



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



JUDEȚUL BRAȘOV

Direcția Arhitect Șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:
Judetul Brasov
Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/10828 din
09.05.2025 / Nr. act (R1)7952 din
09.05.2025
Data: 09.05.2025 15:05:03 (GMT+03:00)

Ca urmare a cererii adresate de **Platon Silviu-Mihai**, cu domiciliul/sediul în **judetul Iași, mun. Iași, str. Profesor A. Șesan, nr. 28, bl. L1, sc. -, et. 4, ap. 19, telefon/fax 0745019590, e-mail -, înregistrată la nr. 1933/28.01.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ Nr. 25 din 30.04.2025

pentru **Planul urbanistic zonal**: “Construire locuințe individuale - extravilan oraș Ghimbav, județul Brașov”,

generat de imobilele: teren în extravilan, situat în orașul Ghimbav, identificat prin C.F. nr. 102577 în suprafață de 35.000,00mp – drept de proprietate - **Platon Silviu Mihai și Platon Elena**.

Inițiator: **Platon Silviu-Mihai**

Proiectant: **S.C. DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură: **arh. Radu Barota**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Zona reglementată cuprinde terenul identificat prin extras CF nr. 102577, cu categoria de folosință - arabil, situate în extravilanul or. Ghimbav, în suprafață totală de 35.000,00 mp, fiind delimitat după cum urmează:**

- la Nord-Est: **str. Gențianei – domeniu public;**
- la Sud-Est: **teren proprietate privată cu destinația de zonă de locuințe individuale, înșiruite, cuplate și colective conform PUZ aprobat (HCL 152/2024 și HCL 6/2025);**
- la Nord-Vest: **teren proprietate privată cu destinația de zonă de locuințe conform PUZ aprobat (HCL 4/2022);**
- la Sud-Vest: **str. Margaretei – domeniu public;**

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior: **teren în extravilan fără reglementări urbanistice;**

Prevederi PUZ-RLU propuse:

UTR1 - ZLI: zonă de locuințe individuale;

- regim de construire: **izolat;**
- funcțiuni predominante: **locuințe individuale;**
- regim de înălțime: **max. P+1+M, Hmax. coamă = 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 572,99m(562,99m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural+10m înălțimea maximă a construcției)- conform aviz AACR nr. 28483/12.11.2024;**
- procent de ocupare a terenului: **POT max = 35%;**
- coeficient de utilizare a terenului: **CUT max = 0,8;**



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



- regimul minim de aliniere: **retragerea construcțiilor va fi la min. 12m din axa drumului propus cu profil 2-2, respectiv min. 5,5 m față de aliniamentul la drumul propus cu profil 2-2;**
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
- **pentru parcelele situate la nord de drumul propus cu profil 2-2: retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,5m pe o latură și min. 2m pe cealaltă latură; retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de min. 9,7m**
- **pentru parcelele situate la sud de drumul propus cu profil 2-2: retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4 m pe o latură și min. 2m pe cealaltă latură; retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de min. 8m**

UTR2 - ZVP: zonă spații verzi publice;

- regim de construire: **izolat;**
- funcțiuni predominante: **spații plantate și amenajări pentru sport și agrement;**
- regim de înălțime: **max. P, Hmax. = 6,00 m;**
- procent de ocupare a terenului: **POT max = 10%;**
- coeficient de utilizare a terenului: **CUT max = 0,2;**
- regimul minim de aliniere: -
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: -

Circulații și accesuri:

- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;**
- **Accesurile la parcelele propuse, auto și pietonal, se vor face din drumul nou propus cu profil 2-2(13m), drum care face legătura cu str. Margaretei – drum modernizat conform profil 1-1(19,5m) și str. Gențianei – drum modernizat conform profil 3-3(12m);**
- Echipare tehnico-edilitară:
 - **Alimentarea cu apă a construcțiilor propuse prin P.U.Z. se va face printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la rețeaua de apă HDPE De 200mm existentă pe str. Gențianei, conform avizului de principiu condiționat nr. 1176/03.07.2024 emis de Compania Apa Brașov;**
 - **Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza printr-o nouă rețea de canalizare, în colectorul menajer PVC De 250mm existent pe str. Gențianei, conform avizului de principiu condiționat nr. 1176/03.07.2024 emis de Compania Apa Brașov;**
 - **Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului DEER Brașov nr. 7010240505886/13.08.2024;**

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării. Aceste lucrări vor fi executate pe cheltuiala inițiatorilor prezentei documentații.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.04.2025** se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.** Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

B-dul Eroilor nr. 5, Brașov, România, 500007
Telefon: + 40 268 410 777, Fax: +40 268 475 576
office@cjbrasov.ro, www.cjbrasov.ro



Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării prevederilor acestuia.

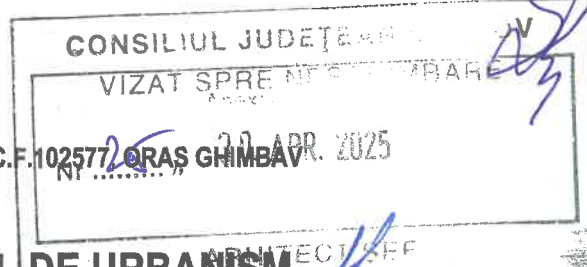
Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1/10.01.2024, emis de Primăria Orașului Ghimbav.

