

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI”

Jud. Brașov, oraș Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

Borderou

URBANISM

A. PIESE SCRISE

Memoriu General – 12 pag.

B. PIESE DESENATE

2.1.1 Încadrare în P.U.G. Oras Ghimbav în vigoare – U01.1

2.1.2 Încadrare în documentația de urbanism - PUD „Zonă
construire ansamblu de locuințe – DN 73 B – Ghimbav”
aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008 – U01.2

2.1.3 Încadrare în documentațiile de urbanism aprobate din zonă – U01.3

2.2 Încadrare în zonă – U02

2.3 Situația existentă – U03

2.4 Reglementări urbanistice – U04

2.5 Regim juridic – U05

2.6 Mobilare urbanistică – U06

2.7 Reglementări rețele edilitare – U07

2.8 Ilustrare de arhitectură – U08

COLECTIV PROIECTARE

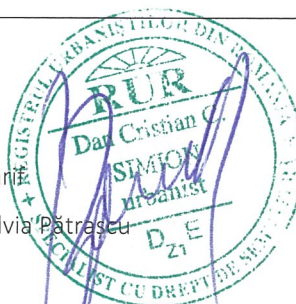
Șef proiect:

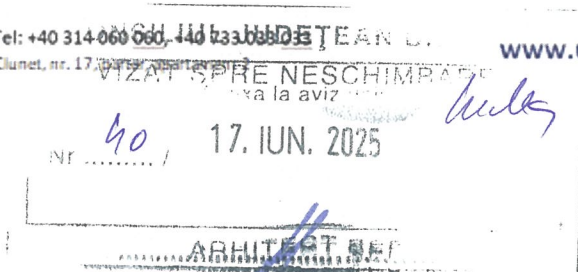
urb. Dan Simion

Proiectat:

urb. Ana-Gabriela Zărnă

urb. Peisag. Paula-Silvia Pătrășcu





PLAN URBANISTIC DE DETALIU

„ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI”

Jud. Brașov, Oraș Ghimbav, Strada Busuiocului, cod poștal:
507075, nr. Cad. 108301

Memoriu General

1 Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU „ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI”
Amplasament:	Jud. Brașov, Oraș Ghimbav, Strada Busuiocului, cod poștal: 507075, nr. Cad. 108301
Suprafata teren:	885 mp
Beneficiari:	ȘTIRBU ROMAN ȘI ȘTIRBU VERONICA
Proiectant:	S.C. URBAN WISE S.R.L.
Proiect Nr. :	900/2023
Data:	martie 2025

40, 17. IUN. 2025

ARHITECT

1.2 Baza legală

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – text actualizat la data de 10.06.2013. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța Nr. 69/2004, Legea Nr. 289/2006, Ordonanța Nr. 18/2007, Ordonanța 27/2007, Legea Nr. 242/2009, Legea Nr. 345/2009, O.U.G. Nr. 7/2011, Legea Nr. 162/2011, O.U.G. Nr. 81/2011, Legea Nr. 221/2011, O.U.G. Nr. 85/2012, Legea 190/2013.
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.
- Ordinul 34/N/2000, Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.
- H.G. Nr. 525 din 27.06.1996, republicata în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: Hotărârea Nr. 490/2011.
- Ordin 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.
- Legea Nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și asigurarea spațiilor verzi din zonele urbane. Text actualizat la data de 25.03.2012. Actul include modificările din următoarele acte: Legea 47/2012.

1.3 Obiectul lucrării

Prezenta documentație are ca obiect întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu, care servește la reglementarea obiectului de investiție „ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI”, pe terenul din Jud. Brașov, Oraș Ghimbav, Strada Busuiocului, cod poștal: 507075, nr. Cad. 108301 în suprafață de 885 mp proprietate privată a domnilor ȘTIRBU ROMAN și ȘTIRBU VERONICA conform Actului de Alipire nr. 44 din 10.01.2024 .

Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

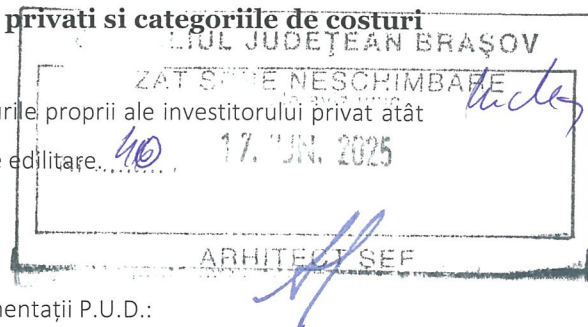
Investiția se propune a se realiza în zona sud-estică a orașului Ghimbav, unde se identifică o zonă aflată în plină dezvoltare cu numeroase rezerve de teren pe care se construiesc locuințe individuale sau a ansabluri rezidențiale. În vecinătatea terenului care a generat PUD este predominantă funcțiunea de locuire și dotări complementare. Întrucât exista atât un context de locuire al zonei, cât și facilități care susțin această funcțiune, investiția propusă se integrează cu ușurință în zonă, făcând parte astfel din tendința de dezvoltare generală a zonei.

Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul UAT

Funcțiunea propusă este în totală concordanță cu dezvoltarea actuală a zonei în care se situează terenul studiat prin prezenta documentație, contribuind astfel în mod pozitiv la dezvoltarea economică și socială a zonei.

Categoriile de Costuri care vor fi suportate de investitorii privati si categoriile de costuri care vor cadea in sarcina autoritații

Costurile pentru investiția propusă vor fi în proporție de 100% din fondurile proprii ale investitorului privat atât pentru realizarea locuinței unifamiliale cât și pentru racordarea la rețelele edilitare.



1.4 Surse documentare

Studii și proiecte cu caracter director, elaborate anterior prezentei documentații P.U.D.:

- P.U.G. Ghimbav în vigoare aprobat prin H.C.L. nr. 12/ 20.02.2000 cu valabilitate prelungita prin H.C.L. 113/30.08.2018;
- P.U.D. – “ Zonă construire ansamblu de locuințe – DN 73B – Ghimbav” aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008;
- PUD - " Zonă de Locuinte si Functiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008;
- PUD - "Construire Ansamblu de Locuinte" aprobat cu HCL Ghimbav nr. 37/ 27.04.2006;
- P.U.Z. Zonă DN1-DN73 – șos. Cristianului, aprobat prin HCL 70/28.07.2005.

2 Situația existentă

2.1 Încadrare în teritoriu și localitate

Zona studiată cuprinde terenul care a generat documentația de față și vecinătățile acestuia. Terenul este situat în Jud. Brașov, Oraș Ghimbav, Strada Busuiocului, cod poștal: 507075, nr. Cad. 108301. Conform P.U.G., imobilul se încadrează în U.T.R. L – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare. Conform Planului Urbanistic de Detaliu „ Zonă constuire ansamblu de locuințe – DN 73 B – Ghimbav” aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008 imobilul se încadrează în zona de locuire și va respecta reglementările impuse prin această documentație.

Terenul care a generat documentația de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu, are o suprafață totală 885 mp conform măsurătorilor cadastrale. Conform actelor de proprietate, domnii ȘTIRBU ROMAN și ȘTIRBU VERONICA dețin imobilul situat la adresa Jud. Brașov, Oraș Ghimbav, Strada Busuiocului, cod poștal: 507075, nr. Cad. 108301.

Terenul are următoarele vecinătăți:

- la Nord-Vest – proprietăți private identificate prin Nr.Cad 104647 pe o lungime de 12,09 m, Nr.Cad 107332 pe o lungime de 12,6 m și Nr.Cad 107333 pe o lungime de 12,39 m, , situate în zona de locuire și funcțiuni complementare conform P.U.D. " Zonă de Locuinte si Functiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008;
- la Nord-Est – proprietate privată idetentificată prin Nr.Cad 100844, pe o lungime de 24,38 m, situată în zona de locuire conform P.U.D „Zonă construire ansamblu de locuințe – DN 73B – Ghimbav” aprobat prin HCL 16/ 30.07.2008;
- la Sud-Est -domeniu public, Strada Busuiocului identificată prin Nr.Cad. 100858, pe o lungime de 37,05 m;
- la Sud-Vest – proprietate privată cu Nr.Cad 100841, pe o lungime de 23,21m, situată în zona de locuire conform P.U.D „Zonă construire ansamblu de locuințe – DN 73B – Ghimbav” aprobat prin HCL 16/30.07.2008;

2.2 Elemente ale cadrului natural

Configurarea funcțional-volumetrică (aspecte urbanistice) va respecta elementele de cadru natural existente, vecinătățile din zona studiată prin P.U.D.

