov.

- Referitor la UAT Hărman, s-a constatat necesitatea comunicării unei situații actualizate a documentațiilor de urbanism existente și a dezvoltărilor inițiate în vecinătatea UAT Brașov, solicitare trasată și prin adresa 3027_2025 tuturor UAT învecinate Municipiului Brașov.

De asemenea, se va avea în vedere analizarea împreună cu factorii decizionali a potențialelor modificări de limite administrative și înaintarea unei propuneri în acest sens de către UAT Hărman către UAT Brașov.

- Referitor la UAT Predeal, s-a solicitat analizarea împreună cu factorii decizionali a potențialelor modificări de limite administrative și înaintarea unei propuneri în acest sens de către UAT Predeal către UAT Brașov, luând în considerare și situația anterioară Procesului verbal de delimitare a Unității Administrativ- Teritoriale Predeal nr.8008/17.05.2022.

31 martie 2025- Dezbatere publică

Dezbaterea publică a fost programată și anunțată inițial pentru data de 31 octombrie 2024, odată cu lansarea etapei de informare și consultare a publicului în data de 7 octombrie 2024.

În data de 23 octombrie reprezentanții Primăriei Municipiului Brașov au anunțat că dezbaterea publică se va reprograma la o data ulterioară, interval în care municipalitatea a procedat la continuarea consultărilor asupra Propunerilor Preliminare la nivel instituțional, atât cu unitățile administrativ teritoriale din aria metropolitană, cât și cu instituțiile avizatoare, pentru armonizarea cerințelor, condiționărilor și proiectelor de infrastructură.

Astfel, dezbaterea publică a fost reprogramată pentru 31 martie 2025, conform anunțului publicat în data de 10 martie 2025. Anunțul privind dezbaterea publică, precum și reguli prealabile privind desfășurarea acesteia au fost publicate pe pagina dedicată elaborării documentației de urbanism - PUG (<https://www.brasovcity.ro/ro/pug>) și difuzat utilizând mijloacele mass-media disponibile.

Au fost transmise 265 invitații prin email către instituții, organizații și asociații profesionale, precum și alți factori interesați.

Număr participanți: 266

Publicul interesat – 256 de participanți înscriși pe listele de prezență

La aceștia se adaugă:

- Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Brașov:

Primar	
Consilier primar	
Arhitect Șef	

- Reprezentanți ai echipei de elaborare a documentației de urbanism „Actualizare PUG Municipiul Brașov”

Synergetics Corporation S.A.	
Quattro Design S.R.L	

Moderator: 

Dezbaterile au fost structurate astfel:

1. **O parte introductivă** în care au fost prezentate regulile privind desfășurarea dezbaterii publice (formularul de înscriere, ordinea de precădere, durata intervențiilor etc.) și au fost reluate o serie de informații privind stadiul actual al documentației de urbanism PUG, etapele parcurse, rolul documentației de urbanism PUG și al întâlnirii publice cu cetățenii, aspecte prezentate punctual atât de către moderatorul dezbaterii publice, Primarul Municipiului Brașov, consilierul primarului în probleme de urbanism, Arhitectul Șef al Municipiului Brașov, cât și reprezentanți ai echipei de elaborare a documentației de urbanism PUG.

Astfel, a fost accentuată etapa în care ne aflăm în parcursul de elaborare a documentației de urbanism și Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov, supusă dezbaterii publice. Ca urmare a procesului de informare și consultare a publicului, încheiat cu Raportul de informare, cât și cel al avizării, documentația va fi revizuită/ actualizată, forma finală a documentației urmând să fie supusă aprobării Consiliului Local.

De asemenea, au fost evidențiate următoarele aspecte referitoare la :

- Planul Urbanistic General este un document cu caracter strategic și operațional, ceea ce înseamnă că, prin coerența pe care o are și prin modul în care este redactat, urmărește:
- Să transpună o viziune de dezvoltare a orașului. Viziunea pleacă de la intențiile și politica administrației publice locale de a implementa o serie întreagă de proiecte, care să crească confortul și calitatea vieții viața locuitorilor.
- Să ofere răspuns nevoilor de dezvoltare, fie că sunt individuale, fie că este vorba de investiții care pregătesc orașul pentru evenimente majore sau pentru un anumit caracter pe care, în particular, Brașovul îl are, spre exemplu, ca oraș turistic sau ca oraș cultural și așa mai departe.
- Prin direcțiile de dezvoltare propuse, Brașovul va constitui nucleul și motorul de dezvoltare al întregii viitoare regiuni metropolitane, fapt care generează o serie de provocări în ce privește gestionarea infrastructurii de transport și echipamente publice, etc.
- Particularitățile Brașovului pe care le rezumăm într-o serie de cuvinte cheie ca: un oraș central european, centru comercial, administrativ, industrial, centru istoric, patrimoniu natural, diferențe de fond între diferitele cartiere ale orașului.
- Din analiza preliminară a observațiilor/ propunerilor au fost identificate o serie de problematice legate de intravilan, de mobilitate, de transport și de căile de comunicație, de densitate și, nu în ultimul rând, de lipsa sau nevoia unor dotări, unor echipamente publice, a dezvoltării infrastructurii edilitare, dreptul la proprietate versus interesul public, securitate juridică etc..
- La observațiile transmise de către cetățeni se adaugă și cele formulate de către reprezentanții primăriei, observații și propuneri discutate într-o serie de întâlniri tehnice, pe tematici distincte, desfășurate în intervalul noiembrie (2024)- februarie (2025).
- De asemenea, a fost amintit și contextul legislativ, respectiv al demersurilor existente de adoptare a *Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor*.

2. Sesiunea de întrebări și răspunsuri.

Au luat cuvântul 47 de persoane, din cele 76 înscrise la cuvânt (conform ordinii de precădere anexate), care fie au prezentat cazurile lor particulare, fie au sesizat o serie de constatări sau au

adresat întrebări reprezentanților municipalității și elaboratorilor, care fie și-au regăsit un răspuns, fie au fost centralizate pentru analiza ulterioară detaliată, după cum urmează:

→ Semnalarea unor aspecte principale care necesită analiză și soluționare:

- Dezvoltări imobiliare existente/ inițiate (certIFICATE de urbanism, autorizații de construire sau documentații deja în curs de elaborare) care nu sunt coroborate cu tendințele de dezvoltare, derulate în mod controlat. În acest sens este necesar să fie puse la dispoziția elaboratorilor informațiile privind proiectele inițiate (care au la baza studii/ investiții), indiferent de stadiul acestora, având în vedere mențiunea că o investiție începe de la momentul emiterii certificatului de urbanism.
- Implicațiile financiare pentru cei care inițiază documentații de urbanism și datorită autorităților locale de a garanta stabilitatea economică a investițiilor în zonă, care, deși sunt private, sunt în interesul publicului.
- Separarea interesului privat de interesul public, din perspectiva principiilor constituționale și dreptul la proprietate; Impactul interesului public asupra domeniului privat – propunerea unor mecanisme de compensare pentru suprafețele afectate, altele decât exproprierea, în vederea diminuării impactului economic asupra anumitor imobile, cât și a impactului asupra bugetului local – ex. Impactul diminuării limitei intravilanului, respectiv supraaglomerarea zonei urbane și creșterea substanțială a prețurilor locuințelor sau terenurilor.
- Necesitatea luării unor măsuri tranzitorii între PUG în vigoare și Actualizarea PUG, în contextul lipsei resortului legal în regulamentul de urbanism, respectiv posibilitatea ca reprezentanții autorității publice locale (primarul/ arhitectul șef) să poată să corecteze/ completeze/ modifice/ detalieze prin HCL documentația de urbanism, fără reluarea procedurii de avizare, sau cu minimă avizare
- Raportat la obligația inițiatorilor de a identifica toate terenurile afectate de prevederile unei documentații de urbanism PUZ, se solicită motivarea lipsei unei identificări a categoriei de folosință a imobilelor la nivel de PUG.
- Necesitatea elaborării unor documentații de urbanism care să prevadă o trama stradală coerentă, dimensionată corespunzător.
- Existența unei schimbări de viziune care nu este materializată în documentația de urbanism.
- Contestarea legalității unor documente existente aprobate.
- Procentul mare al imobilelor construite conform reglementărilor urbanistice în vigoare, declarate ca spații verzi/ terenuri agricole/ pajiști permanente (pășuni, fânețe), inclusiv parțial împădurite/ Terenuri propuse pentru împădurire și includere în fondul forestier în cadrul Formei preliminare PUG Municipiul Brașov, prin zonificarea funcțională propusă;
- Intravilanul Municipiului Brașov, respectiv trecerea unor terenuri forestiere și agricole în extravilan cf PUG preliminar pus în dezbatere, a căror reclasificare va duce la diminuarea efectivă a spațiilor verzi viabile pentru transformarea lor în parcuri, respectiv un fond mai mic pe care îl putem alocă acestor funcțiuni, precum și generarea unor premise de neconstruibilitate.

→ PUG în vigoare vs Noul PUG (Forma preliminară PUG aflată în dezbatere)/ situația existentă

- Cum se prezintă noua viziune și care sunt propunerile de modificări/ schimbări propuse de noua administrație ?
- Ce se va menține dintre prevederile PUG aflat în dezbatere referitor la terenurile propuse pentru scoatere în extravilan/ există o reducere a extravilanului propus în PUG preliminar?
- Ce propuneri sunt pentru spațiile verzi – reducere sau suplimentare a acestora?

- Ce soluții sunt prevăzute în PUG pentru ca infrastructura pietonală să fie accesibilă persoanelor cu dizabilități sau cu mobilitate redusă? Care sunt propunerile de consolidare a zonelor pietonale în cartiere?
- Cum este conectat trenul metropolitan la infrastructura propusă?
- Dacă în PUG este prevăzută o strategie cu privire la extinderea spațiilor de joacă, mai ales în cartierele vechi, nu doar în cele noi?
- Ce soluții propune PUG pentru reducerea traficului auto și încurajarea mobilității alternative piste de biciclete, transport public și zone pietonale?
- Ce politică va aborda noua administrație privitor la platforma Rulmentul și concursul de soluții dedicat acestui subiect?
- Modul de preluare integrare a documentațiilor de urbanism și a altor reglementări locale aprobate. Dintre documentațiile de urbanism menționate P.U.Z. - Strada După Grădini – Brașov, HCL 129/20215, PUZ Albinelor -Limită intravilan – strada Nicovalei- SP– HCL 960/ 2006, PUZ- Zona Stupini, strada Nicovalei- Limita Vest, Nord și Est – HCL 221/2010, Reglementări tehnice și juridice privind construirea pe terenuri în pantă - HCL 27/2023

Răspunsurile reprezentanților din partea Primăriei Municipiului Brașov și cei ai echipei de elaborare a documentației de urbanism „Actualizare PUG Municipiul Brașov” referitor la aspectele enunțate mai sus s-au concentrat cel puțin pe următoarele aspecte:

- Dezbaterea publică vizează forma predată de către elaboratorul PUG, fiind necesar să se cunoască și să se discute nemijlocit opiniile locuitorilor despre propunerile elaboratorului, urmând ca toate aceste observații/ propuneri, alături de cele formulate de către echipa actuală a primăriei să fie transmise elaboratorului. Schimbarea de mandat a venit și cu o nouă viziune, care alături de observațiile/ propunerile valide/ relevante rezultate în urma acestui proces de consultare transparent nu pot fi introduse fragmentar, ci doar ca urmare a unui document sintetic – Raportul consultării însoțit de către Consiliul Local. Actualizarea documentației de urbanism se va realiza numai după însoșirea Raportului consultării.
- PUG este un document perfectibil. Niciodată nu ajunge la un moment în care el ”îngheață”, pentru că urbanismul în sine este într-o dinamică continuă.
- Un Plan Urbanistic General ne se realizează doar ca răspuns la problemele de acum sau la problemele de peste patru ani, ci vizează cel puțin următorii zece ani pentru o populație care vizează nu numai Brașovul, ci și zona metropolitană. Scoaterea spațiilor de producție din conflictul cotidian sau din zona pe care orașul vrea să o dezvolte sau să o protejeze mai mult, gestionarea unui oraș turistic, dar și a unui oraș cultural important sunt doar câteva dintre provocările curente care nu conduc către o viziune fixă, ci cu o anumită flexibilitate a documentației de urbanism PUG, mai ales în contextul legislativ în schimbare (Codul amenajării teritoriului și urbanismului).
- Referitor la documentațiile de urbanism în vigoare, PUG este un moment de bilanț în care reglementările urbanistice anterioare și inițiativele demarate sunt analizate și se decide relevanța acestora din punct de urbanistic și juridic, conform prevederilor legale incidente- cu titlu exemplificativ- zonele verzi reglementate prin documentații de urbanism ca atare, nu pot să-și schimbe regimul, destinația, indiferent de regimul de proprietate asupra acestora, iar pădurile din care Brașovul are o cotă importantă, nu pot compensa lipsa spațiilor verzi din interiorul orașului.
- De asemenea, s-au clarificat aspecte legate de gradul de detaliere al documentației de urbanism PUG, comparativ cu PUZ.

