

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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



DIRECȚIA ARHITECT ȘEF

Biroul de Urbanism, Proiectare și Sistemizare Urbană

Nr. 112875 / 21.09.2022 VI B

Referat de aprobare
privind Proiectul de Hotărâre al Consiliului Local
pentru

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

Terenurile în pantă sunt asimilate ca o caracteristică distinctivă a teritoriului Municipiului Brașov și deși **reprezintă resurse importante pentru conturarea peisajului local nu beneficiază de un mecanism local de protecție.**

Scopul elaborării acestor reglementări este de a stopa consumul iresponsabil al resurselor existente de peisaj, prin propunerea unui sistem de control al transformării peisajului local, constituit din cerințe minime privind etapa analiză și un set de specificații/ indicații privind regimul de construire pe terenuri în pantă.

A. Oportunitatea acestei măsuri administrative se poate identifica prin:

- **Obiectivele vizate de reglementări:**
 - **Definirea și protejarea caracterului local** prin stabilirea unor cerințe minime privind etapa de analiză aferentă documentațiilor de urbanism PUD sau PUZ, necesar a fi elaborate conform prevederilor legale în vigoare.
 - **Creșterea calității cadrului construit, amenajat și plantat** prin stabilirea unor studii minime de fundamentare a propunerilor și a unui set de reguli cu excluderea intervențiilor în spațiului neconstruit, care alterează peisajul local.
 - **Protejarea arealelor cu restricții temporare privind amplasarea de construcții generate de structura geologică a terenurilor și vulnerabilitatea la riscuri naturale**, prin corelarea cu măsurile prevăzute în documentațiile/ studiile de specialitate existente și stabilirea studiilor de fundamentare necesare pentru intervențiile viitoare.
- **Miza principală a acestor reglementări este interesul public**, ținând cont de faptul că:
 - Peisajul local este un element fundamental al patrimoniului cultural, constituit dintr-o serie de componente valoroase pentru comunitate, indicate ca atare în studiile de specialitate, beneficiind sau nu de un regim specific de protecție stabilit prin legislație actuală. Validarea peisajului de către comunitate presupune recunoașterea acestuia ca parte esențială în definirea identității locale.

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

Ținând cont de faptul că peisajul este într-o continuă schimbare (ca rezultat al acțiunii și interacțiunii factorilor naturali și/sau umani), din perspectiva dezvoltării durabile, prevederile acestor reglementări fac parte dintr-o serie de acțiuni integrate, direcționate spre armonizarea straturilor istoriei cu transformările contemporane de ordin social, economic și de mediu.

- Soluțiile urbanistice și arhitecturale generate de specialiști vor fi fundamentate corespunzător printr-o analiză riguroasă, centrată pe identificarea și pe valorificarea caracterului local;
- Studiile, regulile și recomandări propuse sunt îndreptate către controlul mai riguros/atent al construirii pe terenuri în pantă, în vederea protejării și punerii în valoare a resurselor de peisaj existente, dar și pentru asigurarea calității și siguranței cadrului construit, amenajat și plantat;

B. Necesitatea acestei inițiative este semnalată de :

- **Existența unor resurse de peisaj vulnerabile**, respectiv forme de relief vizibile, marcante pentru silueta și peisajul urbei și construibile conform reglementărilor urbanistice în vigoare.

În această categorie se încadrează **terenurile în pantă** (versanți, culmi), care articulează zonele construite/ zonele construite protejate¹ de zonele naturale protejate² și care, deși reprezintă resurse importante pentru conturarea peisajului local, nu beneficiază de un regim de construire specific.

Protecția acestor de peisaj local se poate realiza cel puțin prin:

- analiza aprofundată a contextului;
 - reglementări urbanistice sensibile la context, suficient de detaliate/ explicitate pentru a garanta un control eficient al calității cadrului construit, amenajat și plantat;
 - reglementări urbanistice adaptate caracteristicilor specifice amplasamentului, concentrate pe o utilizare sustenabilă a terenurilor și o atitudine preventivă privind vulnerabilitatea la riscuri naturale (generată de structura geologică a terenurilor).
- **Contextul legal național** care impune respectarea unor principii și trasează o serie de obligații și responsabilități ale autorităților publice cu privire la: gestionarea teritoriului în spiritul dezvoltării durabile a teritoriului, definirea și protejarea caracterului local, identificarea, delimitarea, protejarea și punerea în valoare a resurselor de peisaj local; asigurarea unui cadru sigur pentru populație raportat la riscurile naturale.