Condiții climatice:

Clima orașului Ghimbav este temperat-continentală, mai precis caracterizată de nota de tranziție între clima temperată de tip oceanic și cea temperată de tip continental; mai umedă și racoroasă în zonele montane, cu precipitații relativ reduse și temperaturi ușor scăzute în zonele mai joase. Pe vârful Omul se înregistrează cea mai scăzută temperatură medie anuală (-2,6 grade C) și cea mai ridicată medie de precipitații anuale din țară (1.346 mm).

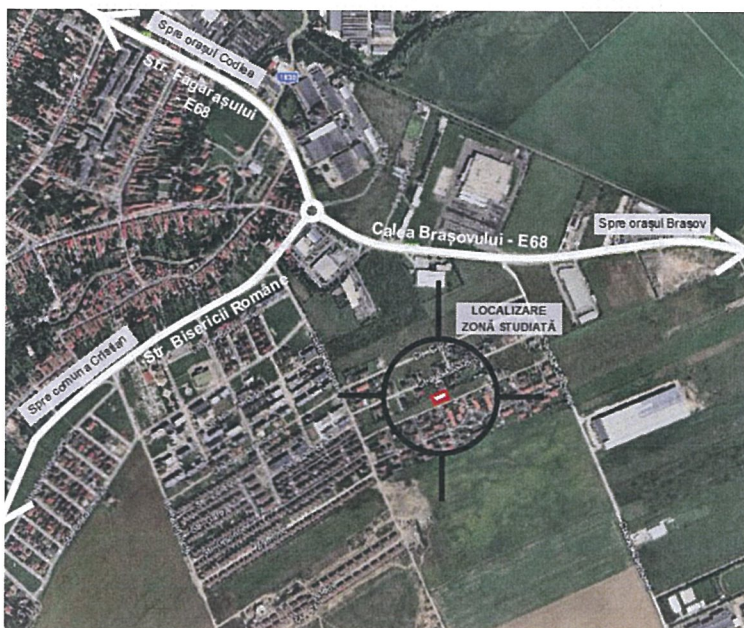
Temperatura medie anuală în județul Brașov este de 8 grade C. Temperatura minimă absolută pe țară a fost înregistrată la 25 ianuarie 1942 în localitatea Bod (-38,5 grade C). Vânturile nu prea strabat depresiunile, dar pe culmile muntilor ajung chiar și la 25-30 m/s. Vânturile de vest aduc ploi, iar cele dinspre nord și nord-est concurează la păstrarea timpului frumos.

2.3 Circulația

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din Strada Busuiocului identificată cu nr. CAD 100858 situată în sud-estul terenului care a generat PUD, care are un gabarit de 7 m, conform PUD „Zonă constructivă ansamblu de locuințe – DN 73 B – Ghimbav” aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008.

Strada Busuiocului are un gabarit de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă pe sens de 3 m fiecare și un trotuar de 1m. Sub trotuarul de 1 m este prezentă zona destinată rețelelor (gaz, apă, curent).

Strada Busuiocului identificată cu nr. Cad. 100858 se conectează în Vest cu strada Gențianei care asigură legătura cu strada Bisericii Române la nord. Strada Bisericii Române face legătura directă către Comuna Cristian pe direcția sudică, cu Municipiul Codlea prin intermediul Străzii Făgărașului – E68 și cu Municipiul Brașov prin intermediul Căii Brașovului – E68.



Localizarea zonei de studiu, sursă suport fotografic: google earth, prelucrare: autori

2.4 Zone expuse la riscuri naturale

Amplasamentul imobilului care a generat PUD nu este supus riscurilor naturale previzibile, riscul geotehnic fiind redus.