Arhitect-șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 09.05.2025 15:04:29 (GMT+03:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Intocmit 05.05.2025 11:30:03 (GMT+03:00)

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC

DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE

ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F. 102577, ORAȘ GHIMBAV



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM ÎNTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ORAȘ GHIMBAV JUD BRAȘOV

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. ce detaliază reglementările P.U.Z.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. stau :

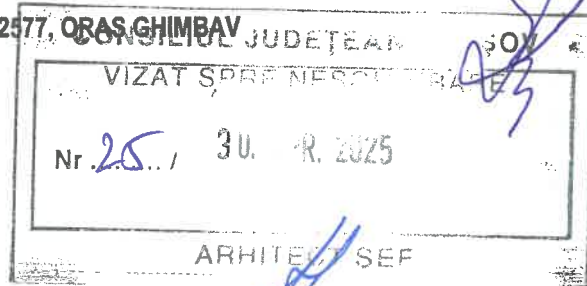
- Legea 350/ 2001, republicată, Ordinul M LPAT nr. 21/ N/ 200, HG 525/ 96, republicată în 2016,
- GM-010 / 2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.Z.
- GM-007 / 2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.
- Codul civil
- Legea 50/91 republicată în 2016
- Legea 10/ 95 republicată în 2016
- Legea locuinței 114/96 republicată în 2017
- Legislația în vigoare specifică fiecărei instituții implicate în aprobarea PUZ
- Ordinul 233/2016 pentru aplicarea normelor metodologice a legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Odată aprobat, împreună cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE**
Localitatea: **Județul Brașov, Oraș Ghimbav, extravilan**
Beneficiarul: **PLATON SILVIU MIHAI si PLATON ELENA**
Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
Proiectant : **S.C. DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE S.R.L.**

Capacitati proiectate:

- S teren reglementată 35000.00mp, formată din terenul identificat prin C.F.102577
- S teren proprietate particulară a solicitantului, Platon Silviu Mihai si Platon Elena
- S teren reglementată ca spațiu verde public minim 1750.00mp, 5% spațiu verde public conform legii 24/2007.



DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (PUZ) " **CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE** și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

Prezentul regulament de urbanism, prezintă în detaliu reglementări și propuneri planimetrice pentru proiectarea viitoarelor investiții, nefiind necesară întocmirea unor planuri urbanistice de detaliu ulterior.

PREZENTA DOCUMENTAȚIE ESTE ÎNTOCMITĂ PENTRU : **PUZ- CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

2. BAZA LEGALA A ELABORARI

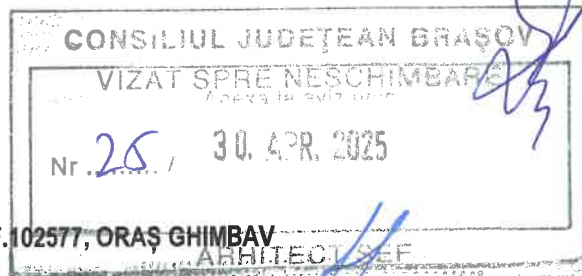
Elaborarea acestei documentații s-a făcut în baza certificatului de urbanism nr. 01/2024, eliberat de Primăria orașului Ghimbav. Reglementarea tehnică este elaborată în conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului.

3. DOMENIU DE APLICARE

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren extravilan, în interiorul teritoriului administrativ al Orașului Ghimbav, având o suprafață totală de 35000.00mp, formată din terenul identificat prin C.F.102577. Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenurile care fac obiectul P.U.Z.. Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa U03.01 "Reglementări urbanistice". Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM

- PUG ORAȘ GHIMBAV,



DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE

ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F. 102577, ORAȘ GHIMBAY

- PUZ HCL.105/2010, PUZ HCL.3 /2021, HCL.4/31.01.2022, PUZ HCL.3/2022, PUZ HCL.102/2024, PUZ HCL.152/2024, HCL.6/2025, PUZ. AO-41073/2024, PUZ.AO-41176/2024.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor

ZONE FUNCȚIONALE PROPUSE ȘI INDICATORI URBANISTICI

UTR1-ZLI – zona locuințelor individuale, având regim maxim de înălțime S,P,P+M,P+1,P+1+M

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale și funcțiuni complementare,
- mic comerț, educație (creșe, grădinițe), sănătate (cabinete medicale, microclinici, dispensare), loisir și activități economice la domiciliu, care nu impun servituți în utilizarea zonei de locuit, sport-întreținere,
- se admit, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 300.00mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu aibă program prelungit peste ora 22 și să nu utilizeze terenul liber de construcții, pentru depozitare și producție
- se admite înglobarea locuințelor și serviciilor în același volum; rezultând astfel locuințe cu zone dedicate altor funcțiuni decât locuirea.

