

Secretarul general al Municipiului Brașov
Biroul Informații Publice și Mass-media

Nr. Înregistrare 132702/01.11.2022
Indicativ Dosar: IV

Raport al dezbaterii publice
Proiect de Hotărâre al Consiliului Local Brașov
pentru aprobarea documentului „REGLEMENTĂRI JURIDICE ȘI TEHNICE CU
PRIVIRE LA ÎNTOCMIREA DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM PENTRU
CONSTRUIREA PE TERENURI ÎN PANTĂ”

Activități:

1. Publicarea documentației pe site-ul Primăriei Brașov,
<https://www.brasovcity.ro/file-zone/proiecte/hotarare/RJTTP2022/02.%20Proiect%20de%20hotarare.pdf> în data de 21.09.2022
2. Transmiterea proiectului de hotărâre, a raportului de specialitate, a referatului de aprobare, și a Reglementărilor juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenurile în pantă către mass-media – 21.09.2022;
3. Stabilirea perioadei pentru primirea propunerilor, sugestiilor și opiniilor cu valoare de recomandare - 21.09.2022- 10.10.2022;
4. Primirea propunerilor. În perioada legală s-au primit în scris 14 propuneri/observații/opinii cu privire la acest proiect de act normativ; Dintre acestea 3 propuneri au fost preluate, alte 3 propuneri au fost parțial preluate și 8 propuneri nepreluate.
5. Nu a existat cerere formulată în scris de către o asociație legal constituită sau de către o altă autoritate publică pentru organizarea unei întâlniri publice.
6. În urma evaluării observațiilor/ propunerilor transmise, atât în cadrul procesului de transparență decizională, cât și ca rezultat al întâlnirilor profesionale și al prezentării în cadrul CTATU, s-au realizat o serie de modificări astfel că, proiectul de act normativ a fost modificat și va fi supus spre aprobare în ședința Consiliului Local al municipiului Brașov din luna noiembrie 2022.

Propuneri preluate:

1. **Propunere** de clarificare pag. 15 din document, unde se specifică faptul că „se vor întocmi documentații de urbanism, după cum urmează- vezi „fig. 7 – Harta - identificare zone cu restricții temporare de construire până la întocmire PUZ/PUD,” iar în Fig.7 se identifică aceste zone. În conformitate cu prevederile art.46 din Legea 350/2001, stabilirea și delimitarea zonelor cu interdicție temporară și definitivă de construire se realizează prin Planul Urbanistic General.

Documentul aflat în dezbatere publică nu poate modifica legislația în vigoare și nici prevederile PUG-ului aprobat cu HCL 144/2011, acesta putând fi modificat odată cu actualizarea acestuia.

Răspuns: Documentul a fost corectat în acord cu observațiile transmise astfel: formulările de tipul „zone cu restricție până la întocmirea P.U.D/ P.U.Z.” s-au transformat în „zone unde se vor întocmi/ actualiza documentații de urbanism”, iar titlul figurii „Hartă – Identificare zone cu restricții temporare de construire până la întocmire P.U.Z./ P.U.D.” s-a modificat în „Hartă – Delimitare zone unde se vor întocmi/ actualiza documentații de urbanism”.

Necesitatea întocmirii documentațiilor de urbanism pe terenurile delimitate în prezentele reglementări tehnice și juridice este justificată de:

- prevederile *LEGII nr. 350/ 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, articolul 32 și articolul 47 -alin. (3), alin. (3¹);
- o serie de restricții existente cf. „*Actualizare PUG Municipiul Brașov*”, aprobată prin *HCL nr. 144/2011, cu valabilitatea prelungită prin HCL nr. 117/2021, menționate în Regulamentul de urbanism aferent*.

Prezentele reglementări tehnice și juridice nu constituie documentații de urbanism.

Aceste reglementări vor reprezenta un instrument tehnic în vederea elaborării documentațiilor de urbanism în zonele vizate, documentații elaborate, avizate și aprobate conform legii.