Conform studiului geotehnic fundamentul geologic este constituit din calcare și conglomerate cretacee superioare, flancate fiind la suprafață de formațiuni coluvial deluviale, constituite din prafuri argilo nisipoase, având înglobate elemente de grohotiș și bolovăniș provenite din roca de bază, consecință a fenomenului de alterare chimică și dezagregare fizică a acestora. Dar în urma cercetărilor geologice și geotehnice s-a stabilit că aici nu se găsesc goluri carstice, hurube, zăcăminte de săruri solubile, carburi, hidrocarburi și formațiuni litologice cu efecte negative asupra construcțiilor.

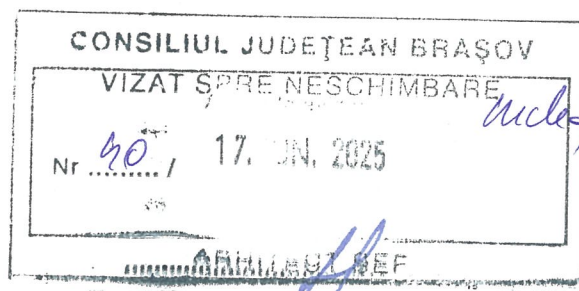
Adâncimea la îngheț

Potrivit STAS 6054-85, în zona din care face parte imobilul adâncimea de îngheț este la 1 m.

Zonarea seismică

Conform „Cod de proiectare seismică – Partea – I – Prevederi pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, pentru perimetru studiat se va lua în considerare:

- Accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,20g$
- Perioada de control (colț) $T_c = 0,7s$



2.5 Echipare edilitară

Alimentare cu gaze:

S-a emis Avizul Favorabil cu nr. 52845/320005377/ data 02.07.2024 emis de către Distrigaz SUD, pentru faza PUD, în care se atestă existența rețelei de gaz pe strada Busuiocului și posibilitatea de racordare a imobilului studiat la sistemul de distribuție a gazelor naturale existent în zonă. Totodată în aviz se menționează că lucrările propuse prin prezentul proiect nu afectează rețeaua de distribuție gaze naturale.

Alimentarea cu apă potabilă:

Prin Adresa emisă de Compania de Apă Brașov SA cu nr. 1492/ 27.06.2024 se atestă existența rețelei de apă PE 110 cu presiune 2,5 bari de-a lungul străzii Busuiocului, care era la acel moment în curs de execuție conform Avizului de Execuție Definitiv nr. 789/10.04.2023, beneficiar Zgircibaba Mihail. Totodată, în avizul emis de Compania de Apă Brașov SA se menționa că alimentarea cu apă se va realiza prin intermediul bransamentelor aflate în curs de execuție conform Avizului de Bransare Definitiv nr. 1374/11.06.2024.

Ulterior emiterii adresei de Compania de Apă Brașov SA cu nr. 1492/ 27.06.2024 și execuției rețelei de alimentare cu apă potabilă s-a întocmit Contractul de furnizare/ prestare a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare nr. 73503 din data 27.03.2025 prin care se atestă faptul că terenul care a generat P.U.D. este bransat la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă.

Evacuarea apelor uzate:

Prin Adresa emisă de Compania de Apă Braşov SA cu nr. 1492/ 27.06.2024 se atesta existenţa unei reţelei de evacuare a apei menajere PVC 200 de-a lungul străzii Busuiocului, care era în curs de execuţie la acel moment conform Avizului de Execuţie Definitiv nr. 789/10.04.2023, beneficiar Zgircibaba Mihail. Totodată, în avizul emis de Compania de Apă Braşov SA se menţiona că evacuarea apelor uzate se va realiza prin intermediul branşamentelor aflate în curs de execuţie conform Avizului de Branşare Definitiv nr. 1374/11.06.2024.