- Elaboratorii atrag atenția asupra necesității restrângerii construirii în zonele înalte ale versanților, în special pe versanții nordici, care sunt vizibili din orașul istoric și care constituie cadrul orașului, precum și încurajarea unei construcții discrete, una masivă nefiind indicată atât urbanistic, cât și tehnic, financiar. Raportul consultării, supus aprobării Consiliului Local va constitui documentul decizional la această etapă de elaborare a documentației de urbanism.
- Conform modelului francez, momentul în care apare o funcțiune publică care este înscrisă în planul de urbanism, aceasta se traduce de fapt prin rezervarea terenului, iar în cazul nostru, planurile urbanistice, reprezintă de fapt și un instrument de piață imobiliară și trebuie să existe compensații, având în vedere că serviciile publice, dotările și în special suprafețele plantate trebuie să acopere omogen teritoriul urban.
- De asemenea, s-a menționat că problema încadrării urbanistice ca viitoare spații verzi este una națională, în contextul în care orașele s-au dezvoltat în detrimentul acestor suprafețe verzi, care au un rol foarte important în cadrul structurii urbane – spații verzi de agrement, plantații de protecție, cum sunt aliniamente verzi pe marile bulevarde sau pe străzi și care au o importantă componentă climatică, fără a fi omisă încadrarea Brașovului într-o zonă adiacentă preponderent verde - cadru natural.
- O altă modalitate de suplimentare a spațiilor plantate: prin Regulamentul local de urbanism se poate impune un procent de spații verzi mai mare în zonele în care sunt dificil de realizat spații verzi publice. Trasarea căilor de circulație și poziționarea spațiilor verzi va fi rezultatul unui proces de reglementare urbanistică coerent, participativ și transparent. De asemenea, o infrastructură majoră necesită o zonă de protecție, conform cerințelor specifice.
- Propunerile privind spațiile plantate au avut la bază strategia de infrastructură verde și au vizat rezolvarea unor aspecte legate de nevoia consolidării rețelei verzi de proximitate și lipsa unui parc mare în centrul orașului etc..
- Astfel, rolul PUG este de a echilibra exploatarea intensivă a terenurilor în scop investițional cu preocuparea pentru calitatea vieții în cartier, zonă, etc..
- Problema spațiilor de joacă din cartierele vechi reprezintă un subiect care depășește nivelul de detaliere al PUG.
- Un alt aspect abordat este bugetul, care trebuie repartizat conform nevoilor diverse ale orașului, și altele decât spații verzi, cum sunt cele de sănătate publică, de siguranță publică, de siguranță în caz de calamitate, realizarea de infrastructură de transport și tehnico-edilitară și siguranța circulației.
- Elaboratorii menționează preocuparea pentru: transport public, accesibilitatea în Cetate, probleme de trafic la scară metropolitană, care afectează atât funcționarea orașului cât și viața cartierului.
- Problemele referitoare la mobilitatea de toate tipurile, inclusiv cea a persoanelor vulnerabile, sunt incluse în Planul Urbanistic General la nivelul obiectivelor de dezvoltare. Prin regulament se vor stabili situațiile în care este obligatorie elaborarea documentațiilor de urbanism care vor trebui să răspundă acestor obiective prin reducerea traficului auto, utilizarea mijloacelor alternative etc.
- Zonele industriale nu se pot externaliza complet, iar menținerea acestora ca atare lasă posibilitatea unei negocieri la nivelul documentațiilor de urbanism PUG. Conform reglementărilor în vigoare, o parte dintre acestea sunt încadrate ca zone mixte care, deși

au caracteristici industriale și de logistică, permit orice tip de dezvoltare, generând în acest mod riscul dezvoltării unor incompatibilități funcționale.

- Zonele industriale propuse spre restructurare și reconstrucție ecologică în PUG-ul preliminar, vor putea primi reglementări conform utilizărilor existente, în cazul în care, prin studii specifice (evaluare impact etc.) se validează compatibilitatea cu vecinătățile.
- Temele de studiu majore referitoare la nevoile și necesitățile populației sunt toate incluse într-o bază de date care va fundamenta teritorial direcțiile de dezvoltare pentru fiecare cartier.

→ **Aspecte legate de derularea contractului**, mai precis nelămuriri semnalate de participanți cu privire la termenele de execuție ale contractului pentru PUG

Echipa de elaborare PUG alături de reprezentanții Primăriei au răspuns întrebărilor, oferind clarificări referitoare la timpul consumat pentru colectarea datelor necesare pentru elaborarea unui PUG, pentru analiza și recepția livrabilelor rezultate ca urmare a parcurgerii etapelor contractuale și imprevizibilitatea etapei de avizare, care urmează după încheierea Etapei 02.

→ **Chestiuni generale la nivel zonal - scara cartierului**

- Cartierul Stupini: Imobile scoase în extravilan; contestarea zonelor cu risc de inundabilitate, precum și a culoarelor de protecție aferente infrastructurii majore de circulație, de protecție sanitară, a cursurilor de apă și a canalelor, zona de protecție sanitară aferente fermei de pășări, stației de epurare etc..
- Zona Tractorul: Lipsa spațiilor verzi la nivelul cartierului, încadrarea unor terenuri în spații verzi în detrimentul unor amenajări pentru activități sportive; necesitatea redimensionării străzilor, ținând cont de traficul existent în zonă și relațiile periurbane.
- Zona istorică: Ansambluri de locuințe agabaritice – Strada Făget
- Imobile construibile conform reglementărilor urbanistice în vigoare, încadrate ca spații verzi/ terenuri agricole/ pajiști permanente (pășuni, fânețe), inclusiv parțial împădurite/ terenuri propuse pentru împădurire și includere în fondul forestier în cadrul Formei preliminare PUG.

Situațiile punctuale fac referire la imobile afectate de străzi propuse sau preluate din documentațiile de urbanism, imobile încadrate ca zone verzi în forma preliminară PUG Municipiul Brașov, terenuri scoase în extravilan, documentații aprobate sau inițiate pentru anumite imobile/ zone în baza reglementărilor existente și sunt localizate în diferite părți din Municipiul Brașov: Stupini (zona aferentă ocolitoarei, strada Capra Neagră, Strada Baciului, Strada Lânii, Strada Augustin Tătaru, Strada Tâmplarilor), Bartolomeu, Poiana Brașov, Tractorul, zona istorică, spațiul verde situat la intersecția Calea București și Nicolae Titulescu este încadrat într-o zonă constructibilă, Centrul Civic, Dealul Morii, Cloșca, vecinătatea Palatului Știrbei, zona sensul giratoriu de la ieșirea spre Sânpetru, contestarea încadrării funcționale din zona Uzina 2-terenurile din proximitatea cimitirului.

Răspunsurile reprezentanților din partea Primăriei Municipiului Brașov și ai echipei de elaborare a documentației de urbanism „Actualizare PUG Municipiul Brașov” referitor la aspectele enunțate mai sus au vizat următoarele:

Hărțile de risc la inundabilitate sunt documente oficiale, provenite din surse publice pe care elaboratorii PUG sunt obligați să le preia. Este indubitabil faptul că zona Stupini este o fostă zonă

de grădini și canale. Cu siguranță că lipsa de întreținere a lor, problemele de colmatare pot conduce la inundații. De altfel, există o întreagă documentare istorică făcută referitoare la inundații recente în acea zonă. Particularitatea inundațiilor e că nu apar zilnic, ci rareori. De aceea și hărțile de risc sunt la intervale lungi de timp. Aceste date preliminare vor fi actualizate, dacă este cazul, în cadrul procesului de avizare, iar condițiile de construibilitate care pot angaja măsuri de protecție la inundații sau alte riscuri vor fi stabilite de către instituțiile avizatoare de specialitate.

Referitor la intervențiile în zona istorică, elaboratorii confirmă fragilitatea zonei și problema de fond în ce privește respectarea drepturilor fiecăruia, nevoia de prevenire a efectelor nocive asupra imaginii urbane, toate generalizate la nivel național și menționează că prin aceste propuneri preliminare să avem un just echilibru între nevoia de conservare a unei identități și nevoia de dezvoltare a orașului.

Referitor la toate situațiile punctuale semnalate, reprezentanții municipalității și elaboratorii au preluat solicitările în vederea analizării ulterioare, fiind evidențiate problematicile identificate în urma centralizării solicitărilor transmise, ale căror rezolvări trasează principii generale de abordare, respectiv: Direcții principale privind INTRAVILANUL, ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, CIRCULAȚIILE, AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR, ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM și DREPTUL LA PROPRIETATE vs INTERESUL PUBLIC.

2.3. Localizarea solicitărilor transmise de către rezidenți, proprietari și părți interesate care au transmis observații sau obiecții privind forma preliminară a PUG

Localizarea solicitărilor este prezentată în **Anexa 2**. Acestea sunt distribuite la nivelul întregului teritoriu al UAT Brașov, în fiecare MacroUTR. Cele mai multe solicitări sunt înregistrate în **MUTR II - Prund - Șchei - Warthe**, **MUTR XV - Poiana Brașov** și **MUTR XVI - Stupini**, iar cele mai puține **MUTR I - Centru -Cetate**.

MUTR I - Centru -Cetate
MUTR II - Prund - Șchei - Warthe
MUTR III - Tâmpa
MUTR IV - Blumăna
MUTR V - Brasovechi
MUTR VI - Astra
MUTR VII - Noua - Dârste
MUTR VIII - Centrul Nou- Tractorul
MUTR IX - Platforma Est- Zizin
MUTR X - Bartolomeu
MUTR XI - Hărman - Triaj - Rulmentul
MUTR XII - 13 Decembrie
MUTR XIII - Calea Făgărașului
MUTR XIV - Carierei Căramidăriei
MUTR XV - Poiana Brașov
MUTR XVI - Stupini
MUTR XVII - Stupini Nord
MUTR XVIII - Valea Timișului

2.4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

În cadrul procesului de informare și consultarea publică, în intervalul 07.10.2024 - 14.04.2025 au fost înregistrate 871 sesizări privind documentația de urbanism. Ulterior datei de 14.04.2025, au mai fost înregistrate suplimentar încă 18 propuneri, conducând la un total de **889** de sesizări.

Dintre cele **889** de înregistrări, având în vedere multiplele căi de comunicare puse la dispoziția publicului de către Primăria Municipiului Brașov, precum și perioada lungă în care au fost primite sesizări:

- **58** nu conțin informații (înregistrări prin harta interactivă)
- **440** dublează, completează solicitările inițiale sau prezintă aceeași problemă comunicată de către mai mulți cetățeni.

Astfel, cele **391** de rezoluții trasate, aplicabile numărului total de observații, sesizări și propuneri validate de **831** se regăsesc în cadrul Anexei 1.

Numărul total al participanților la dezbaterile și întâlniri publice a fost de peste **350**, cuprinzând în mare parte cetățenii municipiului, dar și reprezentanți ai asociațiilor profesionale, investitorilor și instituțiilor partenere.

3. Un rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

La data prezentei problematicele majore identificate în care s-au înscris solicitările sunt următoarele:

1. Restrângerea limitei intravilanului existent

Imobilele afectate de această propunere de restrângere a intravilanului se grupează în următoarele zone:

- zona Prund - Schei - Warthe,
- zona Stupini - limita UAT Ghimbav,
- zona nordică UAT Brașov- limita UAT Bod și Hălchiu,
- zona străzii Cucului,
- zona estică UAT Brașov- limita UAT Sânpetru
- zona Poiana Brașov

Proprietarii acestor imobile contestă scoaterea în extravilan a terenurilor și solicită în principal reglementarea acestora ca și construibile, în conformitate cu prevederile urbanistice în vigoare sau în corelare cu vecinătățile, dacă acestea sunt deja constituite.

Reducerea intravilanului în anumite zone a fost justificată de elaborator în forma preliminară de argumente ca: lipsa unei echipări teritoriale corespunzătoare care necesită investiții majore din partea administrației publice pentru viabilizarea terenurilor (sistem de căi de comunicații și infrastructură edilitară), inclusiv de tipul lucrărilor specifice de apărare împotriva inundațiilor etc..

2. Contestarea încadrărilor funcționale propuse

Mulți dintre cei care au transmis observații contestă propunerile funcționale prevăzute în cadrul Formei preliminare a PUG Municipiul Brașov, solicitând în principal menținerea neschimbată a reglementărilor în vigoare, precum și a parametrilor urbanistici actuali (indicatori urbanistici, regim de înălțime etc).

