



DOCUMENTAȚIE DE URBANISM

P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)

AMPLASAMENT - UAT Județ BRAȘOV, Municipiul Brașov, Str.

FAGURULUI, nr. 14 E9, nr. cad. 123698

SUPRAFAȚĂ IMOBIL P.U.D. – 500,00 mp

BENEFICIAR – Cornel OBOGEANU

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC DE SPECIALITATE

ÎN SCOPUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN

C.U. (*certificate de urbanism*) **NR. 3591 din 17.12.2024**

și

A.O. (*aviz de oportunitate/avizare temă proiectare*) **AR/101568/07.07.2025/VII.Ca.3**

„ CONSTRUIRE CASĂ P+1E ”

**UAT Județ BRAȘOV, Municipiul Brașov, Str. FAGURULUI, nr. 14 E9, nr. cad. 123698,
în suprafață de 500,00 mp**

I. DATE GENERALE

I.1. BORDEROU

ACTE

- RIDICARE TOPOGRAFICĂ STEREO 70
- EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ
- EXTRAS PLAN CADASTRAL
- CERTIFICAT DE URBANISM - NR. 3591 din 17.12.2024
- AVIZ DE OPORTUNITATE - AR/101568/07.07.2025/VII.Ca.3

STUDII

- DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ ÎNREGISTRATĂ LA O.C.P.I. BRAȘOV
- STUDIU GEOTEHNIC

PĂRȚI SCRISE:

- MEMORIU TEHNIC
- REGULAMENT DE URBANISM

PĂRȚI DESENAȚE:

- U01. ÎNCADRARE ÎN PUG - SCARA 1_65000 - FORMAT A3
- U01.1. ÎNCADRARE ÎN PUZ - SCARA 1_20000 - FORMAT A3
- U01.2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ cf OCPI - SCARA 1_2000 - FORMAT A3
- U02. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ - SCARA 1_1500 - FORMAT A3
- U03. SITUAȚIE EXISTENTĂ - SCARA 1_500 - FORMAT A3
- U04. PLAN REGLEMENTARI - SCARA 1_500 - FORMAT A3
- U05. REGLEMENTĂRI TEHNICO-EDILITARE - SCARA 1/500 - A3
- U06. REGLEMENTĂRI REȚEA DE CIRCULAȚII - SCARA 1/500 - A3
- U07. REGIM JURIDIC - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ - SCARA 1/500 - A3
- U08. PROPUNERE ILUSTRARE MOBILARE URBANISTICĂ - SCARA 1/500 - A3

LISTA DE SEMNĂTURI

Șef Proiect:

Dr. urb., arh. George-Gabriel MARIN

Desenat / Proiectat:

Dr. urb. Miruna DRĂGHIA

Dr. urb., arh. George-Gabriel MARIN

Verificat:

Dr. urb., arh. George-Gabriel MARIN



ABREVIERI

P.U.G. – Plan urbanistic general | P.U.Z. – Plan urbanistic zonal | P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu
U.T.R. – Unitate teritorială de referință | C.U.T. – Coeficient de utilizare al terenului | P.O.T. – Procent de ocupare al terenului | C.U. – Certificat de urbanism | H.C.L. – Hotărârea Consiliului Local

I.2. OBIECTUL PROIECTULUI

TITLUL PROIECTULUI:

ÎNTOCMIRE P.U.D. „ CONSTRUIRE CASĂ P+1E ”

FAZA DE PROIECTARE :

P.U.D. – PLAN URBANISTIC de DETALIU

NUMĂR PROIECT :

NR. 29 UAS / 2025

DATA :

IULIE 2025

AMPLASAMENT:

**UAT Județ BRAȘOV, Municipiul Brașov, Str. FAGURULUI, nr. 14 E9, nr. cad. 123698,
în suprafață de 500,00 mp**

BENEFICIAR:

Cornel OBOGEANU și Elena OBOGEANU

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:

S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.

MEMORIU TEHNIC PUD

II. CAPITOLUL - INTRODUCERE

II.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- ◆ Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE CASĂ P+1E ”**
- ◆ Amplasament: **Intravilan Județ BRAȘOV, Municipiul Brașov, Str. FAGURULUI, nr. 14 E9, nr. cad. 123698, în suprafață de 500,00 mp**
- ◆ Beneficiar: **Cornel OBOGEANU**
- ◆ Proiectant general specialitate urbanism: **S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**
- ◆ Nr. proiect: **NR. 29 UAS / 2025**
- ◆ Faza: **ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM TIP P.U.D.**
- ◆ Data elaborării: **IULIE 2025**
- ◆ Cod SIRUTA: **40198 Municipiul Brașov**

II.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui **Plan Urbanistic de Detaliu** în conformitate cu documentația existentă a **Planului Urbanistic General Brașov**, și a documentației de Plan Urbanistic Zonal - **P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV”** (fără termen de valabilitate, aprobat cu HCL 318/2000, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL/2011, prelungit cu HCL nr.117/2021, valabil până în 31.12.2025) pentru **PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE CASĂ P+1E ”**, ce servește la reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 123698.

Terenul ce a generat P.U.D. are nr. cad. 123698, cu o suprafață de 500,00 mp, având categoria de folosință arabil conform extras de carte funciară. Terenul se află în intravilanul Municipiului Brașov.

Construcția propusă va avea funcțiunea de locuință individuală, cu o suprafață maximă de 150,00 mp amprentă la sol și o suprafață desfășurată de până la 400,00 mp. Amplasarea și dimensionarea acesteia vor fi realizate în conformitate cu reglementările din P.U.Z., P.U.G. și Regulamentul General de Urbanism, urmând a fi definite în forma finală prin documentația pentru obținerea Autorizației de construire.

Solicitarea temei-program constă în construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire individuală, regim de înălțime propus P+1E, Rh = 10,00m la coamă.

Accesul la teren se realizează din strada denumită FAGURULUI care are numărul cadastral 105579, conectată cu strada principală din zonă denumită DC 45 cu număr cadastral 156386, conform ANCPI Geoportal accesat în iunie 2025.

Planul urbanistic de detaliu propus stabilește următoarele ¹:

- ◆ parcela care urmează sa fie reglementată de P.U.D.;
- ◆ edificabilul maxim posibil al construcției privind emiterea autorizației de construire;
- ◆ categoria funcțională și indicatorii urbanistici corelați cu documentațiile de P.U.Z. și P.U.G;
- ◆ marcarea accesurilor carosabile și pietonale, parcajelor, etc.;
- ◆ respectarea regimului de înălțime prin corelarea cu documentațiile de urbanism superioare P.U.D.;

Planul urbanistic de detaliu va fi elaborat în conformitate cu metodologia de elaborare și conținutul-cadru aferent. Prin documentația P.U.D. se vor stabili obiectivele, prioritățile și reglementările de urbanism, cu precizarea următoarelor elemente:

- stabilirea de destinație a funcțiunii de locuire propuse;
- stabilirea condițiilor tehnice și urbanistice de ocupare a terenului (regim de aliniere, regim de înălțime, procentul de ocupare al terenului – P.O.T.², coeficientul de utilizare a terenului – C.U.T.³, retrageri minime obligatorii), permisiuni, restricții;
- reprezentarea racordării la infrastructura edilitară, la rețeaua rutieră publică existentă, și măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice dacă este cazul.

Reglementările urbanistice vor prezenta modul de construire, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea accesurilor auto și pietonale;
- asigurarea parcajelor auto și pietonal;
- modul în care este ocupat terenul și regimul de înălțime;
- amenajare pe parcelă.

¹ Așa cum sunt prevăzute la art. 32 alin (5) lit. a) din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

² Procent de ocupare a terenului (P.O.T.) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Conform Anexa nr. 2 „DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE” din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).

³ Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Conform Anexa nr. 2 „DEFINIREA TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN LEGE” din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului).

II.3. SURSE DOCUMENTARE

La baza elaborării planului urbanistic de detaliu au stat următoarele documente normative, documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- ♦ **Plan Urbanistic General** Brașov cu nr. 144/2011, aprobat cu HCL Consiliul Local al Municipiului Brașov nr.144/2011, prelungit și aprobat prin H.C.L. nr. 718/2024.
- ♦ **P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV”** (fără termen de valabilitate, aprobat cu HCL 318/2000, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL/2011, prelungit cu HCL nr.117/2021, valabil până în 31.12.2025)
- ♦ **Certificat de urbanism NR. 3591 din 17.12.2024** emis de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV
- ♦ **Aviz de oportunitate AR/101568/07.07.2025/VII.Ca.3** emis de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- ♦ Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- ♦ Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- ♦ Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea Nr. 8/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;
- ♦ Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ♦ Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- ♦ Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- ♦ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- ♦ Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- ♦ O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ♦ Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ♦ Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- ♦ Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- ♦ Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- ♦ Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

III. CAPITOLUL - STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

III.1. EVOLUȚIA ZONEI

POZIȚIA GEOGRAFICĂ: Municipiul Brașov sau Kronstadt adică "Orașul Coroanei" (reședința județului Brașov) este situat la 25gr30' longitudine estică și 45gr45' longitudine nordică cu o altitudine medie de aproximativ 600 m. Brașovul este situat în inima României, în curbură arcului Carpatic și beneficiază din plin de influența istoriei. Așezat la poalele muntelui Tâmpa cu o altitudine de 967 m și totodată la granița de nord a Carpaților Orientali, este destinația turistică favorită în România.