2. **Recomandă** analiza fenomenelor naturale care se manifestă în versant pe toată suprafața acestuia. Se consideră necesar o analiză calitativă și cantitativă a ansamblului (versant + construcție) la 2 momente bine definite: momentul inițial - fără construcție, respectiv versantul nu este solicitat, și momentul final- de exploatare a construcției cu un versant solicitat(antropizat). Recomandări privind amplasamentul. Recomandări privind proiectarea. Efectuarea unui studiu geotehnic al unei construcții aflată pe un versant. Evaluare riscuri. Recomandări privind exploatarea construcțiilor.

Răspuns: Indicațiile bibliografice au fost preluate în completarea Anexei 11 - „Referințe”, aferentă documentului „**Reglementări juridice și tehnice cu privire la întocmirea documentațiilor de urbanism pentru construirea pe terenuri în pantă**”.

Recomandările generale și cele privind amplasamentul și proiectarea formulate au fost preluate sub forma unei anexe în corelare cu cerințele minime ale „Studiului privind raportarea la factorii de risc natural”.

„Studiul privind raportarea la factorii de risc natural” este unul din studiile solicitate în procesul de elaborare a viitoarelor documentațiilor de urbanism.

3. **Propuneri** de modificare la nivel de formă și conținut în vederea clarificării și facilitării modului de aplicare a prezentelor reglementări.

Răspuns: Ca urmare a acestor propuneri s-au realizat o serie de modificări ale formei și conținutului prezentelor reglementări tehnice și juridice precum și modificări/ reformulări punctuale la nivel de articole.

Propuneri parțial preluate:

1. **Propunere** ca la Art. 22, să fie precizate atât împrejmuirile permanente cât și cele temporare ex: împrejmuiți pentru organizare de șantier. Solicită modificarea alin. 1 prin definirea situațiilor posibile în care împrejmuirile trebuie tratate diferențiat. Reformulare definiție, „punct de belvedere, sau „peisaj local”. Sugestie privind interpretarea caracterului locului în cazul împrejmuirii la stradă.

Răspuns: Reglementările tehnice și juridice propuse vizează conturarea unui mecanism de protecție a resurselor vulnerabile de peisaj existente și se înscriu într-o viziune mai amplă identificată la diferite scări teritoriale- european, național și, nu în ultimul rând, local.

Acest instrument reprezintă un prim pas în direcția conturării și protejării peisajului local, prin care:

-se accentuează importanța etapei de analiză pentru fundamentarea și evaluarea operațiunilor urbane viitoare, respectiv stabilirea unor studii și cerințe minime de analiză pentru documentațiile de urbanism;

-se delimitează zonele sensibile pentru care este necesară întocmirea/ actualizarea documentațiilor de urbanism;

- se propun o serie de cerințe minime dictate de modul specific de construire pe terenuri în pantă, care vor preluate și detaliate în documentațiile de urbanism tip PUZ.

Valorificarea, completarea, detalierea, particularizarea acestor reglementări, respectiv necesitatea limitării gradului de interpretare a unor reguli existente în vigoare, se va realiza prin intermediul prevederilor viitoarelor documentații de urbanism, în funcție de specificitatea teritoriului analizat și reglementat. Astfel, prin aceste reglementări tehnice și juridice s-au prezentat cu titlu generic anumite aspecte, urmând ca, pentru fiecare teritoriu studiat în parte prin viitoarele documentații de urbanism, să se identifice situațiile particulare și, în consecință, soluțiile/ regulile specifice.

De asemenea, s-au definit termenii „punct de belvedere” și „punct de perspectivă”.

Respectarea „caracterului locului” este o prevedere existentă în regulamentele de urbanism în vigoare, dar care nu are o definiție clară sau o metodologie specifică de identificare. În viitoarele documentații de urbanism este obligatorie definirea mai precisă a „caracterului locului” prin determinarea tipologiilor existente în zonă și selectarea celor valoroase, care vor constitui repere pentru dezvoltarea ulterioară a teritoriului presupune un proces de analiză complex, cu o abordare multicriterială și realizarea unor studii specifice impuse condițiile specifice ale amplasamentului și în conformitate cu legislația în vigoare.

Aspecte suplimentare privind împrejuririle vor fi avute în vedere în cadrul fiecărei documentații de urbanism tip PUZ, pe un teritoriu mai restrâns care să permită o analiză mai precisă a situațiilor existente, care să genereze soluții urbanistice specifice.