Ulterior emiterii adresei de Compania de Apă Braşov SA cu nr. 1492/ 27.06.2024 şi execuţiei reţelei de canalizare s-a întocmit Contractul de furnizare/ prestare a serviciului de alimentare cu apă şi de canalizare nr. 73503 din data 27.03.2025 prin care se atestă faptul că terenul care a generat P.U.D. este racordat la reţeaua publică de canalizare.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale convenţional curate provenite de pe acoperişul construcţiilor, colectate prin jgheaburi şi burlane, se vor descărca liber pe spaţiile verzi fiind apoi preluate de reţeaua hidrografică naturală din zonă.

Alimentare cu energie electrică:

Conform avizului de amplasament favorabil cu nr. 7010240607455/ 18.07.2024 în zona PUD există reţea electrică de joasă tensiune, respectiv LES 0,4 kV. Totodată, zona PUD nu este afectată de nicio zonă de protecţie sau de siguranţă a reţelelor electrice de distribuţie publice şi se încadrează în distanţele normate faţă de acestea.

Echiparea edilitară se va face în conformitate cu planul ataşat avizului, planul Vizat De COR MT JT.

Alimentarea cu energie electrică se va efectua prin intermediul unei reţele subterane LES 0,4kV de pe strada Busuiocului. Totodată, pe planul ataşat avizului a fost figurat traseul reţelei electrice LES 0,4 kV şi poziţionarea Punctului de Transformare 462005 pe terenul cu nr. cad. 106854.

Telefonie- Orange:

Conform avizului pozitiv emis de Orange Romania SA cu numărul AFO520913/11035/9850 din 05.08.2024 investiţia este considerată oportună fără alte menţiuni.

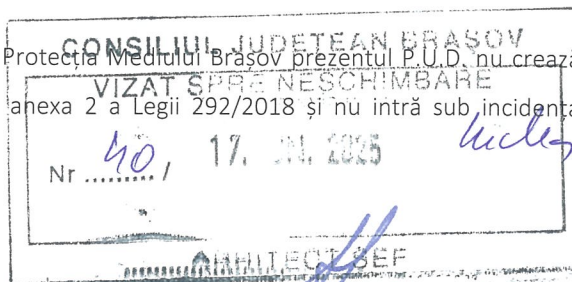
Depozitarea deşeurilor:

Deşeurile din constructii vor fi gestionate in conformitate cu natura lor: desurile reciclabile vor fi recuperate si revalorificate prin unitati specializate, iar deseurile nevalorificabile, nepericuloase vor fi depozitate intr-un container, transportate si vor fi predate unei unitati de profil.

2.6 Probleme de mediu

Pentru viitor se propune conservarea şi îmbunătăţirea calităţii mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanţi în cadrul localităţii, ţinându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor economice din zonă, existente sau viitoare.

Conform Adresei Nr. 8947/12.07.2024 – Agenția pentru Protecția Mediului Brașov prezentul P.U.D. nu creează cadru pentru realizarea de proiecte ce se încadrează în anexa 2 a Legii 292/2018 și nu intră sub incidența prevederilor H.G. nr. 1076/2004.



2.7 Opțiuni ale populației

Pentru imobilul care a generat Planul Urbanistic de Detaliu, respectiv investiția „Întocmire P.U.D. pentru Construire Locuință Unifamilială P+1E, împrejmuire teren și utilități” s-a efectuat raportul privind etapa pregătitoare pentru informarea și consultare populației care s-a desfășurat astfel:

-Perioada de desfășurare a întregii proceduri a etapei pregătitoare a fost din data de 09.04.2024 până în data de 09.05.2024.

- Pentru desfășurarea acestei proceduri în data de 27.03.2024 anunțul public a fost înregistrat la Primăria Orașului Ghimbav cu nr. 15013 și afișat atât la avizier cât și pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Ghimbav. Prin afișarea anunțului a fost adus la cunoștință publicului intenția de elaborare a documentației pentru Planul Urbanistic de Detaliu, iar publicul a fost invitat să consulte documentația aferentă P.U.D. Totodată, pe terenul care a generat P.U.D. a fost amplasat un panou vizibil din circulațiile publice și rezistent la intemperii în conformitate cu modelul stabilit prin Anexa nr. 2 din Ordinul MDRT nr. 2701/2010.