Referitor la zonificarea funcțională se pot distinge următoarele subcategorii de solicitări specifice:

2.1. zona funcțională V - Zonă spații verzi, sport și agrement, respectiv zonele V1 - Suprafețe plantate publice, V2 - Suprafețe plantate semipublice V3- Spații verzi pentru sport și agrement și V4 - Suprafețe plantate pentru protecția lacurilor, cursurilor de apă, canalelor și culoare de protecție față de infrastructura tehnică (drumuri, căi ferate, rețele tehnico-edilitare), plantații și perdele de protecție din intravilan.

Cele mai frecvente vizează contestarea încadrării unor proprietăți private ca zone verzi V1, chiar dacă o parte dintre acestea au fost preluate din documentațiile de urbanism în vigoare sau evidențiate prin Studiile de fundamentare și analizele derulate în cadrul Etapei 01.

Un număr important dintre aceste imobile sunt grupate în lungul cursurilor de apă sau sunt considerate nuclee ecologice care constituie coridoarele ecologice - coridoare verzi urbane și periurbane.

2.2. zona funcțională TA - Terenuri agricole, respectiv zonele - TA1 - Pajiști permanente (pășuni, fânețe), inclusiv parțial împădurite și TA2 - Alte terenuri agricole (terenuri arabile, vii și livezi)

Solicitățile prin care se contestă încadrarea în TA vizează în special imobile grupate în zonele Prund - Schei - Warthe și Poiana Brașov- TA1, respectiv terenurile a căror categorie de folosință actuală este preponderent fânețe/ pășuni, dar și imobile curți-construcții, iar pentru

zonele Stupini și Cucului- TA2 a căror categorie de folosință actuală este preponderent de teren agricol (terenuri arabile, vii și livezi).

2.3. Imobilelor încadrate în **zonă funcțională TP**- Fond forestier, respectiv a zonelor TP1- Păduri incluse în Fondul forestier Național, TP2a - Terenuri împădurite propuse pentru includere în fondul forestier, TP2b - Terenuri propuse pentru împădurire și includere în fondul forestier, TP2d- Terenuri împădurite de-a lungul cursurilor de apă și TP2f - Păduri-parc (păduri de agrement) și alte areale naturale propuse pentru conservare sunt grupate în zonele Poiana Brașov, Poiana Cristianului și Prund - Schei - Warthe, dar și în lungul cursului de apă Timișul Sec.

2.4. zona funcțională A - Zonă unități agricole, respectiv zona A1- Unități agrozootehnice, construcții și amenajări pastorale, grupate în special în zona Cucului, Stupini și Timiș - Triaj.

2.5. zona funcțională ID - Unități industriale și de depozitare, în special cu referire la subzona ID3 - Zone industriale de restructurare și de reconstrucție ecologică prioritară în special raportat la o detaliere insuficientă pentru această zonă în cadrul Regulamentului Local de urbanism asociat PUG, dar și referiri la celelalte zone industriale ID1- Zone industriale și ID2- Zone industriale și logistice, cu solicitarea unei decizii mai clare referitoare la:

- menținerea sau nu a enclavelor industriale funcționale la data prezentei, în contextul în care au generat sau pot genera incompatibilități funcționale.
- direcțiile de dezvoltare pentru platformele industriale nefuncționale.

2.6. zona funcțională CS- Zonă comerț și servicii, respectiv CS1- Comerț, birouri, servicii și CS2- Comerț, birouri, servicii în clădiri de mari dimensiuni care necesită clarificarea indicatorilor propuși în raport cu profilul funcțional și vecinătățile.

2.7. zona funcțională L - Zona de locuințe și funcțiuni complementare - cele mai frecvente cazuri vizează problemele generate de situația existentă în teren, respectiv prezența locuirii individuale lângă locuirea colectivă, la care se adaugă: limitarea indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime în locuire individuală și colectivă, limitarea asocierii zonelor de locuințe colective mici cu locuirea individuală etc..- Zonele Tractorul, Stupini și zona Prund - Schei - Warthe.

3. Diferențele între structura funcțională propusă (nomenclatorul funcțional propus) și cele existente în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare.
4. Excluderea zonelor mixte din structura zonelor funcționale propuse în cadrul Formei preliminare PUG Municipiul Brașov
5. Nevoi identificate la nivel funcțional, fie centrate pe anumite cartiere, fie generalizate la nivel orașului ex. nevoia de spații verzi, resursele identificate în foste platforme industriale (IUS, Rulmentul, fosta platformă pentru reparații vagoane- str, Sânzienelor) care ar putea permite dezvoltarea de noi spații verzi și echipamente publice (în special de învățământ), concentrate în zonele Avantgarden, Tractorul, Centrul Civic
6. Reconsiderarea zonificării funcționale pe areale mai extinse cum este cazul MUTR Platforma industrială Est- Zizin
7. Contestarea propunerilor privind rezolvarea tramei stradale, preluarea sau nepreluarea unor trasee din documentațiile de urbanism în vigoare.

Cele mai multe dintre solicitările referitoare la circulații/ gestionarea traficului sunt grupate în zona Stupini (ex Străzile Augustin Tătaru, Tâmplarilor etc.), dar și în zona Prund - Schei- Warthe. În aceste adrese înaintate primăriei fie se face referire la modificări ale tramci stradale, așa cum este reglementată acum în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare, fie sunt solicitate mai multe detalii privind amplasarea și geometria străzilor propuse.

8. **Dificultăți în determinarea regimului de construire cu instrumentele puse la dispoziția publicului, respectiv Regulamentul Local de urbanism și Anexele aferente.**
9. **Contestarea încadrării unor imobile în zone cu risc la inundabilitate sau în alte zone de restricție/ protecție generate de infrastructura tehnică și alte obiective** - sesizări grupate preponderent în zona Stupini
10. **Lipsa unor reglementări detaliate care să permită, în anumite zone/ situații, autorizarea directă, respectiv condiționarea dezvoltărilor ulterioare de întocmirea unor documentații de urbanism**
11. **Invocarea în nenumărate rânduri a atingerii 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.), diminuarea punctuală a parametrilor urbanistici în vigoare sau chiar modificări de orice fel a reglementărilor existente.
12. **Problematika corelării reglementărilor cu actele emise deja de către Primăria Municipiului Brașov, conform reglementărilor urbanistice în vigoare la data prezentei - respectiv certificate de urbanism, documentații de urbanism inițiate sau aprobate- în vigoare sau nu la data prezentei.**

3.1. Modul în care inițiatorul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public;

→ Aspecte generale privind fundamentarea tehnică a deciziilor

Trebuie clarificat faptul că din punct de vedere metodic rezoluțiile privind preluarea/ nepreluarea observațiilor/ propunerilor în forma preliminară pusă la dispoziția publicului pentru informare și consultare , precum și fundamentarea tehnică și juridică a deciziilor au avut la bază următoarele:

- A. **Rezultatele parcurgerii etapelor anterioare aferente informării și consultării publicului, conform Ordinului 2701/2001, care devin Silustrative pentru delimitarea interesului public, colectiv, dar și identifică o serie de probleme principale cu care se confruntă orașul din perspectiva factorilor interesați, concentrați în cele 3 grupuri țintă Cetățenii, Investitorii și Profesioniștii**

În acest sens menționăm etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare, în care implicarea publicului a fost realizată de către elaboratorii documentației de urbanism PUG, prin metode de cercetare sociologică relevante pentru obiectivele propuse.

Studiul de fundamentare consultativ “Cetățenii”, bazat pe rezultatele sondajului de opinie realizat a scos în evidență o serie de aspecte pozitive și negative ale Municipiului Brașov, privite din perspectiva locuitorilor acestuia.

Concluziile specialiștilor punctează principale calități ale municipiului, identificate de către respondenți - amplasarea în contextul teritorial și cadrul natural de care beneficiază Brașovul. Totodată, respondenții apreciază potențialul turistic, considerându-l un mare avantaj pentru economia locală (venituri mai mari pentru locuitori și pentru oraș). Pe de altă parte, însă, nemulțumirile și problemele identificate de către locuitori sunt preponderent aglomerația, poluarea, agitația și zgomotul, prezențe aproape constante în viața lor cotidiană, traficul și infrastructura rutieră locală, conectivitatea în teritoriu, dezvoltarea imobiliară intensă din ultimii ani, insuficiența spațiilor verzi.

Printre soluțiile pe care respondenții acestui studiu le menționează se numără îmbunătățirea infrastructurii rutiere locale, îngrijirea și extinderea spațiilor verzi, introducerea unui sistem de transport în comun exclusiv electric, creșterea numărului de locuri de parcare etc.

Studiul de fundamentare consultativ “Investitorii” a avut ca scop identificarea principalelor puncte tari, puncte slabe, amenințări și soluții pentru remedierea aspectelor negative sesizate de către investitorii care activează în diverse ramuri ale economiei Municipiului Brașov și care vor fi direct impactați de măsurile urbanistice care se impun pentru reabilitarea și dezvoltarea orașului. Instrumentele utilizate pentru identificarea principalelor probleme trasate de către respondenți au fost chestionarul și focus-grupul. Astfel, problemelor identificate cum sunt birocrăția și relația cu administrația publică li se adaugă amenințările cu care se confruntă orașul, dacă își va continua tendința actuală de dezvoltare. Investitorii prezenți în cadrul acestui studiu au menționat aspecte privind circulația și traficul, lipsa investițiilor, dezvoltarea necontrolată a orașului, lipsa locurilor de parcare, lipsa forței de muncă și infrastructura.

Pe parcursul discuțiilor purtate în timpul focus-grupurilor au fost abordate și alte subiecte ca: specializarea și pregătirea forței de muncă, faptul că Municipiul Brașov este foarte atractiv din punct de vedere investițional în zona rezidențială, dar că dezvoltarea acestui sector trebuie realizată controlat, asigurând totodată dotările necesare formării unor zone rezidențiale noi, sustenabile.

Al treilea grup țintă vizat de această etapă de informare și consultare a publicului a fost **grupul profesioniștilor**. Conform concluziilor elaboratorilor acestui studiu de fundamentare consultativ, principalele probleme identificate de către respondenți și de către cei care au participat la focus-grupul organizat au fost: degradarea fondului construit și dezvoltarea haotică a noilor ansambluri rezidențiale, poluarea și degradarea calității factorilor de mediu, traficul aglomerat. La aceste problematice ale prezentului se adaugă proiecțiile viitoare, care, fără niște schimbări importante în direcțiile de dezvoltare ale Municipiului Brașov, accentuează aceste disfuncții identificate, făcând și mai dificilă sau chiar imposibilă rezolvarea lor. Remedierea aspectelor negative cu care se confruntă orașul își poate găsi soluții numai printr-o gândire sustenabilă care depinde însă, de o mai bună gestionare a resurselor disponibile și de aspecte legate de îmbunătățirea cadrului legislativ.

B. Consultarea reprezentanților UAT învecinate, a instituțiilor publice diverse la nivel local județean, național și a unor experți din diferite domenii-cheie – mediu, patrimoniu, echipare edilitară, mobilitate, dintre care menționăm următoarele:

Analizarea livrabilelor cu UAT învecinate: 31.08.2023 - Diseminare livrabil
CONCEPTUL DE DEZVOLTARE A ZONEI METROPOLITANE către UAT învecinate,
cu sprijinul Agenției Metropolitane Brașov

05.04.2024 - UAT Comuna CRISTIAN

12.04.2024, 17.05.2024 - UAT Comuna Sânpetru

19.04.2024 - UAT Municipiul SĂCELE

22.09.2024 - Întâlnire tematică - DRDP Brașov

Analizarea livrabilelor în Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism
– 09.04.2024, 21.05.2024, 02.07.2024, 19.08.2024

C. Prevederile legale în vigoare

Conform Caietului de sarcini, elaborarea documentației de urbanism va avea la bază cadrul legislativ și normativ relevant pentru executarea contractului intitulat „Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Brașov” prezentat în mai jos sub forma unor teme majore (detaliate în Anexa 5), iar echipa de proiect are obligația să lucreze numai cu formele consolidate ale actelor normative, până la data predării documentației aferente contractului, respectiv: Contractul și drepturile de autor, Proprietatea și evidența tehnică, economică și juridică a imobilelor, Construcțiile, Domenii conexe (mediu, sănătate publică, protecția monumentelor etc.).