ART.2 UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI, cu respectarea HG 525/1996:

- Servicii complementare locuirii, dispuse doar la parterul locuințelor ; comerț alimentar și nealimentar, cabinete individuale de avocatură și asistență-juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapiterie, rame și tablouri, sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;
- After-school;
- Cabinete medicale individuale, cabinete de medicina veterinară;
- Loc de joacă acoperit;
- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

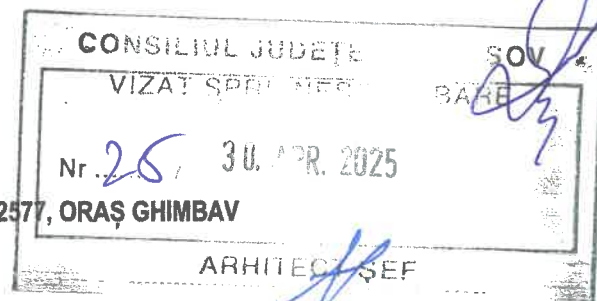
Atât în cazul echipamentelor publice aferente zonelor de locuințe, cât și cel al serviciilor complementare, realizarea obiectivelor se va face îndeplinind simultan următoarele condiții :

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- sa fie obținut acordul vecinilor.

La faza DTAC, se va solicita aviz de securitate la incendiu pentru investițiile (obiectivele) care intră sub incidența HGR nr.1739/2006, modificat cu HGR nr.19/2014.

DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE

ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F.102577, ORAȘ GHIMBAV



ART.3 UTILIZARI INTERZISE

- Nu se admite extinderea, mansardarea, supra-etajarea clădirilor existente dacă se depășește regimului maxim de înălțime P+1+M reglementat prin prezenta documente de urbanism.
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2,
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care implică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice,
- funcțiuni și servicii profesionale ce depășesc suprafața de 300.00mp ADC, ce generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22 și produc poluare,
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22,
- realizarea unor false mansarde,
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență,
- construcții provizorii de orice natura cu excepția firmelor și panourilor publicitare independente sau adosate construcțiilor, dar numai în condițiile aprobării acestora în CTATU / Serviciului de urbanism din cadrul Primăriei Ghimbav,
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame,
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora,
- depozitare en-gros,
- depozități de materiale re folosibile,
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane,
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice,
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice,
- stații de betoane,
- autobaze,
- stații de întreținere auto, stații de alimentare cu carburanți (benzinării), vulcanizări și spalatorii auto,
- spalatorii chimice,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente,
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice,
- dispunerea în intersecții de panouri luminoase pentru imagini în mișcare (display-uri electronice).

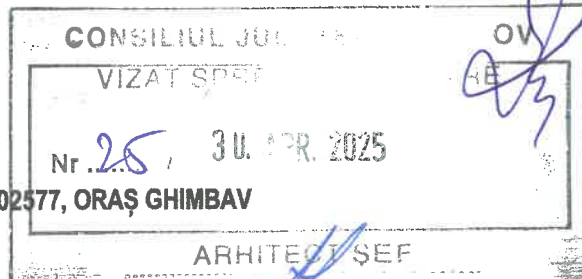
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART.4 CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Regimul de construire va fi izolat.

DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE

ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F.102577, ORAȘ GHIMBAV



ART.5: AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Conform planșei de reglementări urbanistice, retragerea construcțiilor va fi de 12.00m față de axul drumului și de minim 5.50m față de aliniamentul stradal pentru profilul stradal 2-2.

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

Retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:

- pentru parcelele situate la nord de drumul propus cu profil 2-2: retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,5m pe o latură și min. 2m pe cealaltă latură; retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de min. 9,7m
- pentru parcelele situate la sud de drumul propus cu profil 2-2: retragerea construcțiilor față de limitele laterale va fi de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4 m pe o latură și min. 2m pe cealaltă latură; retragerea construcțiilor față de limitele posterioare va fi de min. 8m

Nota: Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se masoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la aceasta linie.

Construcțiile de tip anexa, foișor, zonă grătar, se vor putea amplasa în interiorul edificabilului propus în planșa de reglementări U3.01. Acestea vor fi amplasate în fața accesului carosabil (în zona unde clădirile au o retragere mai mare față de limitele laterale). Construcțiile garaz, foiso, gratar etc. vor fi retrase față de limitele laterale cu minim 60 de cm. Edificabilul acestora are dimensiunile de 6 m.*3,5m.

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

plasarea clădirilor, unele față de celelalte, pe aceeași parcelă ; se acceptă amplasarea doar de construcții de anexe în zonele indicate în planșa de reglementări U03.01.

ART.8: CIRCULATII, ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

a. Circulație carosabila

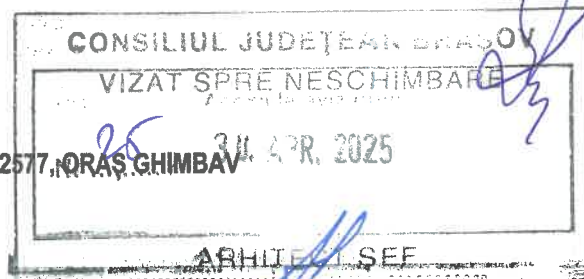
Se vor crea accese carosabile, către obiectivele propuse pe terenul studiat, din străzile Margaretei și Gențianei propuse pentru modernizare, în corelare cu documentațiile PUZ aprobate anterior.