La doar 13 km de Brașov, sus în munții Postăvarul, se găsește cea mai frumoasă stațiune de iarnă, Poiana Brașov. Aici, sporturile de iarnă, în principal schiul și snowboardul, aduc în sezonul de iarnă mii de turiști din toată Europa. Plimbările cu sania trasă de cai, cu ski-jetul sau patinajul, sunt doar câteva dintre activitățile disponibile în Poiana Brașov.

Brașovul este al șaptelea județ de pe traseul turistic Via Transilvanica, care începe în Județul Mehedinți, străbate Munții Carpați și Podișul Transilvaniei, și se încheie la Mănăstirea Putna din Județul Suceava.

SUPRAFAȚA LOCALITĂȚII: Teritoriul administrativ are o suprafață de 5.363 km², din care suprafața intravilană a municipiului Brașov este de 10.410,7 hectare. Aceasta reprezintă o parte din suprafața totală a județului Brașov, care este de 536.309 ha, conform documentului Statutul Municipiului Brașov.

RELIEFUL: Aflat în curbură arcului Carpatic în vecinătatea Brașovului veți găsi variate forme de relief. Astfel, la vest de Brașov se găsesc Carpații Meridionali cu cele mai importante masive: Făgăraș cu vârful Moldoveanu 2543 m, Piatra Craiului cu vârful La Om 2239 m, la sud de Brașov, muntele Postăvarul cu vârful Cristianul Mare 1802 m, masivul Bucegi cu vârful Omu 2 07 m, la sud-est de Brașov, muntele Piatra Mare cu vârful Piatra Mare 1844 m, la est de Brașov masivul Ciucaș cu vârful Ciucaș 1956 m, și o parte a munților Întorsura Buzăului. Relieful împrejurimilor Brașovului conține și o regiune de coline subcarpatice, depresiuni cu aspect de șes – Țara Bârsei și Țara Făgărașului. În apropierea Brașovului se regăsesc 2 parcuri naționale (Piatra Craiului și Bucegi) precum și alte 30 de arii protejate printre care și muntele Tâmpa. Suprafețele protejate au 27313,7 ha, reprezentând circa 7 la sută din suprafața județului Brașov.

CLIMA: Clima Municipiului Brașov are un specific temperat-continental, caracterizându-se prin nota de tranziție între temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental: mai umedă și răcoroasă în zonele de munte, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase. Inversiunile de temperatură nu sunt numeroase; de aceea, temperaturile minime din timpul iernii se înscriu în valorile extreme. Cantitatea de precipitații este relativ mai ridicată ca urmare a contrastelor diurne mici. Temperatura medie multianuală a aerului este de 7,6°C; temperatura maximă absolută fiind de 37°C în luna august, iar temperatura minimă absolută a fost

Înregistrată la Bod în 25 ianuarie 1942 – 38,5°C. Numărul mediu al zilelor de vară este de aproximativ 50 de zile pe an. Numărul mediu al zilelor de iarnă este de aproximativ 50 pe an. Umiditatea aerului are valori medii anuale de 75%. La nivelul municipiului cantitatea medie anuală de precipitații este de 124,8 mm, iar durata medie anuală a stratului de zăpadă este de 70,8 zile. Adâncimea de îngheț este conform STAS 6054/77 de 0.90 – 1.00 m.i. Din punct de vedere al zonei seismice, Brașovul este amplasat în zona D și se caracterizează, conform Normativului P100/92, prin coeficienți $k_s \approx 0.16$ și $T_c \approx 1.0$, iar conform STAS 11.100/77 în zona cu intensitate seismică de grad 7.

CĂI DE ACCES: Terestre Municipiul Brașov este amplasat pe coridorul paneuropean IV, la intersecția a 7 drumuri europene, naționale și județene și asigură posibilitatea de legătură cu orice destinație din țară: E60-DN1-E68, E60-DN13, 574-DN73, E574-DN11, DJ103A, DJ103, DJ103C și DJ101H. Actualmente accesul rutier din/spre municipiul Brașov, se realizează astfel: pe E 60 spre București (168 km); pe DN 73/E 574 spre Pitești (136 km); pe E 68 spre Sibiu (143 km); pe E 60 spre Tg. Mureș (171 km); pe E 574 spre Bacău (179 km); pe DN 10 spre Buzău (157 km).

Feroviare În 30 martie 1873 s-a deschis Gara Brașov, iar în același an se deschid liniile de cale ferată Brașov – Budapesta – Viena, Brașov – Sighișoara, iar peste 6 luni linia Brașov – București. În perioada interbelică s-a dat în funcțiune tunelul de la Teliu și linia ferată Brașov – Întorsura Buzăului. Noua gară de călători, dată în funcțiune în 19 august 1962 a fost la inaugurare una dintre cele mai moderne din țară, având o arhitectură deosebită. Accesul la gări și triaje este asigurat prin drumuri de legătură pe trasee cu o lungime maximă de 14 km. Acestea sunt: Gara Centrală Brașov – situată în Centrul Civic; Gara Bartolomeu – situată în zona de vest a orașului; Gara Dârste – situată în zona de Sud-Est a orașului; Triajul Brașov cu depoul de locomotive – situat în zona de Est a orașului. Legăturile pe calea ferată se realizează cu municipiul Brașov prin 4 magistrale și o linie CF, astfel: Magistrala 1: Brașov – Predeal – București, în partea de sud, linie dublă electrificată; Magistrala 2: Brașov – Sibiu, în partea de vest, linie simplă; Magistrala 3: Brașov – Sighișoara, în partea de nord, linie dublă electrificată; Magistrala 4: Brașov – Miercurea-Ciuc, în partea de nord-est, linie simplă electrificată.

Aeriane În prezent este în derulare proiectul de construire al Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, aflat la o distanță de 12 kilometri de Municipiul Brașov. Pe lângă traficul de călători generat depozitionarea Brașovului ca cea de-a doua destinație turistică a țării, după București, acest aeroport este foarte interesat pentru transportul aerian de mărfuri. Până la inaugurarea Aeroportului Internațional Brașov-Ghimbav, apropierea pe calea aerului se poate realiza prin Aeroportul Internațional Henri Coandă de la Otopeni (lângă București), aflat la o distanță de 160 km, iar pentru curse de pasageri cu avioane de mică capacitate poate fi folosit Aeroportul Sibiu, aflat la o distanță de 158 km.

AMPLASAMENT STUDIAT: Zona studiată, situată în partea de Nord a localității Brașov, se află într-un proces progresiv de tranziție funcțională, de la un caracter preponderent agricol sau cu utilizări dispersate de locuințe, spre o dezvoltare coerentă, specifică zonelor rezidențiale periurbane. În acest context, reglementarea funcțiunii de locuire individuală răspunde cererii în creștere pentru parcele destinate construcției de locuințe permanente, în proximitatea localităților/orașelor, dar într-un cadru natural mai puțin densificat.

Amplasamentul beneficiază de o accesibilitate facilă, fiind deservit de DC 45 și de o rețea secundară de circulație prin care se face accesul la terenul analizat denumită Strada Fagurului cu nr. cad. 105579, ceea ce permite integrarea sa firească în dinamica de extindere a municipiului. Proximitatea drumului DC 45 favorizează totodată dezvoltarea unei funcționalități mixte, în care locuirea individuală este predominantă și poate coexista cu funcțiuni complementare – precum servicii de mică amploare, activități economice nepoluante, comerț local – toate contribuind la diversificarea activităților și creșterea atractivității zonei.

III.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

Terenul studiat este în suprafață de 500,00 mp, are o formă rectangulară orientat pe direcția NV-SE. Parcela studiată și reglementată prin P.U.D. este cuprinsă în intravilanul Municipiului Brașov, Județul Brașov, și este delimitată astfel:

- ♦ la nord : nr. cad. 143158, proprietate privată;
- ♦ la sud : nr. cad. 123702, proprietate privată;
- ♦ la est : drum de acces teren, nr. cad. 105579 – Str. FAGURULUI;
- ♦ la vest : nr. cad. 149283, proprietate privată;

III.3. SUPRAFAȚA TERENULUI

Imobilul studiat este format din terenul în suprafață totală de 500,00 mp.