Analizând în ansamblu toate solicitările înregistrate și constatând în general refuzul publicului privind orice inițiativă de modificare a reglementărilor existente, în contextul în care multe dintre acestea sunt justificate de prevederile legale actuale, alinierea la politicile naționale și europene, dar și corectarea anumitor practici neconforme, considerăm necesară evidențierea unui articol de bază care prezintă obiectivele activității de urbanism și implicit a răspunderii autorităților publice locale raportat la următoarele aspecte conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

Articolul 13

Principalele obiective ale activității de urbanism sunt următoarele:

- a) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;*
- b) crearea condițiilor pentru satisfacerea cerințelor speciale ale copiilor, vârstnicilor și ale persoanelor cu handicap;*
- c) utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;*
- d) protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural construit și natural;*
- e) asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat din toate localitățile urbane și rurale;*
- f) protejarea localităților împotriva dezastrelor naturale.*

D. Principiile de reglementare enunțate de către elaboratori

1. **Adecvarea față de legislația națională și față de principiile și recomandările europene**
2. **Claritatea formulărilor și utilizarea unui limbaj normativ coerent**, pentru a evita interpretările
3. **Fermitatea reglementărilor în zonele constituite**, pentru a consolida identitatea acestora
4. **Flexibilitatea reglementărilor în zonele de dezvoltare**, pentru a încuraja dezvoltarea activităților
5. **Precizia delimitărilor teritoriale**, pentru clarificarea reglementărilor – zone construite protejate, arii naturale protejate, zone inundabile, alte zone cu restricții sau permisivități de construire
6. **Nuanțarea reglementărilor în funcție de situație și adaptarea la context**, pentru conservarea specificului urban – construire în acord cu principiile istorice de formare a țesutului urban

→ Detalii procedurale pentru procesarea observațiilor și propunerilor

Referitor la procesarea problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public, municipalitatea, în calitate sa de coordonator al activităților de informare și consultare a publicului pentru Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov, a avut în vedere implicarea permanentă a echipei de specialiști constituite pentru elaborarea PUG Municipiul Brașov (cf Contractului de servicii nr. 167/46067/15.05.2020 având ca obiect “Actualizare PUG Brașov” și actele adiționale aferente acestuia).

În acest demers, autoritatea a utilizat următoarea metodă de lucru:

- colectarea solicitărilor venite din partea publicului prin canalele puse la dispoziție;
- organizarea dezbaterii publice în data de 31 martie 2025
- centralizarea solicitărilor venite din partea publicului
- procesarea solicitărilor primite și încadrarea preliminară într-o categorie de probleme, scanare, anonimizare cu respectarea prevederilor protecției datelor cu caracter personal. etc.
- transmiterea solicitărilor, în formatul centralizat, elaboratorilor documentației de urbanism, în vederea formulării unui punct de vedere tehnic, însoțit de justificarea legală
- Comunicarea către elaboratorii documentației de urbanism PUG Municipiul Brașov s-a realizat etapizat, pentru a preîntâmpina îngreunarea procesării solicitărilor din partea cetățenilor pentru ambele părți contractuale.
- După primirea punctului de vedere tehnic al elaboratorului cu privire la observațiile și propunerile referitoare la Forma preliminară PUG Brașov, acestea au fost dezbătute punctual la nivelul primăriei pentru formularea unei rezoluții pentru fiecare solicitare/ grup de solicitări înregistrate, având în vedere o abordare unitară, urmărind o serie de principii trasate de-a lungul procesului de elaborare a documentației de urbanism și cel al informării și consultării publicului cu privire la propunerile PUG.
- Toate aceste rezoluții sunt centralizate tabelar, oferind posibilitatea tuturor solicitanților să-și identifice rezoluția aferentă la această etapă, în raport cu numărul de înregistrare al acesteia, respectiv localizarea (nr. CF/ adresă etc.)

Forma preliminară a PUG Municipiul Brașov se va actualiza conform rezoluțiilor cuprinse în prezentul Raport al consultării, după însușirea acestuia de către Consiliul Local, anterior transmiterii pe circuitul de avizare.

Forma actualizată a documentației de urbanism, rezultată după parcurgerea etapei de avizare, va intra în procedură de transparență decizională în vederea înaintării spre aprobare Consiliului Local.

Pe de altă parte, în cadrul procesului de analiză a observațiilor/ propunerilor, echipa de elaborare a documentației de urbanism, a realizat cel puțin următoarele, :

- Localizarea imobilelor la care se face referire (în cazul unor solicitări specifice legate de un anumit imobil), cu suportul reprezentanților Primăriei Municipiului Brașov în cazul imobilelor pentru care informațiile din cadrul solicitării nu au fost suficiente sau neclare;
- Consultarea bazei cadastrale de date pentru trasabilitatea dinamicii evoluției în zona analizată și obținerea unor date referitoare la imobilele vizate de solicitări;
- Analiza comparativă a propunerii înregistrate raportat la reglementările în vigoare și la reglementările preliminare propuse aferente Etapei 02;
- Identificarea argumentelor pro și contra modificărilor solicitate cel puțin din perspectiva contextului legal actual și legislația de urbanism, a concluziilor studiilor de fundamentare realizate în Etapa 01, a situației existente și a specificului local, a evoluției previzionate și a viziunii promovate de către aceștia
- Formularea unui răspuns individual bazat pe principiile de dezvoltare promovate de Actualizarea PUG.

În formularea rezoluțiilor au fost utilizate o serie de direcții principale enunțate în documentul “Rezultate privind informarea și consultarea publicului- Forma preliminară a PUG Municipiul Brașov”, înregistrat cu numărul 58493/15.04.2025 și publicat pe pagina oficială dedicată PUG Brașov, ca răspuns la o parte dintre problematicile ridicate de către cetățeni și alți factori interesați până la acea dată.

Așadar, direcțiile principale aduse la cunoștința cetățenilor, grupate sub cele **6 teme** în documentul preliminar menționat anterior, respectiv **Tema 1- INTRAVILANUL, Tema 2- ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, Tema 3- CIRCULAȚIILE, Tema 4- AUTORIZAREA CONSTRUCȚIILOR, Tema 5- ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM și Tema 6- DREPTUL LA PROPRIETATE vs INTERESUL PUBLIC**, rămân repere preliminare care au ghidat continuarea procesului de analiză, a celui decizional și nu în ultimul rând cel de elaborare propriu-zisă a PUG.

Detalierea temelor la nivel de problematică și principii de intervenții, elemente care fac introducerea pentru rezoluțiile punctuale prezentate în ANEXA 1 a RAPORTULUI CONSULTĂRII – ETAPA DE ELABORARE A PROPUNERILOR PUG:

Problematică	Detaliere problematică	Principiile de intervenție
1. Restrângerea limitei intravilanului existent	1.1. Zona Prund - Schei - Warthe,	În Zona Prund - Schei - Warthe, imobilele vor rămâne în intravilan. Pentru această zonă se vor stabili prevederi dictate cumulativ de context, potențialul real de viabilizare, impactul generat asupra infrastructurii existente, dar și de solicitările înregistrate în măsura în care acestea sunt relevante pentru viziunea de dezvoltare a zonei.
	1.2. Zona Stupini - limita UAT Ghimbav	Considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și încadrarea terenului într-o zonă funcțională corelată cu reglementările urbanistice învecinate, căile de comunicație principale în teritoriu și propunerile urbanistice aferente UAT Ghimbav, cu noua funcțiune strategică – Aeroportul Ghimbav).
	1.3. Zona străzii Cucului	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, considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și dezvoltarea zonei Strada Cucului numai în baza unor documentații PUZ, care să detalieze direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG și infrastructura necesară pentru întreg teritoriul. De asemenea, pentru această zonă, se va avea în vedere integrarea în cadrul PUG a Planului coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos.Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei, aprobat prin HCL nr. 356/29.05.2025.
	1.4. Zona nordică UAT Brașov- limita UAT Bod și Hălchiu.	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), infrastructura majoră (autostrada A13) și propunerile urbanistice aferente UAT învecinate Bod și Hălchiu. 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) și propunerea unor scheme funcționale care să nu genereze incompatibilități funcționale. Astfel, considerăm oportună dezvoltarea zonelor cu aceste caracteristici, numai în baza unor documentații PUZ care să detalieze direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG și infrastructura necesară pentru întreg teritoriul.
1.5. Zona estică UAT Brașov- limita UAT Sânpetru	Având în vedere importanța zonei raportat la conexiunile rutiere necesar a fi dezvoltate în parteneriat cu UAT Sânpetru, conform Planului coordonator de circulație pentru zona Tractorul VII - Tractorul VIII - Ocolitoarea Municipiului Brașov VOIK - Str. Narciselor - Str. 13 Decembrie - intravilan Sânpetru, aprobat cu HCL nr. 357/29.05.2025, precum și inițiativele private demarate, considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și încadrarea terenului într-o zonă funcțională corelată cu reglementările urbanistice învecinate și propunerile urbanistice aferente UAT Sânpetru, cu menținerea unui culoar ecologic aferent albiei cursului de apă Timișul Sec.	
1.6. Zona Poiana Brașov	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 cu prevederile urbanistice în vigoare, precum și corelarea limitei intravilanului propus spre UAT Râșnov, în acord cu perspectiva extinderii domeniului schiabil.	

Problematică	Detaliere problematică	Principiile de intervenție
2. Contestarea încadrărilor funcționale propuse	2.1. Imobile încadrate în zona funcțională V	Referitor la imobile încadrate ca zone verzi conform Formei preliminare a PUG Municipiul Brașov, deși există unele argumente de ordin ecologic și urbanistic pentru integrarea și extinderea rețelei de spații verzi, implementarea integrală a suprafeței acestora, prevăzută la data prezentei în cadrul Formei preliminare PUG Municipiul Brașov, este condiționată de factori financiari și juridici, în special atunci când sunt vizate terenuri aflate în proprietate privată. Având în vedere contextul socio-economic actual și necesitatea corelării “<i>cu bugetul și programele de investiții publice ale localității, în vederea implementării prevederilor obiectivelor de utilitate publică.</i>” , conform prevederilor articolului 46, alin.(4) al Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, rețeaua de spații verzi se va constitui etapizat, conform Planului de acțiune din cadrul Etapei 04 - Forma finală a PUG Municipiul Brașov (Cf Contract nr.167/2020), cu respectarea legislației incidente și a reglementărilor urbanistice în vigoare (în cazul imobilelor deja reglementate ca zonă/ subzonă a spațiilor verzi/ sport/ agrement). Măsurile privind zonele verzi propuse vor viza: - constituirea/ completarea unor culoare verzi în proximitatea/ de-a lungul cursurilor de apă și a altor zone verzi cu rol strategic și ecologic în rețeaua de spații verzi a orașului - constituirea/ completarea unor perdele de protecție în lungul căilor de circulație și al altor culoare tehnice de protecție aferente infrastructurii, în măsura în care amenajările se înscriu în cerințele specifice privind culoarele de protecție respective. - menținerea și integrarea în PUG Municipiul Brașov a zonelor verzi deja reglementate astfel în cadrul documentațiilor urbanistice în vigoare, conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, Articolul 71, alin. (1) Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.(2) Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.

		Articolul 72 <i>(1) La elaborarea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului se respectă prevederile prezentei ordonanțe de urgență și reglementările speciale și se prevăd, în mod obligatoriu, măsuri de prevenire și reducere a disconfortului olfactiv, măsuri prevăzute în planurile de gestionare a disconfortului olfactiv, precum și măsuri de menținere și ameliorare a fondului peisagistic natural și antropic al fiecărei zone și localități, condiții de refacere peisagistică și ecologică a zonelor deteriorate și măsuri de dezvoltare a spațiilor verzi, de protecție sanitară a captărilor de apă potabilă și lucrări de apărare împotriva inundațiilor.</i> <i>(2) La elaborarea planurilor de gestionare a disconfortului olfactiv se iau în considerare măsurile de prevenire și de reducere a disconfortului olfactiv, stabilite în conformitate cu prevederile alin. (1).</i> - tratarea distinctă a intervențiilor pe spațiile verzi existente, în raport cu indicatorii minimali și maximali prevăzuți prin Legea 24/2007, prin reglementarea procentului suprafețelor impermeabilizate ca o menținere a maximului existent, cu posibilitatea reorganizării suprafețelor în cazul unor proiecte de reamenajare. Rețeaua de spații verzi publice se va coordona cu spațiile verzi aferente zonelor construite, prin reglementarea clară și detaliată a modului de constituire a acestora, care, pe lângă procentul minim al suprafețelor plantate va include măsuri privind creșterea calității suprafețelor verzi. ex: Propunerea procentului minim de spații plantate în relație directă cu terenul natural - ponderea maximă a suprafeței de teren afectat de orice fel de construcții - clădiri/construcții supraterrane și subterane, căi de circulație pentru persoane și vehicule, împrejurimi, amenajări și sistematizări - terasări, taluzări, terasamente aferente infrastructurii rutiere sau alte lucrări de sprijiniri realizate în cadrul incintelor pentru o evaluare corectă a suprafeței terenului afectat de construcții și amenajări;
--	--	--