Actualele accese auto în zona studiată sunt:

- accese din Strada Margaretei și Gențianei.

DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE

ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F.102577, ORAȘ GHIMBAV



SOLUȚII DE PROIECTATE

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seamă de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezența și viitoarea mobilare volumetrică a întregii zone și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare cât și de reglementările în vigoare stabilite prin HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144 / 31.10.2023.

Parcărilor ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale.

INTERSECȚII PROIECTATE

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga și de dreapta.

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 1/1 – în corelare cu profilele aprobate în PUZ—ul coordonator al zonei sudice spre Brașov inițiat de către Primaria Orașului Ghimbav, preluat și în PUZ.Str.Margaretei în curs de aprobare, Aviz de oportunitate nr. 410731 / 11.11.2024 - (Str. Margaretei profil 19.50 m).

- parte carosabilă cu lățimea de 14.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 2.00m fiecare
- spațiu verde în axul stradal – 1.50 m
- lățime totală amenajată: 19.50 m

Profil transversal tip 2/2 (străzi de folosință locală, ce deserveșc accesul către străzile colectoare și către parcările aferente)

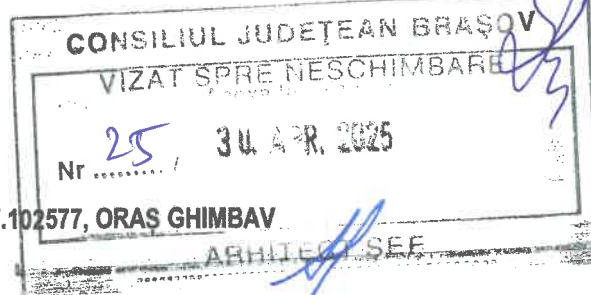
- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 1.50m fiecare
- spațiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lățime totală amenajată: 13.00 m

Profil transversal tip 3/3 – în corelare cu profilele aprobate în PUZ—ul coordonator al zonei sudice spre Brașov inițiat de către Primaria Orașului Ghimbav, preluat și în PUZ.Str.Gențianei în curs de aprobare (Str. Gențianei profil 12.00 m).

- parte carosabilă cu lățimea de 7.00m
- trotuar de o parte și alta cu lățimea de 2.50m fiecare (cu benzi verzi de 1.00m)
- lățime totală amenajată: 12.00 m

DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE

ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F.102577, ORAȘ GHIMBAV



Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcămintă asfaltică. Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectivă pentru 10 ani față de anul de referință. Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor în vigoare. În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere și a departamentului de resort din cadrul Primăriei Ghimbav. Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

b. PARCAJE

Parcajele se vor realiza în incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism și a HCL 5/26.01.2023, HCL116/31.08.2023 și HCL 144 / 31.10.2023. De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Pentru locuințe, normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform HCL 5/26.01.2023, HCL116/31.08.2023 și HCL 144 / 31.10.2023, trei locuri de parcare în interiorul proprietății.

Parcarile vor fi amplasate la minim 5.00m fata de ferestrele locuintelor.

c. CIRCULAȚII PIETONALE

Pe terenurile studiate se vor amenaja alei pietonale ce vor face legatura cu domeniul public. Trotuarele publice vor avea lățimea de minim 1.50m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu handicap.

ART.9: STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcajele se vor realiza în incinta proprietatii conform HG 525/1996 – Regulamentul general de urbanism și a HCL 5/26.01.2023, HCL116/31.08.2023 și HCL 144 / 31.10.2023. De asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.

Pentru locuințe, normarea numărului minim de locuri de parcare pentru noile construcții, se va face conform HCL 5/26.01.2023, HCL116/31.08.2023 și HCL 144 / 31.10.2023, trei locuri de parcare în interiorul proprietății. Parcarile vor fi amplasate la minim 5.00m fata de ferestrele locuintelor.

ART.10: ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-regim de inaltime max S, D, P, P+M, P+1, Hmax coama=10.00

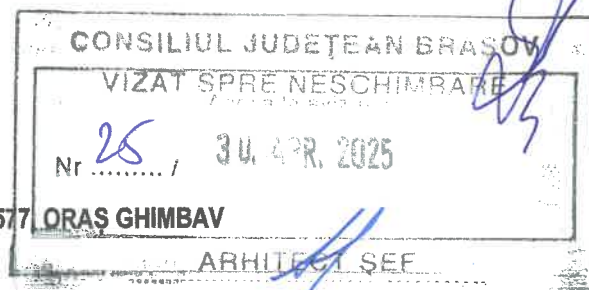
Conform aviz AACR nr. 28483/12.11.2024 emiterea autorizatiei de consturire este conditionata de respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10 m, respectiv cota absolută maximă de 572,99 m. (562,99 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Construcțiile de tip anexa, foisor, gratarele, etc. vor avea inaltimea maxima de 3 m.