III.4. REGIMUL JURIDIC

Terenul se află în intravilanul Municipiului Brașov, Județul Brașov, având drept de proprietate conform Contract de vânzare nr.620/ 04 Decembrie 2017 și extras Carte Funciară nr. 123698 Brașov, nr. 191845/16.10.2024 – număr cadastral 123698 Brașov.

CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ: Categoria de folosință este arabil.

III.5. REGIMUL ECONOMIC

Terenul are suprafața de 500,00 mp, înscris în cartea funciară nr. 123698 Brașov, nr. 191845/16.10.2024 – număr cadastral 123698 Brașov. Terenul se află în zona de impozitare D terenuri arabile cf. zonificării Municipiului Brașov.

III.6. REGIMUL TEHNIC

În conformitate cu prevederile P.U.G. Brașov cu HCL 144/07.03.2011 (rep. conform HCL 718/2024), și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV” fără termen de valabilitate, aprobat cu HCL 318/2000, preluat de P.U.G. Brașov prelungit cu HCL nr.117/2021, valabil până în 31.12.2025, amplasamentul se află în zona în care se poate construi numai după întocmirea documentației de urbanism P.U.D. .

Terenul conform P.U.G. Brașov se află în zona unității teritoriale, **U.T.R. M - Zonă mixtă - M3 SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE**, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri + mansardă sau P+2-

3niveleuri. De asemenea conform documentației de urbanism aprobate **P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV”**, zona de studiu a prezentului P.U.D. în curs de realizare, este reglementată ca zonă de locuire individuală.

III.7. PARAMETRII SEISMICI SI CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

În vederea întocmirii prezentului proiect s-a realizat un studiu geotehnic format dintr-un foraj F/Proba 1, la adâncimea de prelevare probă (metri) „-1.20m”. Adâncimea de încercarea efectuată a fost la „7.00m” și nivelul freatic a fost identificat la „-1,90m” conform studiu geotehnic. Din concluziile și recomandările acestuia rezulta ca pe teren se pot construi în condiții normale imobilele propuse prin tema de proiectare, cu respectarea adâncimii de fundare, tehnologiei de săpătura și drenarea a apelor prevăzute de studiul geotehnic.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează în caracteristice generale ale orașului, fără probleme specifice.

III.8. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Terenul se află situat într-o zonă unde se găsesc dispersat locuințe individuale, dar cu funcțiunea dominantă de locuire individuală conform „UTR M3 – cf. P.U.G. Brașov” și „P.U.Z. – ZONA STUPINI ETAPA IV”. Accesul la teren se realizează din DC 45, și drumul secundar Strada Fagurului identificat cu numărul cadastral 105579, conform informațiilor disponibile pe platforma Geoportal ANCPI și a ridicării topografice.

Accesul la terenul care a generat P.U.D. se realizează prin strada de categoria a IV-a: Strada Fagurului existentă și utilizată de proprietățile vecine, identificată cu nr. cad. 105579, stradă neasfaltată, având un profil existent general de 8,80m reprezentat în planșa „U04-REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE”, conform ridicării topografice realizate.

Parcela are asigurată minimum un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct. Împrejmuirea terenului se va realiza pe limita de proprietate, va avea înălțimea de max. 2,00m. Pentru fazele următoare de proiectare se vor respecta indicatorii urbanistici maximali propuși pe planșa „U04- REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE”.

III.9. ECHIPAREA EDILITARĂ

În cadrul documentației P.U.D., pentru utilități se propune racordarea la rețelele tehnico-edilitare din zona studiată.

Alimentarea cu apă se va realiza prin realizarea unui puț forat pe terenul studiat, cu posibilitatea de racordare la sistemul localității care se va stabili ulterior obținerii avizelor conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile abilitate.

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin bazin vidanjabil ecologic sau prin racordarea la sistemul localității care se va stabili ulterior obținerii avizelor conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile abilitate. Se va amenaja terenul cu pavaj permeabil care va asigura preluarea apelor meteorice.

Alimentarea cu energie termică a clădirii din cadrul obiectivului studiat se va face de către beneficiar, prin respectarea condițiilor de mediu și eficienței energetice conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile abilitate.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea sistemului existent al municipiului Brașov, care se va stabili ulterior obținerii avizelor conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile abilitate. În prezent terenul este deservit de rețeaua de energie electrică de-a lungul drumului DC 45 și strada secundară denumită Fagurului prin care se realizează accesul direct la terenul studiat, rețea care va face obiectul racordării pentru furnizarea de energie electrică a terenului/ construcției viitoare.

Alimentarea cu gaze naturale a clădirii din cadrul obiectivului studiat se va face de către beneficiar, prin respectarea condițiilor de mediu și eficienței energetice conform prevederilor din avizul obținut de la instituțiile abilitate conform **Avizului de principiu favorabil cu nr. 75445/321242298 din 22.07.2025.**

Situația exactă a rețelelor tehnico - edilitare din teren și modul de racordare a terenului la rețelele existente se va stabili și revizui ulterior obținerii avizelor, dacă este cazul. Documentația scrisă și desenată va fi revizuită corespunzător pe baza informațiilor furnizate prin avizele emise de operatorii de rețea, urmând a include traseele, punctele de racord, condițiile tehnice și eventualele lucrări de extindere sau adaptare necesare."

III.10. PROBLEME DE MEDIU

Relația cadru natural – cadru construit

Suprafața din perimetrul studiat, având în prezent folosință arabil, nu prezintă niciun fel de surse de poluare a mediului. Zona studiată în prezent este lipsită de factori de poluare majori. În vecinătate nu există agenți cu degajări de noxe, sau alte elemente, care nu sunt compatibile cu zona rezidențială.

Din analiza efectuată la nivel zonal în ceea ce privește alunecările de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- ◆ Amplasamentul studiat nu este supus riscurilor naturale previzibile.
- ◆ Amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul în cadrul cvartalului studiat nici de riscuri naturale nici de riscuri antropice.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

În zonă nu există construcții de patrimoniu astfel ca nicio clădire din zonă nu necesită protecție din acest punct de vedere.

Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul localității.

III.11. OPȚIUNIALE POPULAȚIEI

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare/consultare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip P.U.D. .

IV. CAPITOLUL - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

IV.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

RIDICAREA TOPOGRAFICĂ ÎN SISTEM GEOREFERENȚIAT în sistem STEREO 70:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

Suportul grafic și digital pentru partea desenată a prezentului P.U.D. are la bază ridicarea topografică actualizată, vizată OCPI Brașov, și realizată în coordonatele din sistemul național de referință Stereo 1970.

IV.2. PREVEDERI ALE P.U.G. APROBAT și P.U.Z. Zona Stupini Etapa IV

În conformitate cu prevederile P.U.G. Brașov cu HCL 144/07.03.2011 (rep. conform HCL 718/2024), și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV” fără termen de valabilitate, aprobat cu HCL 318/2000, preluat de P.U.G. Brașov prelungit cu HCL nr.117/2021, valabil până în 31.12.2025, stabilirea propunerii pe terenul existent cu nr. cad. 123698 **se va realiza prin documentație de P.U.D. .**

Conform prevederilor regulamentului general în vigoare al municipiului Brașov „UTR M3 – cf. P.U.G.” și „P.U.Z. – ZONA STUPINI ETAPA IV”, fiind o zonă care permite următorii indicatorii urbanistici, $H_{max.} = S+P+1E-2E$, $POT = 30\%$, $CUT = 0,90mp-ADC/mp$ teren. Astfel conform realizării documentației de urbanism P.U.D., pentru terenul cu nr. cad. 123698 se propun următorii indicatori urbanistici, $P.O.T. max. propus = 30,00\%$, $C.U.T. max. propus = 0,80mp-A.D.C/mp$ teren, $RH max. propus = P+1E$, $H_{max.} (coamă) = 10,00m$.

În cazul reglementării terenului cu destinația solicitată/propusă a funcțiunii de locuire individuală se va propune ca orientarea construcției să aibă cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 1/2h la solstițiul de iarnă.

IV.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În zona studiată precum și în apropierea ei nu există zone declarate protejate, monumente ale naturii sau rezervații naturale care să implice restricții de construire.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase.

Terenul va fi amenajat cu un spațiu verde cu suprafața minimă de 30,00% din suprafața totală a parcelei aferentă proiectului, reprezentată grafic în planșa denumită „U04- REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE”.