2. **Propunere** de anulare a H.C.L. nr. 460/2005, și H.C.L. 109/2007.

Răspuns: Pentru fundamentarea reglementărilor tehnice și juridice, au fost analizate o parte dintre documentațiile de urbanism în vigoare la data prezentei, care vizează terenuri în pantă, printre care și cele două planuri urbanistice zonale menționate în propunere. Atât în cadrul variantei inițiale, cât și în varianta revizuită a prezentelor reglementări, cele două PUZ-uri aprobate prin H.C.L.-urile menționate sunt încadrate ca „zone reglementate prin PUZ-uri în vigoare care necesită actualizări”.

3. Nu se face referire la amenajările pe hotar- garduri și ziduri de sprijin din punct de vedere al lucrărilor de terasament. Propunere de clarificare art.14, alin.4. Lucrările de sprijin nu sunt incluse ca lucrări de amenajare teren. Art. 14, alin. 1 - ar trebui să includă și lucrări de forare/săpare pentru execuția de piloți foraj sau a altor tehnici de construire sprijin pentru realizarea de incinte. Nu sunt clare precizările aferente înălțimii construcțiilor, fiind excluse unele cazuri des întâlnite. Atât pentru regimul de înălțime (art.16) cât și pentru înălțimea maximă a construcțiilor (art.17), se omit anumite situații în care punctul cel mai de jos vizibil al construcției este altul decât cel real.

Răspuns: Referitor la amenajările pe hotar, considerăm că lucrările menționate în cadrul articolului 16 se referă la lucrări realizate la nivelul unei parcele indiferent de poziția acestora, respectiv și a lucrărilor realizate pe hotar.

În cadrul articolului 16 aliniatul (1) și aliniatul (3)1 din varianta revizuită a prezentelor reglementări, au fost incluse „alte lucrări de sprijiniri realizate în cadrul incintelor”.

Prin aceste reglementări tehnice și juridice s-au prezentat cu titlu generic anumite aspecte privind numărul de niveluri supraterane și calcularea înălțimii maxime. În cadrul documentațiilor de urbanism viitoare, pentru fiecare teritoriu studiat în parte, se vor identifica situațiile particulare și, în consecință, soluțiile/ regulile specifice care se vor subordona obiectivelor și concepțele prezentate în prezentele reglementări tehnice și juridice.

Propuneri nepreluate:

1. Propunere ca pe aceste terenuri în pantă să nu se construiască.

Răspuns: Prezentele reglementări tehnice și juridice consideră terenurile în pantă resurse existente de peisaj ce vor fi analizate prin documentațiile de urbanism viitoare.

Din perspectiva acestui fapt, acest instrument reprezintă un prim pas în direcția conturării și protejării peisajului local, prin care:

-se accentuează importanța etapei de analiză pentru fundamentarea și evaluarea operațiunilor urbane viitoare, respectiv stabilirea unor studii și cerințe minime de analiză pentru documentațiile de urbanism viitoare;

- se delimitează zonele sensibile pentru care este necesară întocmirea/ actualizarea documentațiilor de urbanism;

- se propun o serie de cerințe minime dictate de modul specific de construire pe terenuri în pantă, care vor prelua și detaliate în documentațiile de urbanism tip PUZ viitoare.

2. Propunere ca etajele și terasele suspendate pe piloni să intre în calculul suprafeței construite la sol, reglementările să fie aplicate și în Poiana Brașov, iar orice proiect imobiliar care presupune defrișări să fie respins, să existe o distanță minimă între pădure și cea mai apropiată clădire.

Răspuns: Lipsa includerii stațiunii Poiana Brașov în categoria zonelor sensibile vizate de aceste reglementări tehnice și juridice este rezultatul faptului că această enclavă funcțională necesită în sine o analiză aprofundată și trasarea unor direcții în acord cu aspecte specifice legate poziția acestei stațiuni la nivel local și național, zonificarea funcțională specifică și relația cu elementele de cadru natural.