ART.11: ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE

ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F.102577 ORAȘ GHIMBAV



Clădirile vor fi executate din materiale durabile, cu finisaje exterioare estetice si de calitate superioara si după cum urmează:

- volumetria și aspectul clădirilor incluse în zonă reglementată de acest P.U.Z. vor fi cât mai simple, cu șarpantă în două ape, sau patru ape.
- orice construcție nouă, trebuie să se înscrie armonios în zonă.
- sunt interzise materialele de construcție precare (de tip azbociment, carton asfaltat, tablă ondulată, tabla lucioasa, plastic ondulat, etc.)
- se pretind de asemenea imprejmuiri estetice, plantații decorative mobilier urban adecvat si locuri de parcare suficiente, amenajate in afara drumului de acces sau a partii carosabile a strazilor laterale, la interiorul proprietății
- pentru pereții exteriori se vor utiliza culori pastelate;

ART.12: CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționate de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilitati, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Echiparea edilitara se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z., iar autorizarea executării lucrărilor se va face numai în cazul în care este posibilă asigurarea utilităților parcelelor.

Colectarea și depozitarea deșeurilor

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt eliminate prin serviciul de salubritate al localitatii, cu care titularul va avea contract. In ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare. Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

ART.13: SPAȚII LIBERE SI PLANTATE

Se va menține un procent de minim 35% spații verzi pentru zona de locuințe și dotări complementare. Terenul liber, aferent fiecărui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spațiile verzi se vor amenaja utilizând specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, arțar, mesteacan, stejar etc.) și arbusti ornamentali, dar și specii de pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante străine, invazive sau care pot crea discomfort.

In fazele următoare de proiectare se vor detalia amenajările propuse (indicare specii propuse, zonarea spații minerale- spații plantate etc.).

ART.14: ÎMPREJMUIRI

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, asigurarea protecției vizuale în spatele unei plantații de gard verde;

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului

exterior al construcțiilor.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
P.O.T. = 35%

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.
C.U.T.=0,8

UTR2 - ZVP - Zona spatii verzi publice (min 5%)

SECȚIUNEA I - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ART. 1. UTILIZĂRI ADMISE

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu public plantat constând în:

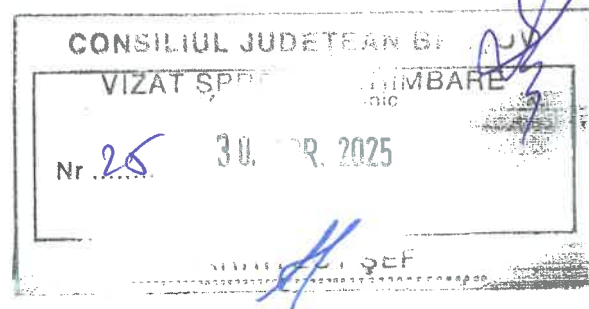
- Spatii plantate,
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru interținerea spațiilor plantate și acces la activități și mobilier urban,
- Amenajari pentru sport, joacă și odihnă, constructii cu functiunea de activități sportive.

ART.2 . UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIORĂRI

-Se admit noi clădiri pentru sport, recreere si anexe, cu condiția că suprafata acestora însumată la suprafata construită existentă și menținută, la cea a circulațiilor de toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde public;

ART.3 . UTILIZĂRI INTERZISE

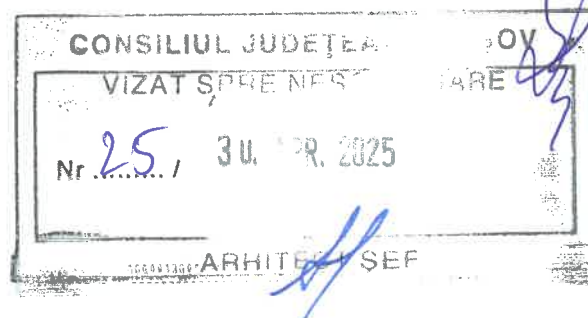
Se interzic orice intervenții care nu se incadreaza la articolul 1 și 2.



DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE
ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F.102577, ORAȘ GHIMBAV

ART.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

-Regim de înălțime minim propus: -P,
-Hmax coamă =6.00m.



ART.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Aspectul exterior al clădirilor va ține cont de caracterul zonei; se va ține cont de dimensiunile clădirilor și de funcțiunile admise, nu exista restricții cu privire la materialele folosite.

ART.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se vor asigura:

-alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate, telefonie, internet și iluminat public conform cerințelor funcționale ale categoriei de spațiu plantat.

ART.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajări și construcții, inclusiv aleile de acces, restul spațiului urmând să fie înierbat și plantat.

ART.14. ÎMPREJMUIRI

Se pot împrejmuji spațiile de joacă, odihnă și sport conform normativelor în vigoare în concordanță cu funcțiunea dezvoltată.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

ART.15: PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI **P.O.T. = 10%**

Se va ocupa un procent de maxim 10% din teren pentru amenajări și construcții, inclusiv aleile de acces, restul spațiului urmând să fie înierbat și plantat.