IV.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Drumul DC45 își păstrează profilul stradal de 7,00 m (3,50m-1 bandă de circulație pe sens), cu un total de 18,00 metri cumulând și zonele de protecție aferente drumului și spațiile adiacente pietonal/spațiu verde.

Accesul pe teren se va face pe latura Estică a terenului, din strada de categoria a IV-a, Strada Fagurului existentă și utilizată de proprietățile vecine, identificată cu nr. cad. 105579, stradă neasfaltată, având un profil existent general de 8,80m, conform ridicării topografice.

În conformitate cu suprafața construită propusă se va realiza minim 1(un) loc de parcare, propuse vor fi 2 locuri pentru funcțiunea de locuire individuală de pe terenul cu nr. cad. 123698. Acestea vor fi realizate respectând R.L.U. aferent Planului Urbanistic General al localității Brașov în vigoare și al normativelor în vigoare privind dimensionarea, accesurile carosabile/pietonale și parcajele.

În ceea ce privește circulațiile și accesurile:

- parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,50m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accesuri pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu în vigoare;
- accesurile și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Realizarea obiectivului de investiție nu va avea un impact semnificativ asupra fluenței sau a condițiilor de siguranță în care se va desfășura circulația auto în zona de studiu.

IV.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Propunerea urbanistică a avut în vedere următoarele principii:

- ♦ stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
- ♦ stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
- ♦ respectarea sau corelarea cu reglementările existente din documentațiile de urbanism aprobate;
- ♦ rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui imobil reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.

În conformitate cu prevederile P.U.G. Brașov cu HCL 144/07.03.2011 (rep. conform HCL 718/2024), și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV” fără termen de valabilitate, aprobat cu HCL 318/2000, preluat de P.U.G. Brașov prelungit cu HCL nr.117/2021, valabil până în 31.12.2025, **stabilirea propunerii se va realiza prin documentație de P.U.D. .**

INDICATORI ȘI INDICI URBANISTICI EXISTENȚI cf. P.U.G. Brașov și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV”

Reglementările obligatorii se vor stabili în conformitate cu zonele funcționale propuse, care se prezintă astfel:

UTR M3 cf. P.U.G. Brașov și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV” – indicatori urbanistici admiși:

- ♦ **POT = 30,00 % ;**
- ♦ **CUT= 0,90mp A.D.C. / mp teren ;**
- ♦ **H max. = S+P+1E-2E ;**
- ♦ **Sp. verde = min. 30% .**

INDICATORI ȘI INDICI URBANISTICI PROPUȘI prin P.U.D.

Terenul reglementat prin această documentație va fi încadrat în UTR-ul destinat locuirii individuale, prin care se propun următorii indicatori urbanistici:

- ♦ **P.O.T. max. reglementat prin P.U.D. = 30,00 %**
- ♦ **C.U.T. max. reglementat prin P.U.D. = 0,80 mp A.D.C / mp teren ;**
- ♦ **RH max. reglementat prin P.U.D. = P+1E ;**
- ♦ **H max. propus la coamă = + 10,00 m ;**
- ♦ **Suprafața sp. verzi = 38,00% (minim 30,00 %).**

Pentru terenul reglementat prin acest studiu se propun următoarele retrageri minime privind edificabilul maxim, față de limitele de proprietate astfel:

- ♦ **NORD** – 6.00 m (limită laterală, nr. cad. 143158 proprietate privată)
- ♦ **SUD** – 3.00 m (limită laterală, nr. cad. 123702 proprietate privată)
- ♦ **EST** – 6.00 m / min. 5.00m (retragere față de aliniament, drum de acces teren nr. cad. 105579 – Str. FAGURULUI)
- ♦ **VEST** – 5.00 m (retragere față de limita posterioară, nr. cad. 149283 proprietate privată)

IV.6. BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATĂ P.U.D.

BILANȚ TERITORIAL - Imobil nr.cad. 123698				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
Construcție	0,00	0,00%	150,00	30,00%
Circulație carosabilă de incintă	0,00	0,00%	27,30	5,46%
Parcări auto	0,00	0,00%	25,30	5,06%
Circulație pietonală de incintă	0,00	0,00%	107,40	21,48%
Spațiu verde	0,00	0,00%	190,00	38,00%
TOTAL TEREN P.U.D.	500,00	100,00%	500,00	100,00%
TOTAL (nr.cad.123698)	500,00	100,00%	500,00	100,00%

IV.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru obținerea unei construcții de calitate cu asigurarea protecției factorilor de mediu, sunt obligatorii realizarea și menținerea, pe întreaga durată de existență a construcțiilor, a următoarelor cerințe fundamentale aplicabile:

- rezistență mecanică și stabilitate;
- securitate la incendiu;
- igienă, sănătate și mediu înconjurător;
- siguranță și accesibilitate în exploatare;
- protecție împotriva zgomotului;
- economie de energie și izolare termică;
- utilizare sustenabilă a resurselor naturale.

În acest sens, sunt importante măsurile de asigurare a protecției surselor de apă împotriva poluării/degradării lor, asigurarea epurării apelor uzate, asigurarea de zone verzi în cadrul lotului și de plantații tip aliniament pe căile de circulație din vecinătate.

Se va asigura suprafața minimă de spații verzi conform reglementărilor urbanistice aplicabile, respectiv minimum 30,00% din suprafața totală a terenului de 500,00 mp. În cadrul propunerii urbanistice, terenul va fi amenajat cu spații verzi în procent de 38,00% din suprafața totală, depășind astfel cerințele minime impuse. Această soluție permite utilizarea echilibrată a parcelei pentru amplasarea locuinței, a căilor de acces carosabil și pietonal, precum și a parcajelor necesare.

IV.8. OBIECTIVITATE DE UTILITATE PUBLICĂ

Din punct de vedere al proprietății, terenurile cuprinse în zona studiată P.U.D. sunt:

- terenuri aparținând proprietății private a persoanelor/persoanei fizice sau juridice;

Nu există terenuri ce urmează să își schimbe statutul juridic.

IV.9. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona prezintă potențial de dezvoltare a locuirii individuale de tip periurban, având în vedere funcțiunile existente în zonă, și poziția terenului care a generat documentația P.U.D.. Odată cu implementarea, respectiv finalizarea investiției propuse prin prezenta documentație, zona va avea diversificare și creștere a ponderii pe partea de mixitate funcțională care ține de locuire, servicii, accesibilitate.

Construirea unei locuințe individuale în municipiul Brașov, județul Brașov, în zona reglementată și încadrată în „UTR M3 – cf. P.U.G.” și „P.U.Z. – ZONA STUPINI ETAPA IV”, va reprezenta o corelare și o continuitate privind dezvoltarea zonei pentru locuirea individuală, și un impact pozitiv atât din punct de vedere economic, cât și social. Realizarea unei astfel de investiții va contribui la creșterea investițiilor locale, stimulând economia prin achiziția de materiale de construcții și servicii de specialitate din zonă. În plus, proiectul va genera locuri de muncă atât în etapa de execuție a construcției, cât și în activități conexe precum întreținerea și modernizarea infrastructurii. Contribuțiile fiscale rezultate vor reprezenta un sprijin important pentru bugetul

local, susținând alte inițiative de dezvoltare comunitară.

Din punct de vedere social, această investiție va îmbunătăți calitatea vieții prin oferirea unui spațiu modern și adecvat beneficiarilor, contribuind la creșterea standardului de trai. Totodată, proiectul va încuraja extinderea zonei rezidențiale, integrând-o în contextul urbanistic local și influențând pozitiv imaginea orașului. Crearea de noi locuințe va favoriza creșterea populației și va consolida legăturile comunitare. De asemenea, implementarea proiectului va determina modernizarea și extinderea infrastructurii locale prin racordarea la utilități esențiale (apă, gaze, canalizare, electricitate) cât și îmbunătățirea drumurilor de acces, aspecte care vor aduce beneficii întregii zone.

În concluzie, dezvoltarea locuinței individuale în zona de nord a municipiului Brașov, va genera un impact favorabil asupra economiei și coeziunii sociale, contribuind semnificativ la consolidarea unui model de dezvoltare durabilă în cadrul unității teritoriale de referință.

IV.10. CATEGORIILE DE COSTURI

Analizând costurile estimative ale proiectului, pentru realizarea unei locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, conform reglementărilor propuse prin prezentul P.U.D., presupune în principal costuri care revin în sarcina beneficiarului/investitorului. În această categorie sunt incluse: amenajarea circulațiilor de incintă, realizarea locurilor de parcare aferente, racordarea la infrastructura tehnico-edilitară existentă, asigurarea autonomiei funcționale privind utilitățile, precum și execuția efectivă a construcției cu destinația de locuire individuală.