		Crearea unui sistem de evaluare a tipurilor și calității suprafețelor verzi prevăzute la nivelul parcelei în corelare cu asigurarea procentului minim al suprafeței plantate. Reguli privind asigurarea limitării impactului vizual al lucrărilor de sistematizare verticală/ lucrărilor de susținere și necesitatea prezentării unor soluții de design privind forma și finisajele utilizate pentru lucrările de amenajare.
	2.2. imobile încadrate în zona funcțională TA-Terenuri agricole	În ceea ce privește zona Prund - Schei - Warthe, poziția reprezentanților PMBv transmisă elaboratorilor este de a reconsidera propunerea preliminară în sensul stabilirii unui echilibru între dinamica/ interesul manifestat în cadrul acestei zone și responsabilitatea autorității cu privire la aspecte legate de siguranța și sănătatea populației, echipare corespunzătoare a teritoriului, protecția patrimoniului, peisajului și mediului etc.. Argumentele elaboratorului pentru prezenta încadrare sunt: - lipsa unor căi de acces conforme și a utilităților, - configurația terenului (pante accentuate, potențialul de alunecare al terenurilor) care vine cu anumite dificultăți de construire și care necesită investiții majore (căi de acces, infrastructură tehnico-edilitară - canalizare, parțial alimentare cu apă și alte utilități, consolidări de versanți, drenaje, operațiuni de reabilitare peisageră etc.), - efectele negative ale construirii intensive în astfel de zone fiind vizibile astăzi în toată aria cartierului Șchei: - "utilizarea actuală terenurilor este TN 2 - Terenuri libere/ fără folosință din intravilan și TAI - Pășuni, fânețe, terenuri pentru culturi agricole, parțial împădurite, dar parcele încadrate la curți- construcții. Prezența încadrării în curți construcții este posibilă, dată fiind construirea istorică din acest teritoriu - gospodării rurale montane, cu densitate mică, abandonate odată cu modificarea ocupațiilor tradiționale din zonă. - Construirea în partea superioară a versantului nu este caracteristică pentru modul de locuire din zonă și poate conduce la efecte negative asupra gospodăriilor din vale. Totodată, construirea diminuează calitățile naturale și peisajere ale zonei istorice a Municipiului. Aceste argumente au condus la păstrarea - prin PUG preliminar - a folosinței de pășune, conformă situației zonei, a legislației și a studiilor de fundamentare. - Construirea (inclusiv includerea în intravilan) ar putea fi posibilă, după aprobarea PUG, numai pe baza unui PUZ, fie la inițiativă publică, fie la inițiativă privată (în mod similar situației actuale). În al doilea caz, de inițiativă privată, construirea este condiționată de

stabilirea - de către AAPL - a oportunității modificării documentației de urbanism. Potrivit Legii nr. 350/2001, art 32 (3), studiul de oportunitate cuprinde (în cadrul memorului tehnic explicativ), „prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale”.

Urmare a analizei argumentelor prezentate de cetățeni pe de o parte și elaboratori de cealaltă, considerăm că, imobilele reglementate conform Formei Preliminare PUG Municipiul Brașov ca zone funcționale **TAI - Pajiști permanente (pășuni, fânețe), inclusiv parțial împădurite**, dar care îndeplinesc cumulativ o serie de condiții de construibilitate, vor fi încadrate de către elaboratori într-o zonă funcțională urbană, în acord cu vecinătățile, legislația incidentă și reglementările locale în vigoare.

Dintre condițiile de construibilitate minimale, necesar a fi respectate cumulativ, **în scopul unei utilizări raționale a terenurilor**, dar și protejare a peisajului, alături de responsabilitățile menționate mai sus, precizăm:

- imobilele nu sunt reglementate ca zone verzi conform reglementărilor urbanistice în vigoare
- imobilele vizate sunt poziționate adiacent unor zone deja constituite sau în cadrul unei zone constituite,
- au accesul asigurat la drumul public, dimensionat și amenajat corespunzător cerințelor minime legale.
- există posibilitatea de racordare la infrastructura tehnico-edilitară, pornind de la o analiză critică a infrastructurii existente și soluțiile reale de echipare edilitară.
- sunt îndeplinite condițiile favorabile construirii în raport cu funcțiunile propuse, conform normelor specifice. Cu titlu exemplificativ, în cazul locuirii menționăm necesitatea respectării cel puțin a normelor sanitare în vigoare, având în vedere că cea mai mare parte a solicitărilor înregistrate vizează construirea de locuințe.

Condițiile de construibilitate vor fi argumentate de către beneficiari printr-o serie de studii în funcție de etapa de proiectare și caracteristicile amplasamentului, dintre care menționăm cu titlu exemplificativ: Studiu topografic, Studiu privind raportarea la factorii de risc natural, Studiul privind zonificarea funcțională și reglementărilor urbanistice existente, Studiul privind organizarea circulației și impactul traficului, Studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele

		edilitate centralizate ale localității, Studiul de însorire, Studiul privind configurația terenului, granulația șesului urban și conformarea clădirilor, Studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice Studiul privind vegetația existentă. Cu privire la terenurile T42, acestea sunt grupate în zona străzii Cucului și în zona Stupini Nord. Pentru că discutăm de două zone în care sunt deja câteva nuclee/ enclave constituite, fie vechi amplasamente, cum este cazul unităților agricole (funcționale - Avicola sau abandonate, cum este cazul celei din nord - fosta Ferma 10), fie recent edificate - cum este cazul Parcului fotovoltaic, le considerăm ca zone cu potențial de dezvoltare, și fără a exclude utilizările agricole fără a exclude utilizările agricolelelaboratorii urmând să stabilească reglementări urbanistice în consecință, fără a exclude utilizările agricole. Având în vedere parcelarul existent cu un caracter agricol (parcele înguste și lungi, categoria de folosință preponderent arabil), pentru dezvoltarea sustenabilă a acestor zone sunt necesare operațiuni cadastrale complexe (comasări și reparcelări) și investiții majore pentru viabilizarea terenurilor (sistem de căi de comunicații și infrastructură edilitară), precum și propunerea unor scheme funcționale care să nu genereze incompatibilități funcționale. Astfel, direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG, se vor detalia în baza unor documentații PUZ, care vor avea în vedere echiparea corespunzătoare a teritoriului cu dotările de utilitate publică, în raport cu funcțiunile propuse (învățământ/ sănătate/ piață publică, piață agro-alimentară etc.).
	2.3. Imobile încadrate în zonă funcțională TP-Fond forestier	Deși încadrarea funcțională a unor imobile poate fi justificată din perspectiva unor prevederi ale Codului Silvic și de necesitatea meninerii unor rezerve teritoriale în acest sens, elaboratorii vor reconsidera această zonă funcțională în cazul în care imobilele îndeplinesc condițiile de construibilitate minimale, necesar a fi respectate cumulativ în scopul unei utilizări raționale a terenurilor, dar și protejare a patrimoniului și peisajului, alături de responsabilitățile menționate mai sus, dintre care precizăm: - imobilele nu sunt reglementate ca zone verzi/ păduri conform reglementărilor urbanistice în vigoare - imobilele vizate sunt poziționate adiacent unor zone deja constituite sau în cadrul unei zone constituite, - au accesul asigurat la drumul public, dimensionat și amenajat corespunzător cerințelor

	minime legale. - există posibilitatea de racordare la infrastructura tehnico-edilitară, pornind de la o analiză critică a infrastructurii existente și soluțiile reale de echipare edilitară. - sunt îndeplinite condițiile favorabile construirii în raport cu funcțiunile propuse, conform normelor specifice. Condițiile de construițiliate vor fi argumentate de către beneficiari printr-o serie de studii în funcție de etapa de proiectare și caracteristicile amplasamentului, dintre care menționăm cu titlu exemplificativ: Studiu topografic, Studiu privind raportarea la factorii de risc natural, Studiul privind zonificarea funcțională și reglementărilor urbanistice existente, Studiul privind organizarea circulației și impactul traficului, Studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității, Studiul de însorire, Studiul privind configurația terenului, granulația țesutului urban și conformarea clădirilor, Studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice Studiul privind vegetația existentă.
2.4. Imobile încadrate în zonă funcțională A- Zonă unități agricole	Solicitățile care vizează în special zona Cucului, 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, considerăm oportună menținerea limitei intravilanului existent la data prezentei și dezvoltarea zonei aferente Străzii Cucului în corelare cu enclavele existente identificate, numai în baza unei documentații PUZ care să detalieze direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG și infrastructura necesară pentru întreaga zonă care vor avea în vedere echiparea corespunzătoare a teritoriului cu dotările de utilitate publică, în raport cu funcțiunile propuse (învățământ/ sănătate/ piață publică, piață agro-alimentară etc.), fără a exclude utilizările agricole., conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 47, alin.(3) <i>Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: (...) e) parcelărilor; pentru divizarea în mai mult de 3 parcele; f) infrastructurii de transport; g) zonelor supuse restructurării sau regenerării urbane;</i>

	2.5. Imobile încadrate în zona funcțională ID	De asemenea, pentru planificarea tramei stradale majore elaboratorii vor avea în vedere Planul coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos.Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei, aprobat prin HCL nr. 356/29.05.2025. Se vor relua punctual propunerile pentru zonele industriale, respectiv revizuirea încadrării în tipologia de zonă industrială ID1/ ID2/ ID3 în raport cu tendința de dezvoltare actuală, având în vedere necesitatea formulării unei poziții clare raportat la zonele industriale existente funcționale și nefuncționale. Având în vedere că, în conformitate cu Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 46, alin. (1) <i>“Planul Urbanistic General are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare.”</i>, în cadrul PUG Municipiul Brașov, elaboratorii vor stabili o serie de direcții de dezvoltare pentru: - enclave funcționale asimilate în prezent de țesutul urban, care pot fi menținute conform utilizărilor existente doar în cazul în care prin studii specifice (evaluare/ impact), în raport cu potențialele riscuri de sănătate a populației/ mediu/ securitate. - enclave funcționale care nu pot fi menținute, prezentând incompatibilități funcționale cu vecinătățile. - zonele/ platformele industriale istorice nefuncționale sau cele funcționale, dar cu activități care necesită relocare, care vor fi încadrate ca zone de restructurare și reconstrucție ecologică prioritară în Forma Preliminară PUG Municipiul Brașov Pentru activitățile existente care se desfășoară în imobilele deja construite, până la întocmirea evaluărilor/PUZ/ PUZCP (după caz), se vor stabili o serie de măsuri tranzitorii care să permită anumite tipuri de intervenții pe fondul construit existent. Se va avea în vedere că, în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Articolul 47, alin.(3), litera d): Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul: d) zonelor/parcurilor industriale, tehnologice și zonelor de servicii, iar în cazul poziționării într-o zonă construită protejată PUZ se va elabora
--	--	---

		conform Ordinului nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)").
2.6. Imobile încadrate în zona funcțională CS		S-a constatat necesitatea unor detalieri mai clare ale celor două zone funcționale - CS1 și CS2, precum și reglarea unor aspecte de tipul erorilor materiale semnalate pe parcursul informării și consultării publicului interesat.
2.7. Imobile încadrate în zona funcțională L		Limitarea fragmentării funcționale în vederea trasării unor direcții unitare, în sensul în care nu este de dorit ca excepțiile să devină reper teritorial - cu referire la tratarea individuală, prin preluarea situației existente. În cazul locuirii individuale, considerăm utilă identificarea enclavelor vechi de locuire și a caracteristicilor distinctive valoroase ale acestora în vederea transpunerii acestora în reglementările RLU. Considerăm oportună o reconsiderare și restrângere a tipologiilor de zone funcționale destinate locuirii individuale, cu precizarea că, în cazul unor diferențe notabile între aceste tipologii, reglementările specifice vor fi stabilite la nivel de UTR. De asemenea, considerăm necesară o clarificare suplimentară cu privire la locuințele colective mici și condițiile de integrare într-un țesut preponderent de locuințe individuale, în special în ceea ce privește gabaritul acestora. În acest sens, locuințele colective mici sunt clădiri de locuințe pentru mai multe familii (mai multe unități locale), având acces și lot folosit în comun, cu minim două și cel mult șase apartamente/clădire.

	2.8. Diferențe între structura funcțională propusă (nomenclatorul funcțional propus) și cele existente în cadrul documentațiilor de urbanism în vigoare	O parte dintre solicitări contestă lipsa preluării ad litteram a denumirilor zonelor funcționale stabilite conform reglementărilor urbanistice în vigoare. În acest sens menționăm necesitatea standardizării nomenclaturii zonelor funcționale, în conformitate cu Ordinul nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016 - Normele tehnice în vigoare din 15 mai 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism. 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 documentațiilor de urbanism în vigoare, chiar dacă, regimul tehnic propus poate rămâne, după caz, similar.
	2.9. Fragmentarea funcțională excesivă	Nu considerăm oportună marcarea distinctă a unor enclave prin implementarea ca atare a situației existente, ci o zonificare simplificată, care să asigure o dezvoltare ulterioară coerentă, cu integrarea unor reguli specifice atât pentru clădirile existente, cât și pentru cele propuse. Pentru evitarea fragmentării funcționale pentru zonele de locuire se vor integra și detalia la nivelul RLJ funcțiunile complementare permise (echipamente publice specifice ansamblurilor rezidențiale, zone comerciale), cu mențiuni clare privind autorizarea directă, excepție făcând zonele delimitate distinct ca dotări și echipamente publice: învățământ, sănătate, culte.