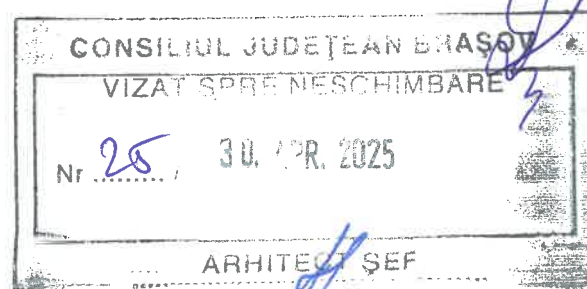
DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE
ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F.102577, ORAȘ GHIMBAV

ART.16: COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.
C.U.T.=0,2

Întocmit,



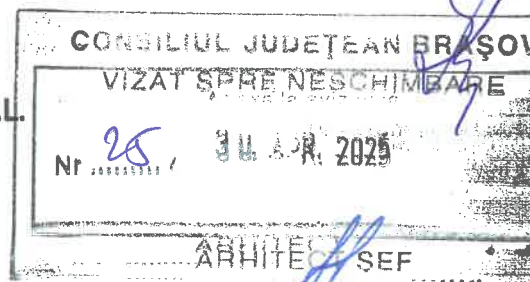
Urb. Radu.P.A. Barota



**PLANUL DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR PROPUSE PRIN
P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CUPLATE , CF.102577, ORAȘ GHIMBAV,
JUD .BRAȘOV**

DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Denumirea lucrării: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**
Localitatea: **Județul Brașov, Oraș Ghimbav, extravilan**
Beneficiarul: **PLATON SILVIU MIHAI si PLATON ELENA**
Faza de proiectare: **Plan Urbanistic Zonal**
Proiectant : **S.C. DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE S.R.L.**



Capacitati proiectate:

- S teren reglementată 35000.00mp, formată din terenul identificat prin C.F.102577
- S teren proprietate particulară a solicitantului, Platon Silviu Mihai si Platon Elena
- S teren reglementată ca spatiu verde public minim 1750.00mp, 5% spatiu verde public conform legii 24/2007.

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției.

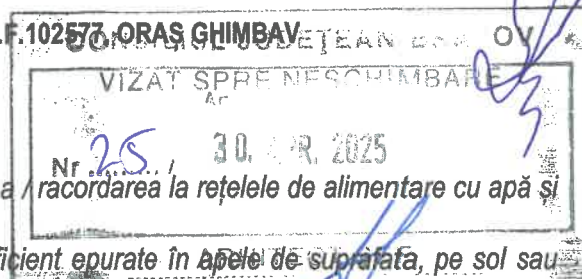
Intr-o primă etapă vor fi elaborate operațiunile cadastrale conform plansei de reglementari urbanistice și a plansei de regim juridic, apoi proiectele de executie, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC. Concomitent cu demersurile făcute pentru obținerea Autorizației de construire pentru obiectivele prevăzute în prezenta documentație PUZ se vor realiza lucrările de extindere a iluminatului public. Acestea se vor efectua de către investitorii privati, pe cheltuiala acestora. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietatea publică conform Art.29 din HG 525/1996.

La planificarea investiției se vor ține cont de următoarele prevederi ale avizelor:

-Prin avizul de oportunitate s-a menționat: " *Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.*

Echiparea edilitară se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z., iar autorizarea execuției lucrărilor se va face numai în cazul în care este posibilă asigurarea utilităților parcelor.

Lucrarile de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale), pe profilele stradale aferente PUZ, iluminatul public și lucrarile de extindere ale iluminatului public, se vor efectua de catre investitori, pe cheltuiala acestora, pe terenurile dezmembrate în acest sens. Rețelele edilitare prevazute, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietate publica, conform Art. 29 din HG 525/96."



-Prin avizul SGA nr. 173/20.08.2024:

Construcțiile propuse vor fi date în folosință după branșarea / racordarea la rețelele de alimentare cu apă și canalizare existente în zona amplasamentului.

Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau acviferul freatic, atât pe perioada executării construcțiilor, cât și după punerea în funcțiune a acestora.

Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispeceratul SGA Brașov.

Etape:

1. Operațiuni cadastrale – dezmembrare parcelă / parcele conform planșei de reglementări și planșei de regim juridic.
2. Obținerea autorizației / autorizațiilor de construire pentru realizarea drumurilor și extinderea rețelelor edilitare.
3. Lucrările de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale) pe profilele stradale aferente PUZ, iluminatul public și lucrările de extindere a iluminatului public (conform pieselor desenate). Acestea se vor efectua de către investitorii privați, pe cheltuiala acestora. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietatea publică conform Art.29 din HG 525/1996.
4. Străzile se vor echipa la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă și organizare de șantier aferentă investițiilor, vor fi realizate înainte de începerea lucrărilor de construire a clădirilor din zonă.
5. Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse concomitent cu obținerea autorizațiilor de construire pentru realizarea drumurilor și a rețelelor edilitare.
6. Să se instituie în sarcina proprietarilor obligația realizării covorului asfaltic / strat de uzură final până la emiterea certificatelor de atestare, edificare a construcțiilor în vederea intabulării dacă UAT Ghimbav nu dispune altfel.

Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizațiilor de construire, pe cheltuiala inițiatorului PUZ.

La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu reglementările tehnice. În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții.

Circulațiile carosabile din incinta, sunt strazi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform planșei de reglementări urbanistice U03.01.

Costurile prezentei investiții vor fi suportate de către investitori privați, în ceea ce privește infrastructura edilitară, rutieră (inclusiv realizarea covorului asfaltic dacă UAT Ghimbav nu dispune altfel), construirea clădirilor, amenajarea zonelor pietonale și carosabile private.