La data întocmirii documentației, **nu sunt prevăzute investiții publice sau costuri care să revină în sarcina autorității publice locale.** Întreaga investiție se va realiza din fonduri private, puse la dispoziție de beneficiar, cu posibilitatea atragerii de finanțări complementare – inclusiv granturi nerambursabile sau fonduri europene – în special pentru componente ce vizează eficiența energetică, sustenabilitatea și infrastructura edilitară aferentă incintei.

Toate cheltuielile legate de elaborarea documentației urbanistice și autorizarea construcției vor fi suportate de către investitor/ proprietar. Ulterior, se pot constitui parteneriate private pentru implementarea lucrărilor de construire, în funcție de interesele actorilor economici din zonă. **Termenul estimativ pentru finalizarea documentației de urbanism este stabilit pentru începutul anului 2026.**

În concluzie, **investiția propusă nu implică fonduri publice și nu generează sarcini bugetare pentru administrația publică locală**, fiind asumată integral de către investitor, în conformitate cu reglementările urbanistice propuse.

IV.11. INTEGRAREA INVESTIȚIEI PROPUSE ÎN ZONĂ

După aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Brașov, pentru prezentul P.U.D., se va continua prin Avizarea temei de propunere P.U.D., care se va emite pentru elaborarea documentației de urbanism și proiectele tehnice avizarea Planului Urbanistic de Detaliu, continuat cu realizarea construcției și a categoriilor de lucrări necesare investiției.

Categoriile de lucrări necesare investiției preconizate sunt:

- > Construcție nouă:

- Construcție pentru locuire individuală în regim de înălțime P+1E, Rh max coamă = 10,00m ;
- Construcția propusă va avea un caracter arhitectural modern, adaptat funcțiunii de locuință individuală, cu elemente de compoziție și finisaje care respectă și valorifică specificul local al zonei. Soluția arhitecturală urmărește o integrare armonioasă în contextul existent, contribuind la actualizarea imaginii construite a localității într-un mod coerent și echilibrat;
- Sistemizarea verticală a terenului și organizare șantier pe teren nr. cad. 123698;
- Parcare pentru categoria zonei de locuire în incinta studiată nr. cad. 123698;
- Amenajarea accesului, circulație carosabilă și pietonală de incintă;
- Amenajare zonă spații verzi și plantate, iluminat arhitectural dacă este cazul;
- Branșamente și racorduri la rețelele tehnico - edilitare și rețele de incintă;
- Împrejmuire perimetrală, parțială sau integrală.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea **accesului auto** la teren pentru zona de locuire, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Autorizarea construcției conform **funcțiunilor permise** în cadrul acestei zone, în temeiul reglementărilor specifice zonei de funcțiuni propuse;
- Respectarea **gradului de construibilitate** a terenului și **regimul de înălțime propus** în conformitate cu documentațiile de urbanism existente;
- Asigurarea circulației eficiente și a **accesurilor carosabile** pe teren, respectarea reglementărilor privind parcarile și spațiile verzi;
- Asigurarea **utilităților** necesare dezvoltării zonei, prin propunerea infrastructurii tehnico-edilitare / racordarea la rețelele existente pe teren și/sau extinderea rețelelor existente din zonă în cazul în care capacitatea acestora devine insuficientă.

Categoriile de lucrări necesare investiției se vor realiza conform următoarelor cerințe:

- Respectarea și rezolvarea elementelor expuse în tema de proiectare la fazele de elaborare a documentațiilor tehnice;
- Asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele solicitate prin tema program: „ **P.U.D. - CONSTRUIRE CASĂ P+1E** ” ;
- Intervențiile prioritare sunt rezolvările echipării edilitare, precum și realizarea platformelor și căilor de comunicație de incintă în raport cu amenajările la infrastructura existentă.

Imobilul, care face obiectul prezentei documentații are ca scop realizarea unei investiții constând într-o locuință individuală, în termen de 3 ani de la momentul aprobării Hotărârii Consiliului Local/ Județean (H.C.L./ J.) a prezentei documentații de urbanism tip Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.).

IV.12. CONCLUZII ASUPRA INVESTIȚIEI PROPUSE

Prin urmare, etapizarea și finanțarea lucrărilor vor fi actualizate periodic în funcție de stadiul de implementare al investiției, fiind detaliate în tabelul următor:

A. CHELTUIELI PENTRU ELABORAREA DOCUMENTAȚIILOR TEHNICO ECONOMICE		RESPONSABIL
TIP LUCRARE	DOCUMENTAȚII NECESARE PRIVIND REALIZAREA INVESTIȚIEI	INVESTITOR / FINANȚATOR
Elaborarea documentațiilor de proiectare	▪ Întocmire documentații necesare ▪ Studii de teren (topo., geo., hidro., etc.) ▪ Documentație tehnică pentru obținerea autorizației de demolare ▪ Proiect tehnic, detalii execuție, liste cantități, caiete sarcini ▪ Expertize, Verificări de proiect	Titularul P.U.D.
Consultanță și asistență tehnică	▪ Cheltuieli pentru consultanță ▪ Cheltuieli pentru asistența tehnică	Titularul P.U.D.
Realizare / Obținere avize	▪ Cheltuieli pentru consultanță ▪ Cheltuieli pentru realizare documentații avize cf. C.U.	Titularul P.U.D.
B. CHELTUIELI PENTRU REALIZAREA INVESTIȚIEI		RESPONSABIL
TIP LUCRARE	PROCEDURI NECESARE PRIVIND REALIZAREA INVESTIȚIEI	INVESTITOR / FINANȚATOR
Realizarea investiției	▪ Documentații proiectare P.U.D. / D.T.A.C.;	Titularul P.U.D. sau ulterior arhitectul care va colabora cu beneficiarul prezentei documentații
Amenajarea terenului	▪ Reglementarea privind amenajarea terenului; ▪ Reglementarea privind amenajare accese, circulații carosabile și pietonale în incintă; ▪ Drenarea terenului (dacă este necesar); ▪ Reglementarea privind amenajări exterioare pentru protecția mediului.	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Asigurarea utilităților necesare obiectivului	▪ Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare în baza unui proiect de specialitate; ▪ Cheltuieli pentru rețele electrice în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)

	Cheltuieli pentru rețele gaz în baza unui proiect de specialitate - valoare conform soluție stabilită de administratorul de rețele;	
Asigurarea investițiilor de bază	- Construcții și instalații aferente locuinței propuse; - Dotări;	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Alte cheltuieli / taxe	- Organizare de șantier; - Comisioane, taxe;	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
C. ETAPIZAREA REALIZĂRII INVESTIȚIILOR		RESPONSABIL
TIP LUCRARE	PERIOADĂ ESTIMATĂ EXECUȚIE	INVESTITOR / FINANȚATOR
Solicitarea și Obținere Certificat de Urbanism (pentru construcție)	1 - 2 luni de la aprobarea documentației de urbanism, fără a se limita la întreaga perioadă de valabilitate a P.U.D. determinată prin H.C.L.	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Obținere Autorizație de Construire	cca. 5 - 6 luni de la obținerea Certificatului de Urbanism (pentru emiterea C.U. de Autorizare de Construire) dacă se pot prelua avizele emise pentru documentația P.U.D.	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Începere lucrări conform Autorizației de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției	cca. 1 - 2 luni de la obținerea Autorizației de Construire	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Încheiere lucrări conform Autorizației de Construire pentru categoriile de lucrări necesare investiției	cca. 12 luni de la anunțul privind începerea lucrărilor de construire, dar nu mai târziu de 24 de luni de la obținerea Autorizației de Construire	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)
Recepție lucrări construire și intabulare în Cartea Funciară	cca. 2 - 4 luni de la încheierea lucrărilor de execuție	Titularul P.U.D. sau terți privați interesați (dacă este cazul)

V. CAPITOLUL - CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

În urma analizei zonei, proiectul propus reprezintă o investiție oportună atât la nivel local, cât și la nivelul întregii zone, contribuind la dezvoltarea localității. Investiția vizează dezvoltarea organizată a zonei prin implementarea unei propuneri arhitecturale și volumetrice armonioase, ce contribuie la mixitatea funcțională, în conformitate cu reglementările existente în documentațiile de urbanism.

Soluția propusă este aliniată cu direcțiile de dezvoltare urbanistică prevăzute de Planul Urbanistic General al Municipiului Brașov în vigoare, „UTR M3 – cf. P.U.G.” și „P.U.Z. – ZONA STUPINI ETAPA IV”. Astfel, proiectul se încadrează într-o zonă predominant de locuire individuală din punct de vedere urbanistic, având un impact pozitiv asupra dezvoltării sociale și economice a zonei. Astfel, **terenul reglementat prin această documentație va fi încadrat** în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate și existente în zonă, **pentru funcțiunea de locuire individuală**. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

În etapa finală de aprobare a P.U.D., investitorul va demara procedurile necesare pentru realizarea investiției. În prima fază, vor fi întocmite proiectele de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza D.T.A.C. și detaliile de execuție, toate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea reglementărilor aprobate prin P.U.D. .