Referitor la propunerea de a include în calculul suprafeței construite la sol a etajelor și teraselor suspendate pe piloni, în conformitate cu *Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 2 - Definierea termenilor utilizați în lege, indicatorul urbanistic – procentul de ocupare a terenului – (P.O.T.)* este definit astfel: „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.*”

De asemenea, prin prezentele reglementări juridice și tehnice se urmărește:

- fundamentare corectă a propunerilor urbanistice viitoare prin realizarea unei analize multicriteriale, a unor studii privind diferite aspecte dictate de condițiile specifice ale amplasamentului, dintre care menționăm *Studiul privind vegetația existentă*, cu o serie de cerințe minime identificate în cadrul articolului 13.

- limitarea suprafețelor de teren afectat de construcții și amenajări, conform prevederilor art. 16;

Referitor la distanța minimă față de liziera pădurii, vă informăm că, la data prezentei, în conformitate *Ordinul Nr. 694 din 08.04.2016 pentru aprobarea Metodologiei privind scoaterea definitivă, ocuparea temporară și schimbul de terenuri și de calcul al obligațiilor bănești*, realizarea lucrărilor și obiectivelor în fondul forestier național, precum și a construcțiilor în afara fondului forestier național **la distanțe mai mici de 50 m de liziera pădurii**, se va obține atât avizul structurii teritoriale de specialitate a autorității publice centrale care răspunde de silvicultură, cât și avizul ocolului silvic care asigură administrarea sau serviciile silvice pentru terenul forestier limitrof suprafeței pe care se amplasează construcția.

Față de cele menționate, în cadrul viitoarelor documentații de urbanism se vor analiza și reglementa aceste aspecte, în acord cu prevederile legale în vigoare.

3. Propunere privind clarificarea necesității respectării regulamentului propus în cazul documentațiilor pentru obținerea A.C. pentru proiecte ale construcțiilor din zonele precizate în planul de încadrare „zone sensibile”. Este necesar să se includă obligativitatea respectării acestor norme și în cazul documentațiilor pentru obținerea A.C. pe un P.U.Z. existent.

Răspuns: Reglementările tehnice și juridice propuse prin acest proiect de hotărâre vizează aspecte de planificarea teritorială, respectiv documentațiile de urbanism viitoare, necesare a se realiza, în acord cu prevederile legale actuale și nu documentațiile tehnice faza A.C.

La faza de obținere a autorizației de construire se vor avea în vedere următoarele aspecte legale:

Conform Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, articolul 31¹: „(4) *La emiterea autorizației de construire de către autoritatea publică competentă, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și ale regulamentelor locale de urbanism aferente acestora, vor fi avute în vedere următoarele aspecte:*

a) *existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;*

b) *prezența unor vestigii arheologice. Autoritățile abilitate eliberează Certificatul de descărcare de sarcină arheologică sau instituie restricții prin avizul eliberat, în termen de 3 luni de la înaintarea de către beneficiar/finanțator a Raportului de cercetare arheologică, elaborat în urma finalizării cercetărilor;*

c) *existența riscului de încălcare a normelor de protecție a mediului;*

d) *existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase - recunoscute și protejate potrivit legii;*

e) *existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren;*

f) *evidențierea unor riscuri naturale și/sau antropice care nu au fost luate în considerare cu prilejul elaborării documentațiilor de urbanism aprobate anterior pentru teritoriul respectiv.”*

Conform Ordinul 839 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, articolul 32, Cerințe urbanistice

„(3) *În situații deosebite, în funcție de condițiile specifice de amplasament (poziția terenului în ansamblul localității ori al teritoriului) și/sau de importanța și complexitatea obiectivului de investiții și dacă prevederile documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate nu furnizează suficiente elemente necesare autorizării, ori dacă se solicită o derogare de la prevederile documentațiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate, emitentul poate cere suplimentar, prin certificatul de urbanism:*

[...]

b) completarea, după caz, a documentațiilor care însoțesc cererea pentru eliberarea autorizației de construire cu următoarele studii, avize, expertize:

1. studii de specialitate: *de circulație, istoric, de amenajare peisagistică, de impact asupra mediului (numai la solicitarea autorității de protecție a mediului), studiu de însorire și altele asemenea; [...];*