Lucrările de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale), pe profilele stradale aferente PUZ, iluminatul public și lucrările de extindere ale iluminatului public (conform pieselor desenate), se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora, pe terenurile dezmembrate în acest sens.

DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE
ÎNTOCMIRE PUZ. CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE, C.F.102577, ORAȘ GHIMBAV

Rețelele edilitare prevăzute, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietate publică, conform Art. 29 din HG 525/96.

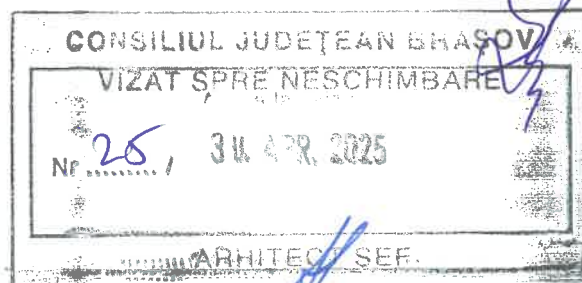
Se va asigura suprafața minimă admisă de zone verzi, adică 35% suprafața reglementată.

Pentru punerea în funcțiune, vor fi obținute de către investitor toate autorizațiile necesare.

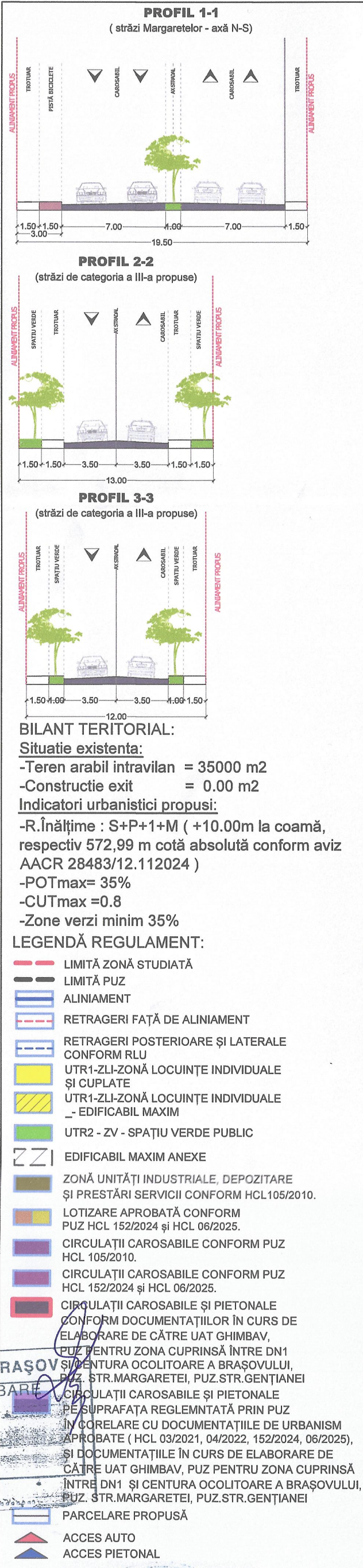
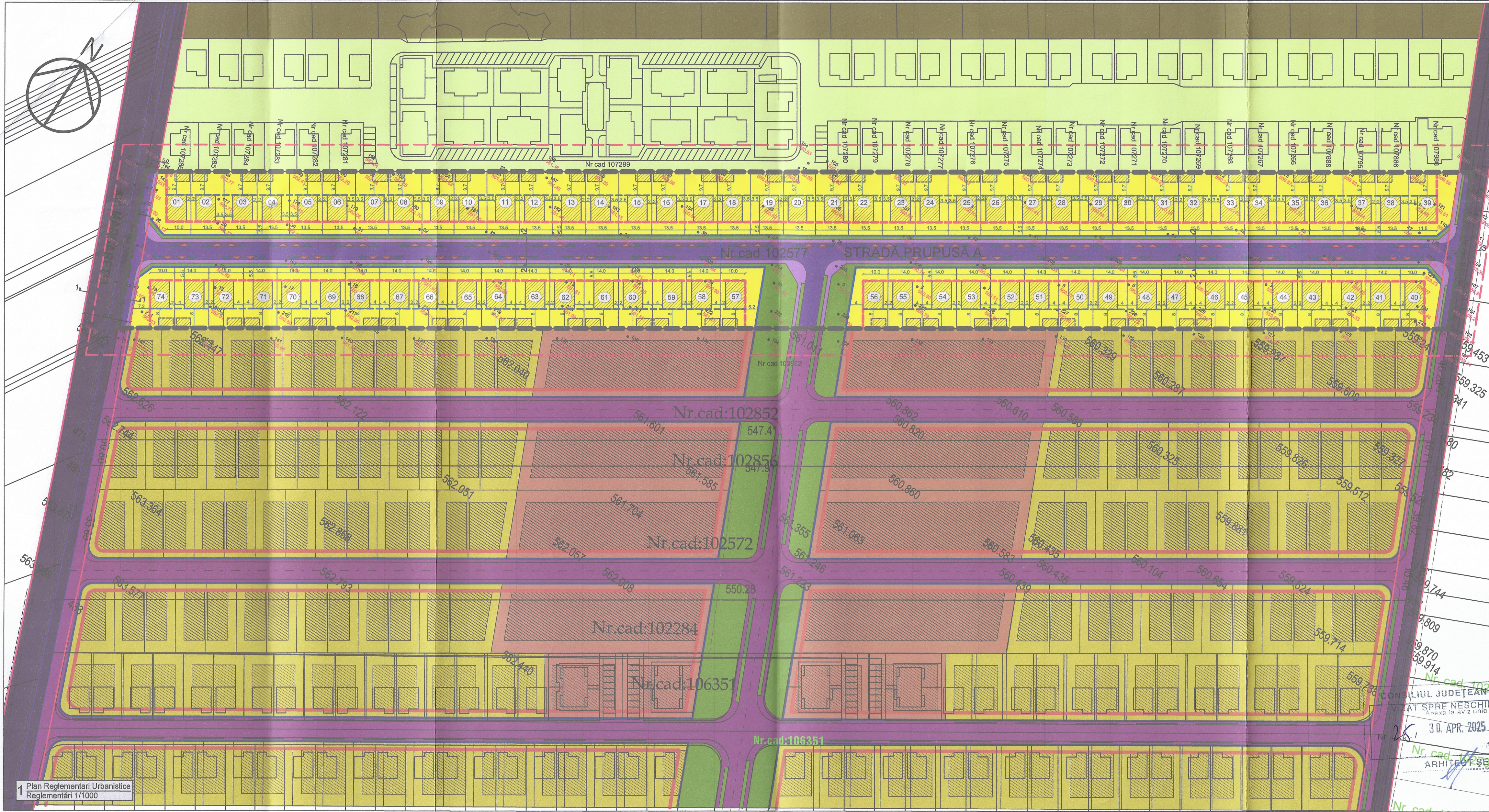
Acțiunile de publicitate se vor derula în special prin internet. Toate costurile legate de realizarea investiției vor fi suportate de investitor.