ÎNTOCMIT:

Șef proiect,

dr.urb., arh. George - Gabriel MARIN



Proiectat / Desenat,

dr.urb. Miruna DRĂGHIA



dr.urb., arh. George - Gabriel MARIN



ANEXĂ

SITUAȚIA AVIZELOR ȘI ACORDURILOR OBTINUTE

În conformitate cu prevederile Legii 350/2001, documentația de urbanism a parcurs etapa de avizare și a obținut următoarele avize și acorduri conform C.U. (certIFICATE de urbanism) NR. 3591 din 17.12.2024 și A.O. (aviz de oportunitate / avizare temă proiectare) AR/101568/07.07.2025/VII.Ca.3:

Nr. Instituția emitentă	Tip document	Nr. / Data emiterii	Observații
1 AVIZ ALIMENTARE CU APA	Aviz	Nr.	
2 AVIZ CANALIZARE	Aviz	Nr.	
3 DISTRIGAZ SUD REȚELE	Aviz	Nr. 75445/321242298/24.07.2025	Favorabil
4 ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA	Aviz	Nr.	
5 TELEFONIZARE (ORANGE COMMUNICATIONS AMPLASAMENT)	Aviz	Nr.	
6 SC FLASH LIGHTING SERVICES SA	Aviz	Nr.	
7 MEDIU BRAȘOV	Aviz	Nr.	
8 AVIZ S.G.A.	Aviz	Nr.	
9 ANIF BRAȘOV	Aviz	Nr.	
10 AVIZ ADMINISTRAȚIA DE DUMURI BRAȘOV	Aviz	Nr.	
11 AVIZ AACR - AERONAUTICA	Aviz	Nr.	
12 AVIZ DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ ȘI DEZVOLTARE RURALĂ	Aviz	Nr.	
13 STUDIU GEOTEHNIC	Aviz	Nr.	

DEFINIȚII ALE UNOR TERMENI UTILIZAȚI ÎN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

În prezentul Regulament Local de Urbanism, au fost utilizați o serie de termeni în plus față de cei conținuți în „Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea regulamentului local de urbanism”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 80/N/1996, sau a fost nuanțat înțelesul unora dintre aceștia, astfel:

ALINIAMENT = linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

ALINIAREA CLĂDIRILOR = linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre stradă și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, interspațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejurimilor, acceselor și a teraselor ridicate cu cel mult 0,40 metri față de cota terenului din situația anterioară lucrărilor de terasament.

ANEXE ALE LOCUINȚELOR = clădiri de mici dimensiuni realizate pe o parcelă independent de clădirea principală, destinate pentru gararea a 1-2 mașini sau pentru agrement (umbrare, pergola acoperite, sere); suprafața acestora nu se ia în considerare în calculul indicilor urbanistici POT și CUT; nu sunt admise în Capitală anexele de tip rural pentru adăpostirea animalelor și produselor agricole pentru subzistență sau comercializare.

APROBARE = decizia forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor din documentații, susținute de avize tehnice favorabile, conferind putere de aplicare și temei juridic pentru execuția investițiilor.

ARIA CONSTRUITĂ = aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților. Nu includ rezalidurile mai mici de 0,4 mp, nișele mai mari de 0,4 mp, treptele și terasele neacoperite.

ARIA DESFĂȘURATĂ = suma ariilor tuturor nivelurilor clădirii, fără a include podurile (excepție mansarde) și subsolurile tehnice.

AVIZARE = procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere tehnic asupra documentațiilor de urbanism, concretizată prin aviz favorabil sau nefavorabil.

CONSTRUCȚII PROVIZORII = construcții cu durată limitată de funcționare, stabilită prin autorizația de construire.

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) = raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, alei de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

COMERȚ = structura actuală a marilor spații comerciale este următoarea:

- ◆ centre comerciale regionale;
- ◆ supermagazine/hipermagazine;
- ◆ mari magazine;
- ◆ centre comerciale locale;
- ◆ magazine populare;
- ◆ comerț specializat;
- ◆ stații – service;
- ◆ alte spații comerciale.

COMERȚ EN GROS = societăți comerciale care achiziționează, depozitează, reambalează și distribuie mărfuri către comercianții retail.

PIAȚA DE GROS = spațiu amenajat unde producătorii locali își vând produsele agricole către comercianții retail.

COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS = depozite intermediare cu mărfuri în ambalaje reduse și rulaj rapid, localizate în zona centrală, mixtă sau de cartier, care pot asigura și aprovizionarea la domiciliu.

DESIDERE LA STRADĂ = distanța/lungimea perpendiculară măsurată între limitele laterale ale terenului, la punctul cel mai apropiat de aliniament.

DOMENIUL PUBLIC = terenuri cu construcții de interes public, piețe, căi de comunicație, rețele stradale, parcuri, porturi, aeroporturi, terenuri forestiere, albiile râurilor, fundul apelor maritime, monumente, rezervații naturale etc., de interes sau uz public.

EXTRAVILAN = teritoriu situat în afara intravilanului localității, inclus în teritoriul administrativ și cuprinzând activități dependente sau nu de funcțiunile localității, conform planurilor de urbanism.

INFRASTRUCTURĂ = echiparea tehnică a localității sau teritoriului cu rețele și instalații conexe supraterane sau subterane (apă, canalizare, electricitate, gaze, telecomunicații, drumuri etc.).

ÎNTEPRINDERI MICI ȘI MIJLOCII (I.M.M.) = unități micro (sub 10 angajați), mici (10-100 angajați) și mijlocii (100-500 angajați).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR = este exprimată atât în metri, cât și în număr de niveluri convenționale (echivalentul unui nivel fiind considerat 3 m). Aceasta reprezintă înălțimea măsurată în planul fațadei, de la cota ±0.00 a terenului amenajat până la streșină, cornișă sau limita superioară a parapetului terasei, constituind limita superioară admisă pentru construcții.

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT) = raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădiri sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

REGIM DE CONSTRUIRE = reglementarea modului de amplasare și conformare a construcțiilor pe teren, incluzând alinierea, înălțimea și procentul de ocupare a terenului.

SERVICII ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE = serviciile publice care sunt finanțate de la buget, se stabilesc prin norme și sunt destinate tuturor locuitorilor; în mod special termenul de echipamente publice se referă la serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și de cartier – creșe, dispensare, grădinițe, școli, licee, biblioteci de cartier etc.

SERVICII DE INTERES GENERAL (SAU SERVICII COMERCIALE) = societăți care oferă servicii profesionale, tehnice, sociale, colective sau personale, contra cost sau non-profit.

TERITORIUL ADMINISTRATIV = suprafața delimitată prin lege la nivel național, județean și local (municipiu, oraș, comună).

TERITORIUL INTRAVILAN = suprafața construită și amenajată a localității, delimitată prin plan urbanistic general aprobat, în cadrul căreia se pot autoriza construcții.

TERITORIUL EXTRAVILAN = suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității și limita intravilanului.

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.) = suprafața convențională de teren, omogenă din punct de vedere funcțional, structural și al morfologiei urbane pentru care se pot stabili aceleași condiții de constructibilitate.

ZONĂ FUNCȚIONALĂ = parte a teritoriului localității în care se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare prin documentații de amenajare a teritoriului și urbanism (ex.: zonă de locuit, zonă industrială, zonă spațiilor verzi).

urbanific

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM **AFERENT P.U.D.**

ÎN SCOPUL OBIECTIVULUI DE INVESTIȚIE SOLICITAT PRIN

C.U. (*certificate de urbanism*) **NR. 3591 din 17.12.2024**

și

A.O. (*aviz de oportunitate/avizare temă proiectare*) **AR/101568/07.07.2025/VII.Ca.3**

„ CONSTRUIRE CASĂ P+1E ”

architecture

UAT Județ BRAȘOV, Municipiul Brașov, Str. FAGURULUI, nr. 14 E9, nr. cad. 123698,
în suprafață de 500,00 mp

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.D.