3. expertize tehnice; *raport de audit energetic, raport de expertiză a sistemelor tehnice, certificat de performanță energetică a clădirii; studiu privind posibilitatea montării/utilizării unor sisteme alternative de producere a energiei, în cazurile prevăzute de lege.”*

4. Propunere de a clarifica durata minimă de însosire a construcțiilor învecinate. Nu apare indicat că rezultatele studiului de însosire vor respecta prevederile Ordinului nr. 119 din 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Răspuns: Referitor la asigurarea însoririi construcțiilor, respectarea prevederilor legale este obligatoriu de îndeplinit pentru fiecare obiectiv propus. Astfel, pentru construirea de locuințe se vor avea în vedere prevederile *Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare. În anexa 3, „Reguli generale de însorire și alți factori care influențează gradul de confort al locuirii”, din varianta revizuită a prezentelor reglementări tehnice și juridice, sunt prezentate o serie de aspecte*

care influențează gradul de însorire, de exemplu: orientarea pantei față de punctele cardinale, distanța minimă între clădiri/ obstacole, orientarea clădirilor etc.. și se menționează necesitatea realizării unui studiu de însorire pentru fiecare documentație de urbanism, conform articolul 11, cu respectarea tuturor prevederilor legislației în vigoare.

5. Propuneri cu caracter general cu privire la aplicarea legislației în vigoare.

Răspuns: Cu privire la acest tip de propuneri, facem precizarea că acestea fac referire la o tematică extinsă, care excedează obiectului prezentelor reglementări tehnice și juridice.

Reiterăm că prezentele reglementări tehnice și juridice nu constituie documentații de urbanism. Prin aceste reglementări tehnice și juridice se delimitează zone unde este necesară întocmirea unor documentații de urbanism.

6. Observații transmise care încadrează prezentele reglementări tehnice și juridice ca fiind, în fapt, documentații de urbanism.

Răspuns: Prezentele reglementările tehnice și juridice nu reprezintă documentații de urbanism și nici nu modifică documentațiile de urbanism în vigoare. Reglementările tehnice și juridice au menirea de a se constitui într-un instrument util, dedicat specialiștilor în vederea elaborării documentațiilor de urbanism viitoare.

7. Observația: Reglementările tehnice și juridice impun un regim de construire uniform, a unui stil arhitectural unic, conservator, monoton, cu efecte negative atât pentru interesul public, cât și pentru cel privat.

Răspuns: Având în vedere că reglementările tehnice și juridice nu reprezintă documentații de urbanism, ci reprezintă doar un instrument util în elaborarea viitoarelor documentații de urbanism, acestea nu impun un stil arhitectural anume.

Cu sprijinul acestor reglementări, documentațiile de urbanism viitoare vor fi fundamentate corespunzător printr-o analiză multicriterială riguroasă, centrată pe identificarea/valorificarea caracterului local, alături de alte aspecte de ordin social, funcțional, tehnic etc..

Prezentele reglementările tehnice și juridice nu limitează exprimarea artistică, ci doar subliniază importanța analizei în fundamentarea documentațiilor de urbanism viitoare.

8. Observații: Lipsa unui interes public justificat al acestor reglementări și faptul că acestea reprezintă o ingerință nejustificată în dreptul de proprietate privată al deținătorilor de terenuri.

Răspuns: Dat fiind caracterul reglementărilor tehnice și juridice propuse de instrument util pentru elaborarea documentațiilor de urbanism viitoare, acestea nu pot constitui o ingerință în dreptul de proprietate privată.

Documentațiile de urbanism viitoare, elaborate cu sprijinul acestor reglementări tehnice și juridice, vizează interesul colectivităților respective și are rolul de a concilia interesul general cu interesele particulare ale proprietarilor terenurilor.

Nr. crt	Propuneri/ Observații Nr.	
1	Numărul de propuneri/ observații de inclus în proiectul de act normativ	14
2	Număr propuneri/ observații preluate în proiectul de act normativ	3
3	Număr propuneri/ observații parțial preluate în proiectul de act normativ	3
4	Număr propuneri/ observații nepreluate în proiectul de act normativ	8

Responsabil Legea nr.52/2003

Sorin Toarcea

Întocmit:

Oana Chiriță