Întocmit,

Urb. Radu.P.A.Barota



PUZ - LOCUINȚE INDIVIDUALE , CF : 102 577, GHIMBAV



Notă :
Toate acele și drumurile în interiorul ariei reglementate prin prezenta documentație PUZ vor respecta normele PSI în vigoare și vor fi realizate și dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Art 4.12/hg.525/1995.
Se va asigura accesul la minim două fațade per obiectiv pentru autospecialele de stingere a incendiilor, acces permanent libere conform prevederilor art 4.2.123 / NP 118-99."

Notă :
Bilantul teritorial este calculat pentru propunerea de mobilare; mobilarea urbanistică propusă în Planșa U03 este strict cu titlu de propunere, urmand ca la faza d.t.a.c. sa se studieze dimensiunile si gabaritele CONSTRUCȚIILOR viitoare, acestea urmand sa se incadra in prevederile prezentului p.u.z. referitor la p.o.t., c.u.t., regim de inaltime si ca distante fata de limitele de proprietate.

Daniela Hlinschi
Semnat digital de Daniela Hlinschi
Data: 2024.02.06
09:46:12 +02'00'

LUCIAN BOARIU
Semnat digital de LUCIAN BOARIU
Data: 2024.02.05
10:21:53 +02'00'

Parcela (cad/02577)			
Nr. Pz.	Coordonate pt.de contur	Lungimi laturi D(+/-)	
X [m]	Y [m]		
40	46183.046	54040.986	103.374
41	46183.326	53995.916	63.248
42	46184.403	53890.220	2.023
43	46185.415	53890.430	144.582
44	46187.188	54000.419	398.316
45	46183.303	54038.085	36.970
46	46183.840	54040.513	21.862
47	46183.917	54040.588	6.152
48	46183.916	54042.114	441.645

Sistem de proiectie: Stereografic '70
Plan de referință: Marea Neagră 1975

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPOS		Zone verzi
	Suprafată mp	%	Suprafată mp	%	
UTR1-ZLI-ZONĂ DE LOCUINȚE	0.00	0.00	25980.51	73.89	minim 30%
CIRCULAȚII AUTO	0.00	0.00	4154.42	11.88	
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00	2120.36	6.06	
UTR2-ZVP-ZONĂ VERDE PUBLICĂ	0.00	0.00	2864.71	8.19	
TOTAL	35000.00	100.00	35000.00	100.00	



MDNO
Connective Architecture

BRASOV, str. Pictor Ștefan Luchian 25 F
Cod 500142, CIF: 46778818
j8/2818/05.09.2022

P.U.Z. - LOCUINȚE INDIVIDUALE
beneficiar : **PLATON SILVIU-MIHAI ȘI PLATON ELENA**

desenat arh.Radu Barota
proiectat arh.Radu Barota
sef proiect arh.Radu Barota

PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE
scara 1-1000

PUZ
U03.01

COPYRIGHT ! Acest proiect este proprietatea intelectuală a firmei DNO CONNECTIVE ARCHITECTURE înstrăinarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinație decât cea prevăzută în contract a planșelor sau soft-ului aferente intra sub incidența legii dreptului de autor