Concluzii ale proceduri etapei pregătitoare de informare a publicului emis de Primăria Orașului Ghimbav cu nr.24017/29.05.2024:

Etapa pregătitoare cu privire la informarea și consultarea populației a fost desfășurată conform prevederilor legale, iar în urma dezbaterii publice se consemnează că nu au fost înregistrate sesizări din partea publicului inclusiv din partea proprietarilor imobilelor vecine.

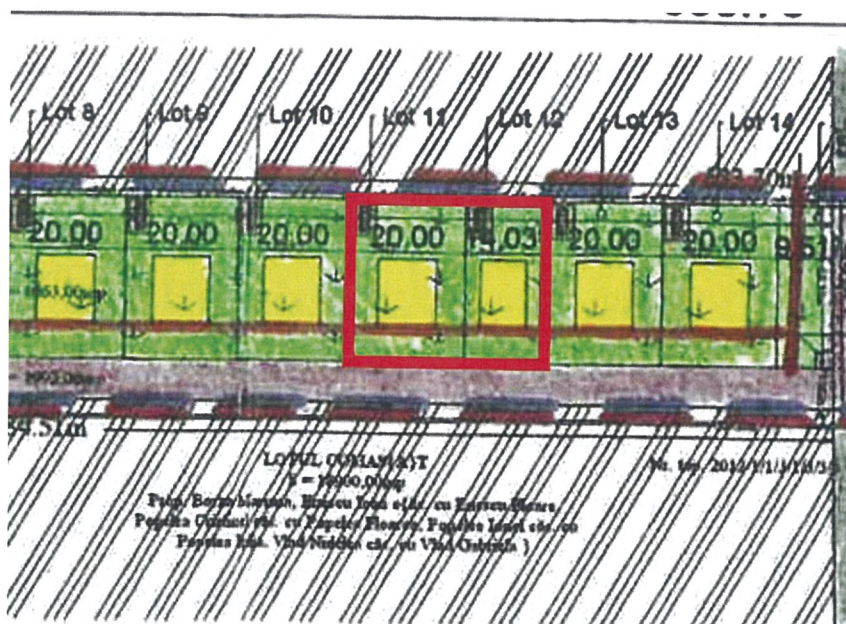
2.8 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Această lucrare este întocmită pe baza datelor culese din studiile și proiectele realizate la capitolul 1.4. – Surse documentare. Beneficiarul lucrării a pus la dispoziție studiile de fundamentare cu caracter analitic, consultativ sau prospectiv necesare.

2.9 Prevederi ale documentațiilor de urbanism în vigoare

Conform P.U.G. Ghimbav aprobat prin H.C.L. nr. 12/ 20.02.2000 cu valabilitate prelungita prin H.C.L. 113/30.08.2018 și P.U.D. – „ Zonă construire ansamblu de locuințe – DN73 B – Ghimbav” aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008 terenul se încadrează în intravilan.

Conform PUD – „ Zonă construire ansamblu de locuințe – DN73 B – Ghimbav” aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008 terenul este reglementat cu funcțiunea de locuire, POT max = 35%, CUT max= 0,8, Rh max= S+P+2E și 35 % procent de spații verzi.



Localizarea limitei PUD în cadrul documentației PUD aprobată prin H.C.L. 16/ 30.07.2008,

sursă suport: PUD aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008, prelucrare: autori

Funcțiuni admise:

- Locuințe;
- Obiective precum spații pentru turism, comerț, servicii;

P.O.T. pentru locuințe individuale: 35%

P.O.T. pentru dotări complementare: 50%

C.U.T. locuințe individuale: 0,8

C.U.T. pentru dotări complementare: 1,2

Regim de înălțime pentru locuințe individuale și anexe: S+P+2E

Regim de înălțime pentru dotări complementare: S+P+E

Acces carosabil:

- Accesele și parcajele carosabile nu trebuie obstrucționate prin mobilier urban, trebuie păstrate în permanență libere;

Acces pietonal:

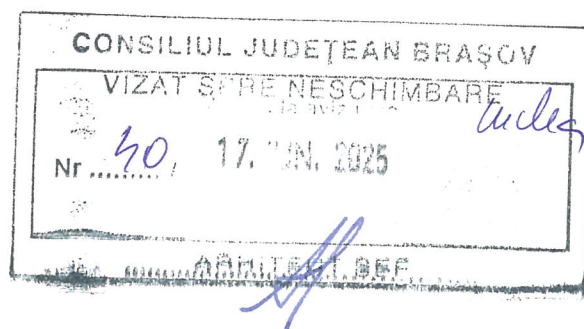
- Se vor asigura accese pietonale potrivit destinației construcțiilor;
- Accesele pietonale vor fi astfel conformate încât să permit și circulația persoanelor cu handicap;

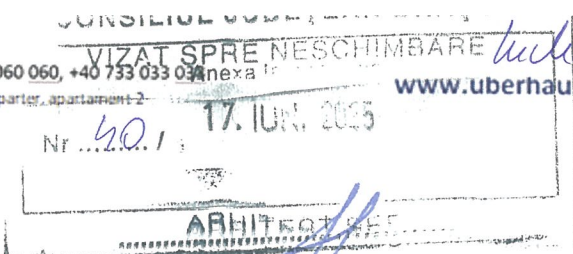
Parcarea autovehiculelor riveranilor:

- Se va efectua în incinta parcelelor, în garaje sau platforme, iar pentru vizitatori se vor prevedea parcaje speciale.
- La întocmirea documentațiilor de urbanism pentru fiecare unitate locativă nou construită se vor asigura în interiorul proprietății minim 3 locuri de parcare/ unitate locativă pentru locuințele unifamiliale (HCL 5/26.01.2023).

Regim de aliniere: Retras 6m față de aliniament.

Retrageri: retrageri laterale conform cod civil (1,9m), retragere posterioară conform cod civil (1,9m).



**Echipare edilitară:**

- Construcția va fi racordată la rețelele edilitare existente pe Strada Busuiocului, iar costurile vor fi suportate de investitor, conform prevederilor legale în vigoare;
- Conform legislației apelor în vigoare, darea în folosință a locuinței se va face concomitent cu racordarea acestora la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă și canalizare din zonă;
- Nu se acceptă bazine vidanjabile;
- Pentru bransamente se interzice motarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sisteme de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru sistematizare rutieră și altele de această natură.
- Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor fără afectarea circulației publice;
- Se interzice ampasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă a imobilelor ori pe elemente/ structuri de această natură;
- Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare;
- Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea (art. 28 din RGU aprobat prin Hotărârea nr. 525/1996).

Aspectul exterior al construcțiilor:

- Executarea noilor construcții este permisă numai dacă aspectul exterior (volumetria construcției, materialele de construcție, materialele de finisaj, conformarea fațadelor și conformarea golurilor, culorile utilizate), nu contravine funcțiunii și depreciază aspectul general arhitectural-urbanistic al zonei.

Împrejmuire:

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiuri:

- Împrejmuiuri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor funcțiuni, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor;
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre stradă va avea 2 m, iar împrejmuirile laterale și posterioare vor avea maxim 2,20 m din care partea inferioară va fi compusă dintr-un soclu opac de 0,60 m, iar partea superioară va fi realizată din fier sau lemn dublate de un gard viu;

Pentru ambele tipologii de împrejmuiuri, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași reguli ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

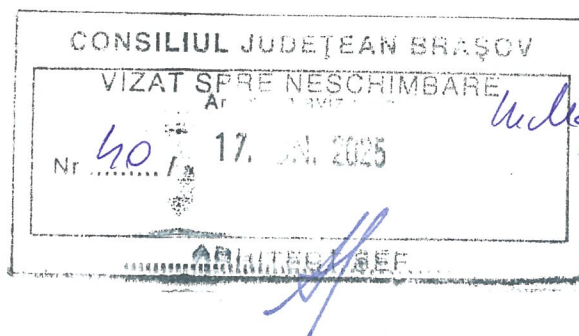
2.10 DESCRIERE SOLUȚIE

Domnii ȘTIRBU ROMAN și ȘTIRBU VERONICA solicită reglementarea imobilului în vederea efectuării lucrărilor pentru investiția „ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI” care să răspundă actualelor cerințe de dezvoltare ale zonei. Astfel, se propune construirea unei locuințe individuale izolate, care va respecta P.O.T. max = 35%, C.U.T. max = 0,8 și regimul maxim de înălțime propus de P+1E.