I. DISPOZIȚII GENERALE

I.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- ◆ Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE CASĂ P+1E”**
- ◆ Amplasament: **Intravilan Județ BRAȘOV, Municipiul Brașov, Str. FAGURULUI, nr. 14 E9, nr. cad. 123698, în suprafață de 500,00 mp**
- ◆ Beneficiar: **Cornel OBOGEANU**
- ◆ Proiectant general specialitate urbanism: **S.C. URBANIFIC ARCHITECTURE STUDIO S.R.L.**
- ◆ Nr. proiect: **NR. 29 UAS / 2025**
- ◆ Faza: **ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM TIP P.U.D.**
- ◆ Data elaborării: **IULIE 2025**
- ◆ Cod SIRUTA: **40205 Municipiul Brașov**

I.2. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

1. Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza reglementării urbanistice.
2. Acesta explică și detailează sub forma unor prescripții și recomandări Planul Urbanistic de Detaliu în vederea urmăririi și aplicării acestuia.
3. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat.
4. Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic de Detaliu însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor PUD referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor din zona studiată/reglementată, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin HGR 525/1996, republicat în 2002.
5. Regulamentele locale de urbanism constituie acte locale de autoritate a administrației publice locale și cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în zona de reglementare a PUD, indiferent de proprietarul terenului sau de beneficiarul construcției. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și execută în condițiile prevăzute de lege.
6. Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții.
7. Prezenta documentație are ca obiect reglementarea terenului identificat cu nr. cadastral 123698 în conformitate cu cerințele **Certificatului de urbanism obținut cu NR. 3591 din 17.12.2024 și Aviz de oportunitate/Avizare temă proiectare AR/101568/07.07.2025/VII.Ca.3,** pentru „CONSTRUIRE CASĂ P+1E”.

I.3. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

Elaborarea acestui regulament se realizează în conformitate cu prevederile legislației naționale și locale referitoare la urbanism și amenajarea teritoriului. Normele și reglementările incluse în acest document sunt conforme cu cerințele legale și se aplică strict în zona identificată și reglementată prin Certificatul de urbanism menționat, după cum urmează:

- ♦ **Plan Urbanistic General** Brașov cu nr. 144/2011, aprobat cu HCL Consiliul Local al Municipiului Brașov nr.144/2011, prelungit și aprobat prin H.C.L. nr. 718/2024.
- ♦ **P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV”** (fără termen de valabilitate, aprobat cu HCL 318/2000, preluat de PUG Brașov aprobat prin HCL/2011, prelungit cu HCL nr.117/2021, valabil până în 31.12.2025)
- ♦ **Certificat de urbanism NR. 3591 din 17.12.2024** emis de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV
- ♦ **Aviz de oportunitate AR/101568/07.07.2025/VII.Ca.3** emis de către PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, STAS-urile și normativele în vigoare:

- ♦ Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- ♦ Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- ♦ Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea Nr. 8/1998 - pentru aprobarea UG Nr. 43/1997 privind regimul juridic al rile drumurilor;
- ♦ Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea Nr. 213/1998 - privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- ♦ Lege nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Legea Nr. 219/1998 - privind regimul concesiunilor;
- ♦ Legea Nr. 54/1998 - privind circulația juridică a terenurilor;
- ♦ Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- ♦ Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- ♦ O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- ♦ Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- ♦ Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ♦ Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- ♦ Ordin M.L.P.A.T. nr. 179/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”, Indicativ GM-010-2000.
- ♦ Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- ♦ Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

I.4. DOMENIUL APLICĂRII

1. Regulamentul local de urbanism se aplica în împărțirea zonei studiate în zone funcționale, proiectarea și realizarea tuturor contractelor și amenajărilor amplasate pe orice categorie de terenuri.
2. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.D. cuprinde norme (permisiuni și restricții) pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul studiat cu nr. cad. 123698, din cadrul zonei studiate.
3. În cadrul P.U.D.-ului s-a detaliat zona funcțională **destinată locuirii** conform documentație P.U.Z. existentă aprobată, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism. În conformitate cu prevederile P.U.G. Brașov cu nr. 144/2011, aprobat cu HCL Consiliul Local al Municipiului Brașov nr.144/2011, prelungit și aprobat prin H.C.L. nr. 718/2024, amplasamentul se află în zona în care se poate construi numai după reglementarea prin P.U.D. .

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

II.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

1. În cazul existenței unor terenuri cu valori naturale/culturale autorizarea lucrărilor de construire sau orice alte intervenții care afectează solul și subsolul se face numai pe baza avizului Ministerului Culturii, Cultelor și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor sale deconcentrate, conform prevederilor legale.
2. Zone de protecție pe baza normelor sanitare sau a altor norme de protecție: retrageri conform avizelor obținute. Zone cu interdicție temporară de construire: zona studiată, până la executarea lucrărilor edilitare necesare funcționării și racordării construcțiilor la rețelele edilitare.
3. Depozitarea deșeurilor se va realiza în incintă, iar evacuarea acestora se va face la un interval de timp stabilit prin contract de salubritate încheiat cu o firmă de specialitate. Deșeuri municipale amestecate, sunt cele provenite de la personalul stației și cele provenite de la magazin, precum și cele de la persoanele în tranzit care vor face cumpărături specifice magazinului, care comercializează produse alimentare sau nealimentare ambalate, precum și accesorii auto. Acestea vor fi colectate în pubele tipizate, cu capacitatea de 50 dm³, sau altele agreeate de către societatea de salubritate, care se vor colecta și depozita de către serviciul local de salubritate, pe bază de contract prestări servicii. Serviciile necesare funcționării construcțiilor propuse vor fi asigurate astfel încât să nu afecteze circulația pietonală și auto din zonă și să nu producă niciun fel de poluare.

II.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

1. Măsurile de protecție pentru diminuarea și eliminarea surselor de poluare se vor lua pentru zona de studiu aferentă P.U.D. . Construcția va fi prevăzută cu toate dotările necesare astfel încât să îndeplinească normele de protecție a mediului în vigoare. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.D. a terenului rezervat pentru lucrări de utilitate publică dacă este cazul.

II.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

1. Distanța față de limitele parcelelor vor fi conform Codului Civil. Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor minime obligatorii față de limitele parcelei, și necesare intervențiilor în caz de incendiu. Amplasarea față de căile de comunicație a construcțiilor/perdelelor de protecție se va face astfel încât să nu fie periclitată vizibilitatea participanților la trafic.

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

1. Se va asigura accesul carosabil pe terenul studiat, pentru beneficiar, precum și pentru colectarea deșeurilor și a mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. Accesurile și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere. Ieșirile din parcaje, curți trebuie bine marcate și semnalizate astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.
3. Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat astfel încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate. Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max . 5%, iar în profil transversal max. 2%. Rosturile dintre dalele pavajului sau orificiile de la grătarele pentru ape pluviale, vor fi de max. 1,5 cm.

II.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

1. Construcția nou realizată se va racorda la toate rețelele de echipare edilitară propuse.
2. Realizarea de soluții de echipare tehnico-edilitară în sistem individual trebuie să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR

1. Parcelele se consideră construibile dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. parcela are suprafața mai mare de 150 mp;
 - b. parcela este accesibilă dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere.
2. Retragera față de limitele parcelei se va face conform indicațiilor din planșa de Reglementări urbanistice în corelare cu documentațiile de urbanism aprobate de tip P.U.Z.

și P.U.G.. Autorizarea executării construcțiilor se va face în condițiile respectării indicatorilor urbanistici prevăzuți de prezentul regulament pentru fiecare U.T.R.

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu obligația creării sau menținerii de spații verzi plantate conform P.U.G./P.U.Z. în vigoare pentru construcția destinată locuirii, cu spațiul verde necesar este de minim 30% din teren. Terenul reglementat prin P.U.D. are spațiu verde propus de 190,00 mp (38.00%), din suprafața parcelei cu nr. cad. 123698.

III. PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI

III.1. PREVEDERI ALE P.U.G. ȘI P.U.Z.

1. Calculul parametrilor urbanistici a fost făcut în conformitate cu legislația în vigoare.
2. În conformitate cu prevederile P.U.G. Brașov cu HCL 144/07.03.2011 (rep. conform HCL 718/2024), și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV” fără termen de valabilitate, aprobat cu HCL 318/2000, preluat de P.U.G. Brașov prelungit cu HCL nr.117/2021, valabil până în 31.12.2025, amplasamentul pentru care se întocmește documentația P.U.D. se află în zona „U.T.R. M - Zonă mixtă - M3 SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ ÎN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+2 niveluri + mansardă sau P+2-3 niveluri” cu regim de construire admis $H_{max} = S+P+1E-2E$, **POT=30,00%, CUT= 0,90mp A.D.C. / mp teren, stabilirea propunerii se va realiza prin documentație de P.U.D. .**

III.2. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE

1. Prin documentația PLAN URBANISTIC de DETALIU se propune:
 - a. Stabilirea unor reguli de construire care să fie compatibile cu tendința actuală de dezvoltare a zonei;
 - b. Stabilirea unor reguli clare de construire, de aliniere a construcțiilor în concordanță cu clădirile deja existente în zonă, aflate în stare foarte bună;
 - c. Rezolvarea arhitectural-volumetrică care să permită realizarea unui ansamblu reprezentativ din punct de vedere urban în concordanță cu situația existentă.
2. Se propune detalierea zonei funcționale de locuire individuală care prin definirea subzonei funcționale este încadrată în „UTR M3 cf. P.U.G. Brașov și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV”.