¹ Zonele construite protejate, delimitate conform planșei „Zone construite protejate” aferente „Actualizare PUG Municipiul Brașov” sunt: Situl arheologic de la Brașov, punctul Dealul Melcilor (BV-I-s-A-11256), Situl arheologic de la Brașov, punct Cartier Noua (BV-I-s-B-11257, BV-I-m-B-11257.01, BV-I-m-B-11257.02), Situl arheologic de la Brașov, punct „Dealul Sprenghei” (BV-I-s-B-11258, BV-I-m-B-11258.01, BV-I-m-B-11258.02, BV-I-m-B-11258.03, BV-I-m-B-11258.04), Situl arheologic de la Brașov, punct „Dealul Tâmpa” (BV-I-s-B-11259, BV-I-m-B-11259.01, BV-I-m-B-11259.02, BV-I-m-B-11259.03), Ansamblul fortificațiilor orașului (BV-II-a-A-11294, BV-II-m-A-11294.01, BV-II-m-A-11294.02, BV-II-m-A-11294.03, BV-II-m-A-11294.04, BV-II-m-A-11294.05), Centrul istoric – Cetatea Brașovului (BV-II-s-A-11295), Ansamblul urban „Șcheii Brașovului” (BV-II-s-B-11296), Ansamblul urban „Blumăna – Dealul Cetății” (BV-II-a-B-11297), Ansamblul urban „Brașovul Vechi” (BV-II-a-B-11298), Ansamblul „Dârste” (BV-II-a-B-11668).

² Muntele Tâmpa și Rezervația Naturală Tâmpa, sit de importanță comunitară, parte a rețelei europene Natura 2000 (ROSCI0120) și Rezervația Stejerișul Mare (Colții Corbului Mare), arie naturală protejată de interes național (cod. RONPA 0273).

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAȘOV

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

C. Dificultățile care ar putea fi întâmpinate în aplicarea noilor dispoziții

- Subevaluarea obiectivelor urmărite prin aplicarea acestui document care vizează, pe termen lung, interesul public, comparativ cu beneficiile imediate generate de exploatarea unor indicatori maximali, care permit utilizarea intensivă a terenurilor (indiferent de tipologia lor) în detrimentul respectării caracterului local.

În acest sens amintim exemplul comun de conviețuire a două tipuri de locuire – individuală și colectivă mică, posibilă conform reglementărilor urbanistice existente. Din practica administrativă a rezultat însă că inserțiile de locuințe colective mici, în zone construite ocupate preponderent de locuințe individuale, neavând stabiliți o serie de parametri urbanistici ancorați în context (gabarit, număr maxim de locuințe), transformă iremediabil imaginea urbană și afectează calitatea locuirii în zone în care infrastructura stradală și cea edilitară nu au capacitatea necesară să răspundă tuturor nevoilor cumulate ale locuitorilor din zonă, generează probleme de însorire, afectează intimitatea, iar sub aspect imobiliar depreciază valoarea locuințelor individuale din vecinătate.

- Gradul scăzut de conștientizare a necesității luării de măsuri preventive privind construirea pe terenuri în pantă, în sensul recunoașterii contribuției acestora la menținerea caracterului local și a peisajului.
- Complexitatea cerințelor solicitate în etapa de analiză a documentațiilor de urbanism fundamentate de condițiile specifice ale amplasamentului, dar cu implicații la nivelul intervalului de timp necesar pentru elaborarea și verificarea acestor documentații.

În temeiul prevederilor art. 136 din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea documentului „REGLEMENTĂRI JURIDICE ȘI TEHNICE CU PRIVIRE LA ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM PENTRU CONSTRUIREA PE TERENURI ÎN PANTĂ”

3

INIȚIATOR
PRIMAR,
ALLEN COLIBAN