Problematică	Detaliere problematică	Principiile de intervenție
3. Solicitări care generează o reanalizare a zonificării funcționale pe areale mai extinse, în curs de dezvoltare, altele decât cele care au făcut obiectul scoaterii în extravilan prin propunerea preliminară.	3.1. Zona Poiana Brașov	În ceea ce privește Poiana Brașov, având în vedere caracteristicile distincte ale zonei - Stațiune turistică de interes național, reglementările urbanistice în vigoare și contextul organizării unei ediții de iarnă a Festivalului Olimpic al Tineretului European în 2027, considerăm oportună o actualizare și detalieri a reglementărilor urbanistice în carul PUG conform prevederilor Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, articolul 47, alin (3^{^1}): <i>Prevederile alin. (3) nu se aplică în situația în care planurile urbanistice generale reglementează condițiile de autorizare a investițiilor din zonele menționate, cu excepția zonelor construite protejate.</i> Din punct de vedere funcțional, se vor clarifica utilizările admise, inclusiv prin revizuirea denumirii zonelor funcționale propuse (ex: "Locuire montană"), limitarea locuirii permanente la construcțiile existente și a locuirii temporare la case de vacanță de tip unifamilial. În acest sens menționăm că nu vor putea fi edificate imobile asimilate locuințelor colective, întrucât stațiunea nu beneficiază de dotările publice specifice locuirii, astfel că vor fi permise exclusiv funcțiunile turistice și cele conexe acestora, în vederea conservării și exploatării caracterului specific. Este necesară încurajarea funcțiilor de recreere, sport, loisir, pentru a completa plaja de servicii oferite utilizatorilor.
	3.2. Zonele Construite Protejate	Având în vedere caracteristicile distincte ale zonei (amplarea și complexitatea zonei, configurația terenului) : - Este necesară analizarea și detaliera reglementărilor urbanistice (tipuri de locuire și alte funcțiuni permise, parametrii urbanistici etc.) prin documentații tip PUZCP, conform legislației în vigoare (Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, articolul 47, alin.(3), litera b) Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul (...) b) zonelor construite protejate și de protecție a monumentelor și Ordinul nr. 562 din 20 octombrie 2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)".

		- Este oportună o abordare etapizată a reglementării zonei construite protejate, respectiv o delimitare a zonelor cu interdicție temporară până la întocmire PUZCP în cadrul PUG, precum și stabilirea priorităților de întocmire a acestora. - În cadrul RLU aferent PUG, pentru PUZCP, se vor regăsi o serie de cerințe minime pentru etapa de analiză, studii necesar a fi întocmite însoțite de elemente directoare privind conținutul acestora, care să argumenteze la o scară teritorială mai detaliată, după caz, propunerile ulterioare. Dintre acestea enumerăm cu titlu exemplificativ: Studiul topografic, Studiul privind raportarea la factorii de risc natural, Studiul privind zonificarea funcțională și reglementărilor urbanistice existente, Studiul privind organizarea circulației și impactul traficului, Studiul privind soluțiile de echipare edilitară și racord la rețelele edilitare centralizate ale localității, Studiul de însorire, Studiul privind configurația terenului, granulația țesutului urban și conformarea clădirilor, Studiul privind impactul vizual al propunerilor urbanistice Studiul privind vegetația existentă. - Este necesară reconsiderarea propunerilor de clasare ca zone construite protejate a enclavelor analizate, în acord cu situația reală din teren (alterarea caracteristicilor distinctivite). Acestea pot fi incluse, după caz, în zone cu valoare arhitecturală și ambientală, cu reglementări specifice - ex. Zona protejată 19 - Tractorul.
	3.3.Zona Zizin - Triaj	Se va avea în vedere o reconsiderare a structurilor funcționale propuse în acord cu tendințele de dezvoltare existente în zonă, investițiile publice demarate (Centrul de Aport Voluntar) și reglementările urbanistice în vigoare.

	3.4. Zona Bazaltului - Carierei- Cărmădăriei	Zona se va reconsidera în raport cu prezența așezărilor informale, a activităților industriale și carierelor în exploatare, precum și relaționat cu vecinătatea ariei naturale protejate. Având în vedere tendința de dezvoltare a zonei Str. Bazaltului, precum și a vecinătăților, este oportună extinderea zona funcțională propusă ID2. Zonele industriale necesită detalieri suplimentare față de cele prezentate, care să stea la baza emiterii AC sau la baza realizării unei documentații de urbanism, în funcție de tipul intervenției solicitate. De asemenea, considerăm oportună reanalizarea aspectelor funcționale aferente UTR: XIV.4 Strada Bazaltului, precum și relaționarea UTR XIV.4 cu UTR II 21 Str. Carierei (imediat învecinat), care să respecte atât activitățile actuale cât și principiul compatibilității funcționale.
	3.5. Zona Kronospan	Propunerea de reglementare se va reanaliza în vederea protejării locuirii individuale deja dezvoltate și transpunerea unei zone de servicii/ comerț ca tampon între zona industrială și cea de locuire.
4. Excluderea zonelor mixte din structura zonelor funcționale propuse în cadrul Formei preliminare PUG Municipiul Brașov	4.1. Invocarea unor aspecte legate de limitarea utilizărilor admise raportat la cât de ofertantă era zona mixtă.	Din analiza situației existente, cele mai multe dintre zonele mixte implementate sunt în general zone rezidențiale care au beneficiat de indicatori mai generoși prin includerea unor funcțiuni complementare la parterul imobilelor de locuințe colective. Lipsa unei clarități la nivel funcțional în cadrul acestor zone mixte (ex.funcțiuni de mică producție, alături de locuire) face dificilă trasarea unor direcții de dezvoltare pe un teritoriu mai extins și limitează predictibilitatea.
	4.2.Diminuarea valorilor indicatorilor urbanistici specifici zonelor mixte comparativ cu propunerile funcționale înaintate prin PUG Preliminar.	Astfel, este necesară controlarea mixității funcționale prin propunerea de soluții adaptive pentru diminuarea incompatibilităților funcționale în teritoriu și controlarea densității locuirii. PUG preliminar nu conține zone mixte, cu excepția zonei istorice protejate. 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 <i>Anexei 5.7. Funcțiuni permise în clădirile din Municipiul Brașov.</i>

5. Problematică circulației și mobilitate	5.1. Contestarea propunerilor privind rezolvarea tramei stradale, preluarea sau nepreluarea unor trasee din documentațiile de urbanism în vigoare.	La nivelul documentației de urbanism PUG sunt preluate traseele principale și propuse o serie de cerințe minime privind căile de circulație și asigurarea accesurilor, care pot fi completate, detaliate, după caz. (ex. RLU – Subcapitolul 2.4.3.) În cazul unor intervenții mai complexe la nivelul rețelei de circulații sau pentru o abordare unitară a rețelei de circulație secundară/ sistematizări/ resistematizări intersecții/ modificări de trasa strădală/ parcelări reparcelări etc., prin intermediul PUZ-ului se vor stabili reglementări precise privind utilizarea terenurilor, organizarea rețelei stradale și infrastructurii, inclusiv accesurile rutiere, asigurând astfel o dezvoltare coerentă și funcțională a zonei respective. În cadrul PUZ, analiza și determinarea accesurilor rutiere se realizează prin evaluarea atenției a situației existente, a necesităților de circulație și a impactului asupra mediului urban. Acest proces include stabilirea amplasamentului și caracteristicilor accesurilor, precum și definirea condițiilor tehnice și funcționale necesare pentru integrarea acestora în rețeaua rutieră existentă. Astfel, PUZ asigură o corelare între dezvoltarea urbanistică și infrastructura rutieră, contribuind la crearea unui mediu urban funcțional și sustenabil.
	5.2. Sesizarea unor probleme de circulație la nivel teritorial extins (infrastructură majoră)	Menționăm că rețeaua de circulații a fost analizată în cadrul etapei studiilor de fundamentare, iar concluziile acestora au fost coroborate și cu propunerile din „Studiul de Trafic la nivelul Municipiului Brașov”, documentație aprobată în 2021. De asemenea, documentația rezultată în urma finalizării Etapei 02, respectiv Forma Preliminară a Planului Urbanistic General va fi supusă avizării în cadrul Etapei 03, ce va determina o validare a datelor/ informațiilor prezentate de către instituțiile avizatoare, precum și eventuale actualizări dacă este cazul, mai ales când discutăm de infrastructura majoră. Fată de cele precizate în documentul “Rezultate privind informarea și consultarea publicului- Forma preliminară a PUG Municipiul Brașov”, înregistrat cu numărul 58493/15.04.2025, direcțiile enunțate sunt completate/ detaliate de concluziile întâlnirilor de lucru privind circulațiile în raport cu Actualizarea PUG Mun. Brașov ca urmare a întâlnirii publice cu profesioniștii din data de 14 octombrie 2024, a

		întâlnirilor de lucru subsecvente întâlnirii publice cu profesioniștii la care au participat membrii echipei de implementare PUG Municipiul Brașov, experți coopțați și elaboratorii documentației de urbanism PUG – Asocieria Synergetics Corporation SA. și Quattro Design S.R.L., din 28.02.202 și 13.03.2025, precum și a întâlnirilor care s-au desfășurat pe tema fluentei circulației, cât și a accesibilității intrării/ieșirii din oraș - în zona Brașov-Cristian-Ghimbav și zona Tractorul VII, Tractorul VIII, Ocolitoarea Municipiului Brașov VOIK, Str. Narciselor, Str. 13 Decembrie, intravilan Sânpetru, ce au avut ca rezultat Planurile coordonatoare <i>Planului coordonator de circulație zona str. Cucului, str. Institutului, Șos.Cristianului, Calea Făgărașului, Stadionul Tineretului, str. Lungă, str. Carierei și Planului coordonator de circulație pentru zona Tractorul VII - Tractorul VIII - Ocolitoarea Municipiului Brașov VOIK - Str. Narciselor - Str. 13 Decembrie - intravilan Sânpetru</i>, aprobate în Ședința de Consiliu Local din 29.05.2025, prin HCL nr. 356/29.05.2025, respectiv prin HCL nr. 357/29.05.2025.
	5.3. Sesizarea unor probleme privind zonele pietonale, transportul în comun	În Forma preliminară a Planului Urbanistic General al Municipiului Brașov se propune extindere rețelei de transport public de călători, traseele propuse și stațiile aferente fiind stabilite cu caracter orientativ. Anumite sugestii enunțate în cadrul solicitărilor nu pot fi implementate la nivelul Planului Urbanistic General (PUG), ci trebuie abordate prin intermediul altor instrumente de planificare strategică și operațională, cum ar fi politicile publice, care depășesc cadrul de reglementare oferit de PUG. O abordare mai detaliată și o implementare a acestora implică alte procese decizionale și planuri de acțiune specifice, integrate într-un document strategic (PMUD) sau documentație tehnică/ de urbanism.

6. Necesitatea simplificării instrumentelor de lucru puse la dispoziție prin RLU și anexele aferente	6.1. Observațiile privind dificultatea utilizării RLU au fost constatate atât în cadrul consultărilor oferite la punctul de informare, cât și din analiza observațiilor înregistrate prin intermediul canalelor de comunicare puse la dispoziție.	În vederea facilitării aplicării regulamentului de urbanism aferent PUG este necesară o reorganizare a informațiilor prezentate, astfel încât să fie cât mai clar delimitate regulile propuse, precum și o distincție clară între reguli și definiții/ clasificări/ alte informații utile. Este de preferat ca regulile specifice/ particulare să fie menționate doar la scara de reglementare pentru care sunt stabilite. Menționarea unor reguli/ indicatori/ indici cu valori maxime în paralel cu abordarea matricială pot genera lipsă de claritate în aplicarea unitară. Acestea vor fi stabilite în mod specific la nivelul zonelor/ subzonelor funcționale sau la nivelul UTR. Considerăm necesară punerea la dispoziție a unor instrumente clare și facile (ușor de utilizat) și adaptate pentru orice format de prezentare. Prezentarea informațiilor/ regulilor sub această formă preliminară (ex.distribuția și organizarea informațiilor RLU și anexe) este specifică modului de operare GIS și nu pentru un formatul letric - care trebuie să poată fi utilizat în paralel.
	6.2. Necesitatea completării sau detalierii unor reguli pentru clarificarea anumitor aspecte privind regimul de construire, utilizări admise/ admise cu condiționări/ interzise	Regimul de construire pentru toate zonele funcționale va suporta modificări și completări la nivel de UTR, scară teritorială prioritară pentru definirea parametrilor urbanistici. Această detaliere este necesară și pentru a delimita clar condițiile de autorizare directă de cele care implică elaborarea unei documentații de urbanism PUG/ PUD. De asemenea, se vor înregistra modificări și completări și după parcurgerea etapei de avizare a documentației de urbanism, prin preluarea/ adaptarea la toate cerințele operatorilor/ instituțiilor publice avizatoare și ale legislației specifice acestora.