IV. PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI

CONFORM P.U.G. Brașov și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV” încadrată în „UTR M3”;

IV.1. SECȚIUNEA 1 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. ART.1: UTILIZĂRI ADMISE

- Construcții cu destinația de locuire individuală permanentă sau de vacanță;
- Anexe gospodărești complementare locuirii (depozitare, garaj etc.);

2. ART.2: UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Pot fi permise și alte utilizări complementare activității de locuire, cum ar fi spații verzi, spații de parcare, sau alte amenajări specifice activităților desfășurate pe terenul respectiv, în conformitate cu prevederile legale și urbanistice aplicabile.

3. ART.3: UTILIZARI INTERZISE

- Orice utilizări, funcțiuni sau activități care nu sunt menționate ca admise sau condiționat admise în Articolele 1 și 2 ale Capitolului IV.1 din acest R.L.U. .

IV.2. SECȚIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4: CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Întreaga suprafață a zonei studiate este structurată cu spații verzi, accesuri auto și pietonale către viitoarea construcție.
- La amplasarea construcției se va ține cont de ORDINUL NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂTĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației. Astfel, amplasamentele vor respecta normele igienico-sanitare privitoare la: separarea funcțiunilor, evitarea incompatibilității funcționale în zonele destinate locuirii, dotările tehnico-edilitare, asigurarea spațiilor pentru gararea și parcare a autovehiculelor, amenajarea platformelor destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, asigurarea însoririi corespunzătoare atât pentru locuința proiectată cât și pentru cele învecinate existente, respectarea parametrilor sanitari (suprafețe minime ale încăperilor de locuit, înălțimi, asigurarea iluminatului și a ventilației naturale).

ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va respecta următoarea distanță minimă față de aliniament (Est):
 - 6.00 m / min. 5.00m** (retragere față de aliniament, drum de acces teren nr. cad. 105579 – Str. FAGURULUI)

ART.6: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

1. Se vor respecta următoarele distanțe minime față de retragerile laterale și posterioare în vederea respectării edificabilului maxim propus:
 - a. **SUD** – 3.00 m (*limită laterală, nr. cad. 123702 proprietate privată*)
 - b. **NORD** – 6.00 m (*limită laterală, nr. cad. 143158 proprietate privată*)
 - c. **VEST** – 5.00 m (*retragere față de limita posterioară, nr. cad. 149283 proprietate privată*)
2. Nota 1: Construcțiile destinate echipamentelor tehnico-edilitare sunt exceptate de la cerințele privind retragerea minimă.
3. Nota 2: În situația în care se impune montarea suprafețelor vitrate, retragerea minimă necesară este jumătate din înălțimea clădirii, măsurată până la cornișă (h/2).

ART.7: AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

1. Articolul referitor la amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă nu este aplicabil în cazul de față, întrucât documentația urbanistică propune o singură clădire cu funcțiunea de locuință individuală, amplasată izolat pe parcelă. Prin urmare, nu se impune verificarea distanțelor între construcții pe aceeași unitate de parcelă.

ART.8: CIRCULAȚII, ACCESE

1. Parcela este construibilă numai dacă este asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
2. Rețeaua de accese interioare parcelor este dimensionată conform caracterului, numărului și dimensiunilor imobilelor propuse a se autoriza în faza D.T.A.C.. Se vor respecta prevederile legislației și normelor specifice;
3. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu;
4. Accesele și circulațiile carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
5. În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere;
6. Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona;

ART.9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

1. Parcajele se vor realiza în incinta proprietății conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism, atât la subsolurile clădirilor cât și la suprafața terenului amenajat. Accesul către parcarile subterane se va face din incinta proprietății, dacă va fi cazul.
2. Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
3. În conformitate cu suprafața construită propusă se vor realiza două locuri de parcare pentru

funcțiunea de locuire individuală de pe terenul cu nr. cad. 123698. Acestea vor fi realizate respectând R.L.U. aferent Planului Urbanistic General al municipiului Brașov și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV”, în vigoare și al normativelor în vigoare privind dimensionarea, accesurile carosabile/pietonale și parcajele.

ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

1. Regim de înălțime maxim cf. PUG/PUZ în vigoare: S+P+1E-2E
2. **Regim de înălțime maxim PROPUȘ: P+1E**
3. Înălțimea la coamă cf. PUG în vigoare de S+P+1E-2E, nu este menționată.
4. **Înălțimea la coamă PROPUȘĂ, este de +10,00 m.**

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

1. Prevederea de bază este că toate imobilele vor avea un aspect general urban cu caracter contemporan, prin alegerea limbajului arhitectural și a materialelor de finisaj. Vor fi evitate pastişele arhitecturale. Această prevedere se va aplica în special imobilelor care prezintă fațade spre spațiul public.
2. Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerență” și “eleganță”.
3. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare.
4. Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte și de pe formele de relief înconjurătoare.
5. Orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zona, fiind posibilă și armonia prin contrast.
6. Sunt interzise folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tabla ondulată, plastic ondulat, etc)
7. Poziționarea antenelor de satelit și a altor instalații nu se va face pe nici o fațadă a imobilelor.

ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

1. Clădirea va fi racordată la rețele tehnico-edilitare;
2. Se interzice conducerea supratărană a apelor meteorice, scurgerea acestora spre domeniul public sau parcelele vecine;
3. Se interzice dispunerea vizibilă a cablurilor de orice fel;
4. Poziționarea traseelor rețelelor tehnico-edilitare în interiorul parcelelor se va face coordonat cu poziția acceselor auto și pietonale;
5. Realizarea rețelelor edilitare se face pe cheltuiala investitorilor.

ART.13: SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

1. Suprafața minimă zone verzi: 30.00%.
2. Se va planta minim un arbore la fiecare 100.00mp de spațiu liber.

ART.14: ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile imobilului se va realiza pe limita de proprietate. Se pot realiza împrejuriri opace pentru protecția intruziunilor și asigurarea protecției vizuale, prin împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, cu regim maxim de înălțime de 2,00m.

IV.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR – INDICI ȘI INDICATORI TEHNICI PROPUȘI PRIN DOCUMENTAȚIA P.U.D.
ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI PROPUȘ - P.O.T.

- POT** max. = 30,00 %; Spațiu verde minim = 30%;

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI PROPUȘ – C.U.T.

- CUT** max. = 0,80 mp A.D.C / mp teren;
- Rh** max. = P+1E (+10,00m la coamă).

IV.4. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI
UTR 7L - Zona pentru locuire individuală - BILANȚ REGLEMENTARE URBANISTICĂ P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL - Imobil nr.cad. 123698				
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)	SUPRAFAȚĂ (mp)	PROCENT (%)
Construcție	0,00	0,00%	150,00	30,00%
Circulație carosabilă de incintă	0,00	0,00%	27,30	5,46%
Parcări auto	0,00	0,00%	25,30	5,06%
Circulație pietonală de incintă	0,00	0,00%	107,40	21,48%
Spațiu verde	0,00	0,00%	190,00	38,00%
TOTAL TEREN P.U.D.	500,00	100,00%	500,00	100,00%
TOTAL (nr.cad.123698)	500,00	100,00%	500,00	100,00%

V. CAPITOLUL - CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Proiectul propus reprezintă o investiție oportună, aliniată direcțiilor de dezvoltare prevăzute în P.U.G. Brașov cu HCL 144/07.03.2011 (rep. conform HCL 718/2024), și P.U.Z. „ZONA STUPINI ETAPA IV”, în cadrul UTR M3. Astfel, proiectul se încadrează într-o zonă predominant de locuire individuală din punct de vedere urbanistic, având un impact pozitiv asupra dezvoltării sociale și economice a zonei. Astfel, terenul reglementat prin această documentație va fi încadrat în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate și existente în zonă, pentru funcțiunea de locuire individuală. Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

După aprobarea P.U.D., investitorul va iniția elaborarea proiectului tehnic și a documentațiilor necesare autorizării construcției, în conformitate cu reglementările urbanistice stabilite.



ÎNTOCMIT:

Șef proiect,

dr. urb., arh. George - Gabriel MARIN

Proiectat / Desenat,

dr. urb. Miruna DRĂGHIA



dr. urb., arh. George - Gabriel MARIN