7. Contestarea încadrării unor imobile în zone cu risc la inundabilitate sau în alte zone de restricție/ protecție generate de infrastructura tehnică și alte obiective	7.1. Zona cu risc la inundabilitate	Datele incluse în Forma preliminară au fost rezultatul unui proces de colectare a informațiilor disponibile la etapa de analiză și realizarea a studiilor de fundamentare, ca urmare a unor solicitări adresate instituțiilor publice (o parte dintre acestea fiind chiar instituțiile avizatoare), furnizorilor/ operatorilor de utilități și a altor organisme care dețin date relevante pentru aceste procese de elaborare a documentației de urbanism PUG. Aceste date au fost procesate și integrate de către elaboratorii PUG în documentația urbanism preliminară. Hărțile de risc la inundabilitate sunt documente oficiale, provenite din surse publice pe care elaboratorii PUG sunt obligați să le prezinte. De altfel, există o întreagă documentare istorică făcută referitoare la inundații recente în acea zonă și confirmată și de cele mai recente situații cu care ne-am confruntat recent în 2025. Documentația rezultată în urma finalizării Etapei 02, respectiv Forma Preliminară a Planului Urbanistic General actualizată conform Raportului consultării, va fi supusă avizării în cadrul Etapei 03, ce va determina actualizarea propunerilor în acord cu cerințele/ condiționările instituțiilor avizatoare, stabilind astfel reglementările specifice privind infrastructura tehnică majoră (căi de circulație, rețele edilitare, etc.) și culoarele de protecție aferente, zona de risc la inundabilitate etc..
	7.2. Zonele de protecție sanitară aferente unităților agricole funcționale (Avicola și Verba Trans) și alte zone de restricție sanitară: depozitele de nămol - limita UAT Ghimbav, Stația de epurare	În ce privește zona de protecție sanitară aferentă unităților agricole funcționale, precum și a altor obiective ca depozitele de nămol, stația de epurare, elaboratorii au trasat zona de protecție sanitară orientativă, care semnalează localizarea unor obiective generatoare de zone de protecție și o zonă potențial afectată de zona de protecție a acestor obiective, urmând ca aspectele menționate să fie clarificate în cadrul etapei de avizare a documentației de urbanism PUG (Etapa 03). În conformitate cu răspunsul Companiei de Apă Brașov S.A. nr. B546/28.01.2021, Consiliul Județean Brașov - Direcția Juridică - Biroul Patrimoniu nr. 20174/28.12.2020, pe teritoriul UAT Oraș Ghimbav, în imediata vecinătate a UAT Municipiul Brașov este amplasat un depozit de nămol; acest obiectiv generează o zonă de protecție sanitară de 1000 m, zona fiind delimitată conform Adresei Companiei de Apă nr. 35669/10.06.2022. Așadar, limita zonei de protecție sanitară a depozitului ecologic

		zonal de deșuri nepericuloase este reprezentată în planșa 6.1.b. Reglementări urbanistice propuse - Zonificarea funcțională la nivelul teritoriului administrativ, planșă ce face parte din prezenta documentație. Menționăm că propunerea PUG limitează dezvoltarea locuirii în interiorul acestei zone de protecție sanitară.
	7.3. Zone de restricție aferente infrastructurii de transport	Zonele de restricție aferente infrastructurii de transport vor fi de asemenea clarificate în faza de avizare- Etapa 03, dar se va avea în vedere menținerea spațiilor verzi prevăzute în documentațiile de urbanism în vigoare sau propunerea unor perdele verzi de protecție. Amenajarea culoarelor aferente infrastructurii de transport se va realiza în corelare cu funcțiunile propuse din proximitatea culoarelor de transport, cu îndeplinirea cerințelor trasate prin normativele tehnice și cerințele trasate de avizatori. Considerăm necesară stabilirea și detalierea condițiilor de autorizare directă, respectiv a reglementărilor privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor în cadrul Regulamentului local de urbanism pentru anumite zone care îndeplinesc toate condițiile specifice pentru construire, conform legii, mai puțin cele în care este obligatorie/ strict necesară întocmirea unei documentații de urbanism PUZ. În cadrul condițiilor de autorizare directă pot intra și măsurile tranzitorii pentru intervențiile permise (reparații, re tehnologizări, ecologizari, extinderi, schimbări de destinație, mobilier urban) până la întocmirea documentațiilor de urbanism, în măsura în care acestea sunt fundamentate urbanistic, tehnic și juridic (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..)
8. Lipsa unor reglementări detaliate care să permită, în anumite zone/ situații, autorizarea directă și evitarea condiționării excesive a dezvoltărilor ulterioare de întocmirea unor documentații de urbanism		

9. Invocarea atingerii dreptului la proprietate prin propunerea unor obiective de utilitate publică pe proprietăți private	9.1. Propunerea unor obiective de utilitate publică pe proprietăți private de tipul zonelor destinate spațiilor verzi publice, căilor de circulație și alte aspecte legate de zonificarea funcțională	Problematika lezării dreptului la proprietate prin propunerea unor obiective de utilitate publică pe proprietăți private rămâne unul dintre cele mai frecvent invocate aspecte în cadrul solicitărilor înregistrate. Raportat la această temă accentuăm faptul că autoritatea publică locală are obligația de a urmări interesul general, de a menține un just echilibru între interesul colectiv și drepturile individuale, dar și de a evalua corect, realist implicațiile din perspectivă financiară și temporală generate de implementarea unor investiții publice pe proprietăți private. În acest sens, propunerea preliminară va suporta modificări după parcurgerea acestei etape de informare și consultare a publicului. Considerăm nerealistă presiunea financiară asupra bugetului local în forma actuală a propunerilor și cu efecte juridice complexe. Un element esențial pentru menținerea echilibrului este partajarea responsabilităților între autorități și dezvoltatori. Autoritățile, alături de laboratorii documentației de urbanism PUG trebuie să asigure planificarea coerentă și în interesul comunității, iar prin anumite instrumente/ soluții prevăzute în PUG se poate genera un astfel de parteneriat public- privat, prin care dezvoltatorii să contribuie echitabil la infrastructura necesară generată de propriile proiecte. În acest sens, este necesară detalierea/ explicitarea mențiunilor din cadrul RLU -1.4.7. Regimul operațiunilor urbanistice cu privire la necesitatea <i>stabilirii implicării fiecărei părți în operațiuni în cadrul Avizul de Oportunitate</i> și intenția elaboratorilor care anunță un posibil parteneriat public privat formalizat printr-un contract.
9.2. Propuneri de modificare a regimului de construire (ex.indicatori urbanistici, regim de înălțime etc.)		Propunerile urbanistice aferente Formei Preliminare PUG Municipiul Brașov, ca exprimare a viziunii urbanistice a elaboratorului, ilustrează rezultatele unor analize multicriteriale a situației existente, în corelare cu direcțiile de dezvoltare asumate. Având în vedere obligațiile și responsabilitățile autorității publice locale privind dezvoltarea urbanistică a UAT Municipiul Brașov, conform legislației în vigoare, proprietatea privată poate fi restrânsă în mod legal și proporțional pentru a proteja interesul general. Legislația specială din domeniul urbanismului nu se află într-o

		contradicție, incompatibilitate cu drepturile fundamentale, cum este și cazul dreptului la proprietate. Rolul acesteia este de asigurare a coerenței și a echității între zone și actorii urbani implicați. Astfel în contextul schimbărilor legislative actuale, respectiv a noilor restricții/ condiționări/ obligații asumate la nivelurile teritoriale superioare care trebuie aplicate unitar, multe dintre reglementările în vigoare care au fost stabilite raportat la o anumită situație existentă (ex. documentații de urbanism mai vechi de 15 ani și fără termen de valabilitate stabilit pentru valabilitatea prevederilor acestora) devin irelevante pentru contextul actual și nu pot fi considerate repere valide pentru direcțiile de dezvoltare propuse prin PUG. Menținerea unor prevederi pe termen nedefinit și, mai mult, validarea acestora ca referințe pentru dezvoltarea ulterioară, chiar dacă aceste nu sunt în acord cu principiile și politicile promovate la nivel național și european, intră într-o contradicție evidentă cu prevederile Legii 350/2001, în care se evidențiază foarte clar că, în conformitate cu articolul 46, alin. (1)^6) <i>Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socioeconomice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.</i> Cu privire la regimul de construire, considerăm necesar a fi introduse o serie de reguli care să îl completeze/ detalieze, în corelare cu diversitatea zonelor construibile existente la nivelul Municipiului Brașov, dar și aplicabile la nivelul întregului teritoriu. Spre exemplu, pentru eliminarea unor interpretări ulterioare, considerăm necesară stabilirea unor reguli clare de măsurare a înălțimii, a distanței între construcții pe aceeași parcelă, reguli care, alături de indicatorii urbanistici maximali propuși, sunt chei de control pentru dimensionarea gabaritelor viitoarelor construcții.
--	--	---

10. Actele emise deja de către Primăria Municipiului Brașov, conform reglementărilor urbanistice în vigoare la data prezentei - respectiv certificate de urbanism, documentații de urbanism inițiate sau aprobate - în vigoare sau nu la data prezentei.	Certificate de urbanism emise Documentații de urbanism inițiate sau aprobate	Noile reglementări urbanistice nu afectează retroactiv actele administrative valabile și nu anulează valabilitatea actelor emise, dar stabilesc cadrul viitor de dezvoltare. Trecerea la Sistemul Informațional Geografic subliniază din nou momentul de bilanț pe care-l marchează elaborarea acestui PUG, care va oferi un cadru mai sigur, mai predictibil. Astfel cum este precizat și în cadrul RLU aferent PUG preliminar, conform prevederilor art. 56, alin (5) al Legii 350/2001 precizează că <i>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:</i> a) <i>dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;</i> b) <i>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;</i> c) <i>dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare.</i> Elaborarea unui PUG nu oprește dinamica unui oraș până la aprobarea documentației de urbanism, ceea ce face imposibilă o actualizare continuă a bazei de date care stă la baza propunerilor urbanistice și nici nu poate reconfigura prevederile urbanistice raportându-se în continuare la reglementări urbanistice formal valabile, dar neconforme raportat la prezent.
11. Observații punctuale care pot fi încadrate ca erori materiale	Preponderent încadrări funcționale eronate,	Toate observațiile punctuale care s-au dovedit a fi erori materiale vor fi îndreptate în consecință de către elaboratorii documentației de urbanism.

3.2. Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Considerăm că scopul acestei etape este îndeplinit, în sensul în care parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului a evidențiat tendințe actuale de dezvoltare mult mai specific față de informațiile obținute în fazele anterioare de informare și consultare a publicului. În consecință, rezoluțiile țin cont de necesitatea stabilirii direcțiilor dezvoltării spațiale în acord cu potențialul economic, social, cultural și teritorial al acestora, dar și cu aspirațiile locuitorilor. (conform articolului 12 din Legea 350/ 2001).

O bună practică de urbanism nu trebuie să conducă la restrângerea arbitrară a dreptului de proprietate, ci să promoveze reglementarea unui teritoriu în sensul articolului 13 al Legii 350/2001. Practic, în interpretarea în spiritul legii, respectiv a articolului 44 din Constituția României, dreptul la proprietate este unul însoțit de obligații legale, de tip specific, legate de protecția mediului, asigurarea bunei vecinătăți, precum și a celorlalte obligații ale proprietarului ce decurg din legislație, aspecte care cu ușurință se regăsesc în articolul 46 alin. (2) și alin. (1[^]6) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

Articolul 46 (2) „Planul urbanistic general cuprinde reglementări pe termen scurt, la nivelul întregii unități administrativ-teritoriale de bază, cu privire la:

- a) stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan în relație cu teritoriul administrativ al localității;
- b) stabilirea modului de utilizare a terenurilor din intravilan;
- c) zonificarea funcțională în corelație cu organizarea rețelei de circulație;
- d) delimitarea zonelor afectate de servituți publice;
- e) modernizarea și dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare;
- f) stabilirea zonelor protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate;
- g) formele de proprietate și circulația juridică a terenurilor;
- h) precizarea condițiilor de amplasare și conformare a volumelor construite, amenajate și plantate.
- i) zonele de risc natural delimitate și declarate astfel, conform legii, precum și la măsurile specifice privind prevenirea și atenuarea riscurilor, utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor în aceste zone.
- j) zone de risc datorate unor depozități istorice de deșeuri.”

(1[^]6) Actualizarea Planului urbanistic general reprezintă revizuirea reglementărilor urbanistice, a indicatorilor urbanistici propuși și a prevederilor planului inițial prin aducerea acestora în acord cu legislația în vigoare, tendințele de dezvoltare și cerințele de dezvoltare durabilă socio-economice și de mediu actuale, precum și actualizarea listei de proiecte de investiții necesare pentru implementarea viziunii de dezvoltare, în baza unor studii de specialitate și a analizei gradului de implementare a planurilor urbanistice în vigoare și a impactului acestora la nivelul localității, dacă este cazul.

Referitor la nepreluarea unor propuneri/ observații evidențiate în urma procesului informare și consultare acestea vizează în special:

1. Integrarea/preluarea sau nepreluarea unor prevederi din documentațiile de urbanism existente. Raportat la reglementările urbanistice ale documentațiilor de urbanism în vigoare, s-au conturat 2 poziții distincte:

- O parte dintre cei care au transmis observații nu doresc preluarea prevederilor documentațiilor de urbanism în vigoare, invocând în interes personal, dezacorduri cu privire la trama stradală propusă de aceste documentații de urbanism .
- O parte doresc menținerea neschimbată a reglementărilor existente în condițiile în care documentațiile de urbanism nu mai sunt relevante pentru contextul urban actual, nu se aliniază la noile politici, principii europene și naționale, nu sunt adaptate contextului legal actual. Situația cadastrală neclară - decalaje/ necorelări între suportul de bază utilizat la elaborarea documentației de urbanism în vigoare și situația cadastrală actuală reală, dezmembrările punctuale care au generat: parcele neconforme, căi de acces subdimensionate, greu accesibile pentru autospeciale și cu implicații asupra tramei stradale principale, detaliile sumare privind regim de construire, sunt aspecte ce conduc la vulnerabilitatea juridică a unor documentații de urbanism în vigoare.

Referitor la documentațiile de urbanism în vigoare, PUG în curs de elaborare este un moment de bilanț în care reglementările urbanistice anterioare și inițiativele demarate sunt analizate și se decide relevanța acestora din punct de urbanistic și juridic, conform prevederilor legale incidente.

Ca răspuns la cele de mai sus, elaboratorii documentației de urbanism menționează că pentru asigurarea continuității reglementărilor urbanistice, R.L.U.-M.B. a preluat elementele stabilite prin documentații de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D. aprobate în teritoriul administrativ al Municipiului Brașov, după cum urmează:

- a. R.L.U. include reglementările stabilite prin documentații de urbanism de tip P.U.Z sau P.U.D. pe baza cărora s-a constituit țesutul urban existent sau care au în continuare relevanță pentru contextul actual.

În cazul solicitării unui nou Certificat de urbanism, acesta va cuprinde condițiile stabilite prin R.L.U. aferent P.U.G., doar după aprobarea documentației

- b. Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. aflate în termen de valabilitate, aprobate în termen mai mic de 10 ani de la aprobare și care au termenul de valabilitate precizat prin H.C.L., își păstrează valabilitatea după aprobarea P.U.G. și R.L.U. Municipiul Brașov. Reglementările P.U.Z. aprobate se vor aplica prioritar pe teritoriul imobilelor reglementate până la expirarea termenului de valabilitate respectiv.
- După expirarea termenului de valabilitate, se va aplica Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Municipiul Brașov.
- Prin excepție, P.U.Z. ale căror prevederi conduc la construirea în dezacord cu obiectivele dezvoltării durabile a teritoriului, așa cum sunt stabilite prin legislație, sunt abrogate la

data aprobării P.U.G. Abrogarea se menționează explicit în H.C.L. de aprobare a P.U.G. și R.L.U. Municipiul Brașov.

- c. Documentațiile de urbanism de tip P.U.D./P.U.Z. pentru care Primăria Municipiului Brașov nu a stabilit un termen de valabilitate precizat sunt abrogate odată cu aprobarea P.U.G. Municipiul Brașov.
- Prin excepție, P.U.Z. de interes public sau a căror valabilitate este confirmată prin sentințe judecătorești sunt menținute în P.U.G. Prelungirea valabilității acestora și termenul până la care aceasta prelungire este permisă se menționează explicit în H.C.L. de aprobare a P.U.G. și R.L.U. Municipiul Brașov.

Dintre prevederile Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul la data prezentei, menționăm:

Articolul 56, alin. (5) 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.*

2. Gradul de detaliere a documentației de urbanism PUG.

PUG nu poate ajunge exclusiv la o detaliere a regimului de construire pentru toate zonele, care să permită autorizarea directă. Pentru zonele în dezvoltare, zonele de restructurare sau care au un grad mare de complexitate rămâne valabilă necesitatea elaborării unor documentații de urbanism. La toate acestea se adaugă și zonele pentru care este obligatorie întocmirea unei documentații de urbanism, conform legii.

3. Preluarea întocmai a tipologiilor de zone prevăzute în documentațiile de urbanism în vigoare nu este posibilă, având în vedere diversitatea acestora și faptul că este necesară standardizarea impusă a bazei date și implicit a structurii funcționale propuse conform prevederilor Ordinului nr. 904 din 15 mai 2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016 - Normele tehnice în vigoare din 15 mai 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism

Scopul standardizării constă în uniformizarea seturilor de date livrate Primăriei Municipiului Brașov, precum și reglementarea modului în care se va realiza schimbul de date între Primăria Municipiului Brașov și elaboratorii documentațiilor de urbanism, pentru realizarea unei baze de date unice cu următoarele beneficii obținute odată cu utilizarea sistematică a acestui format :

- Crearea unui set de reguli de generarea unitară a documentațiilor de urbanism la nivelul întregului Municipiu, menit să uniformizeze seturile de date livrate de elaboratorii documentațiilor de urbanism;
- Crearea unui nomenclator unic de zone și de subzone funcționale, care să permită proiectarea și detalierea reglementărilor până la nivelul corpului de proprietate;
- Crearea unei bazei de date de urbanism care să poată fi actualizată permanent prin intermediul fluxului de lucru intern din cadrul Primăriei Municipiului Brașov
- Elaborarea unor documentații de urbanism pe baza unor date precise, în coordonate
- Asigurarea unui nivel crescut de transparență, prin informarea corectă a cetățenilor privind reglementările de urbanism dintr-o anumită zonă de interes;
- Reducerea semnificativ a timpului de răspuns la solicitările cetățenilor, prin reducerea timpului necesar funcționarului public pentru identificarea seturilor de date actuale.

Cu titlu exemplificativ, în cadrul procesului de actualizare a Planului Urbanistic General, pentru zonele destinate locuințelor colective și funcțiunilor complementare, s-a realizat o corelare detaliată a situației existente cu documentațiile urbanistice actuale. Astfel, au fost definite 5 subzone distincte, în funcție de regimul de înălțime al construcțiilor: LC1 (P+1-3), LC2 (P+4-5), LC3 (P+6-8), LC4 (P+9-13) și LC5 (peste 13 niveluri).

Zona la care se face referire (cu un regim de înălțime de maxim 10 niveluri) se încadrează în subzona LC4, destinată locuințelor colective cu un regim de înălțime cuprins între 9 și 13 niveluri supraterane, având în vedere caracteristicile actuale ale zonei și regimul de înălțime specific acestei subzone.

În aceste cazuri, considerăm însă oportună reglementarea în cadrul RLU a modului de stabilire a regimului maxim de înălțime în raport cu înălțimea maximă existentă în cadrul cvartalelor constituite (utilizând spre exemplu instrumentul UTR) și ca un principiu general deja enunțat, în cadrul Formei preliminare a PUG Municipiul Brașov, imobilele menționate vor fi asimilate unei zone funcționale similare celei aprobate prin documentația de urbanism în vigoare, cu integrarea unor prevederi specifice pentru clădirile existente (edificate în baza unor reglementări urbanistice aprobate) și a unor prevederi pentru clădiri noi.

4. Referitor la imobile încadrate ca zone verzi conform Formei preliminare a PUG Municipiul Brașov, deși există argumente de ordin ecologic și urbanistic pentru integrarea unei rețele extinse de spații verzi, implementarea integrală a suprafeței de spații verzi prevăzută este condiționată de factori financiari și juridici, în special atunci când propunerile vizează terenuri aflate în proprietate privată.

Imobilele care sunt reglementate deja ca zone verzi conform documentațiilor urbanistice în vigoare, se vor menține ca zone verzi (ZV) la nivelul Formei preliminare PUG Municipiul Brașov, cu prioritizarea amplasamentelor cu rol strategic și ecologic în rețeaua de spații verzi a orașului, conform prevederilor Ordonanței de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, Articolul 71, alin. (1) *Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.*(2) *Actele administrative sau juridice emise ori încheiate cu nerespectarea prevederilor alin. (1) sunt lovite de nulitate absolută.*

Dezvoltarea rețelei de spații verzi se poate realiza etapizat în corelare cu implicațiile financiare și procedurale, dar fără afectarea coerenței generale a dezvoltării teritoriale, prin elaborarea Planului de acțiune aferent Etapei 04.

5. Nu sunt acceptate propunerile care vizează un regim de construire care nu este adaptat la scara locului, la vecinătăți.

Interesul individual, așa cum este evidențiat în observațiile și sesizările transmise, nu poate fi substituit interesului public, care vizează dezvoltarea integrată, durabilă și coerentă a întregului teritoriu, conform celor iterate în preambulul prezentului capitol.

În acest sens, solicitările de creștere a indicatorilor urbanistici, a regimului de înălțime, a diversificării/ modificării zonelor funcționale, retrageri, etc., nu sunt întotdeauna justificate urbanistic și juridic pentru a fi preluate.

3.3. Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

- P.U.G. are atât caracter director și strategic, cât și caracter de reglementare și reprezintă principalul instrument de planificare operațională, constituind baza legală pentru realizarea programelor și acțiunilor de dezvoltare, activitatea de urbanism fiind în esență într-o continuă dinamică.
- P.U.G. se bazează pe viziunea de dezvoltare formulată în Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Zonei Metropolitane Brașov, în vederea susținerii rolului său de centru metropolitan și urmărind dezvoltarea integrată a teritoriului,
- P.U.G. stabilește principalele direcții de dezvoltare în teritoriul municipal, luând în considerare dinamica pozitivă de creștere a Zonei metropolitane Brașov și răspunsurile la principalele probleme interne ale orașului,
- P.U.G. este elaborat urmare a consultării arhitecților șefi din U.A.T. vecine, a instituțiilor publice de la nivel local județean, național și a unor experți din diferite domenii-cheie – mediu, patrimoniu, echipare edilitară, mobilitate, de către o echipă pluridisciplinară de profesioniști,
- P.U.G. răspunde obiectivelor de dezvoltare pornind de la o înțelegere detaliată a caracteristicilor Municipiului Brașov, a valorilor sale naturale, culturale și peisagere, a rolului său de capitală regională, capitală turistică a României, a statutului său administrativ și a rolului său istoric.
- P.U.G. răspunde solicitărilor formulate de cetățenii municipiului, de profesioniștii și de investitori, în urma desfășurării unui proces de consultare a populației de-a lungul elaborării propunerilor de dezvoltare,
- P.U.G. răspunde provocărilor noii legislații care a evoluat semnificativ după intrarea României în Uniunea Europeană și mai ales în ultimul deceniu, ca răspuns la provocările la care sunt supuse orașele de mari dimensiuni – climatice, economice, sociale. Referitor la acest aspect, vom avea în vedere și faptul că legislația de urbanism este în pragul unei schimbări cu care va avea un impact și ea asupra formei finale a documentației de urbanism și a gestionării ulterioare a acesteia (modalități de actualizare)

La nivel național, a fost analizată legislația în vigoare¹ privind o serie de domenii majore ca: urbanismul, patrimoniul/peisajul, protecția mediului și riscurile naturale.

Dintre responsabilitățile și obligațiile autorităților privind utilizarea rațională a terenurilor menționăm următoarele:

- **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 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 piasă de bază care poate pune în mișcare un mecanism de protecție a peisajului local. (HOTĂRÂREA nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prelabile 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)).

¹ **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

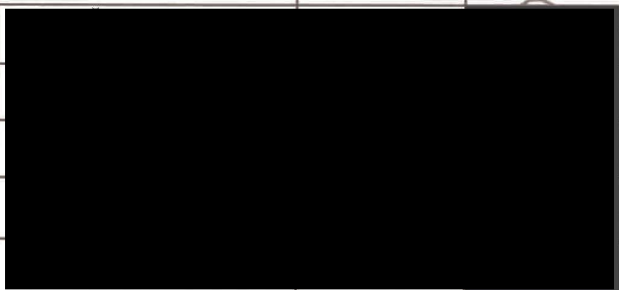
HOTĂRÂRE nr. 905 din 29 noiembrie 2016 pentru aprobarea tezelor prelabile ale proiectului Codului patrimoniului cultural;

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;

- 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)).
- 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).

Nr. crt.	Atribuții	Funcția	Numele și prenumele		Data	Semnătura
1.	Vizat	Arhitect Șef				
2.	Verificat	Șef S.A.C.				
3.	Verificat	Șef S.A.T.G.D.U.U.P.S.U.				
4.	Elaborat	Inspector C.U.P.S.U.				
5.	Elaborat	Inspector C.U.P.S.U.				
			Nr.pag.	58	Nr.ex.	2