Construcția propusă este dispusă în formă de „U” cu deschidere către Strada Busuiocului, cu un regim de înălțime de P+1E cu acoperiș tip șarpantă în două ape și cu etajul retras față de toate limitele parterului mai puțin față de limita posterioară a acestuia. Prin retragerea etajului se formează două terase neacoperite cu vedere către Strada Busuiocului.

Retragerile propuse sunt următoarele:

- 6 m de la aliniament
- 5 m fata de limita laterala sud-vestica
- 2 m fata de limita laterala nord-estica
- 5 m fata de limita posterioară nord-vestica



Circulații și accese:

Accesul carosabil și cel pietonal se realizează din Strada Busuiocului identificată cu nr. CAD 100858 situată în sud-estul terenului care a generat PUD, care are un gabarit de 7 m, conform PUD „Zonă constuire ansamblu de locuințe – DN 73 B – Ghimbav” aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008.

Strada Busuiocului are un gabarit de 7 m cu dublu sens, cu câte o bandă pe sens de 3 m fiecare și un trotuar de 1m. Sub trotuarul de 1 m este prezentă zona destinată rețelelor (gaz, apă, curent).

Strada Busuiocului identificată cu nr. Cad. 100858 se conectează în Vest cu strada Gențianei care asigură legătura cu strada Bisercii Române la nord. Strada Bisercii Române face legătura directă către Comuna Cristian pe direcția sudică, cu Municipiul Codlea prin intermediul Străzii Făgărașului – E68 și cu Municipiul Brașov prin intermediul Căii Brașovului – E68.

Spații verzi

Suprafață minimă a spațiului verde = 35% (309,75 mp).

Se vor planta minim 3 arbori/ pomi fructiferi.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în incinta parcelei, în afara circulațiilor carosabile. Se respectă HCL 5/26.01.2023 asigurându-se trei locuri de parcare, dintre care un loc de parcare la sol și două locuri de parcare în garaj.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

Suprafață teren = 885 mp

Suprafață construită maximă = 309,75 mp

Suprafață construită desfășurată propusă = 619,50 mp

Suprafața spațiului verde = 309,75 mp (35%)

Suprafața circulații carosabile și pietonale = 265,50 mp

P.O.T. max. propus= 35% C.U.T. max. propus = 0,8 ADC/mp

RH max. propus = P+1E (H. Max. Coamă= 9m, H. Max. Cornișă= 7m, măsurați de la CTA – cota terenului amenajat)

Indici si indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUD" Zonă construire ansamblu de locuințe - DN73 B - Ghimbav"	PROPUS	UM
Funcțiune	Arabil	Locuire	Locuință unifamilială P+1E	
S teren	885	885	885	mp
POT	-	35%	35%	
CUT	-	0,80	0,8	ADC/mp
Rh	-	S+P+2E	P+1E (H.max.coamă=9 m, H.max.cornișă=7m)	m
SC max	-	309,75	309,75	mp
SCD max	-	708,00	619,50	mp
Spatiu verde	-	min. 35%	309.75 (35%)	mp
S circulatii	-	-	265,5 (30%)	mp

Bilanț Teritorial		
	Suprafața (mp)	Procente
S. teren total	885,000	100,00%
S. construită	309,75	35,00%
S. Circulații carosabile și pietonale	265,50	30,00%
S. Spații verzi	309,75	35,00%

Martie 2025

Proiectant General

S.C. Urban Wise S.R.L.

Șef de proiect

urb. Dan Simion

Proiectant

urb. Ana-Gabriela Zarif

urb. Peisag. Paula-Silvia Pătrașcu

Intocmit

urb. Peisag. Paula-Silvia Pătrașcu



P.U.D. Plan urbanistic de detaliu

Reglementări

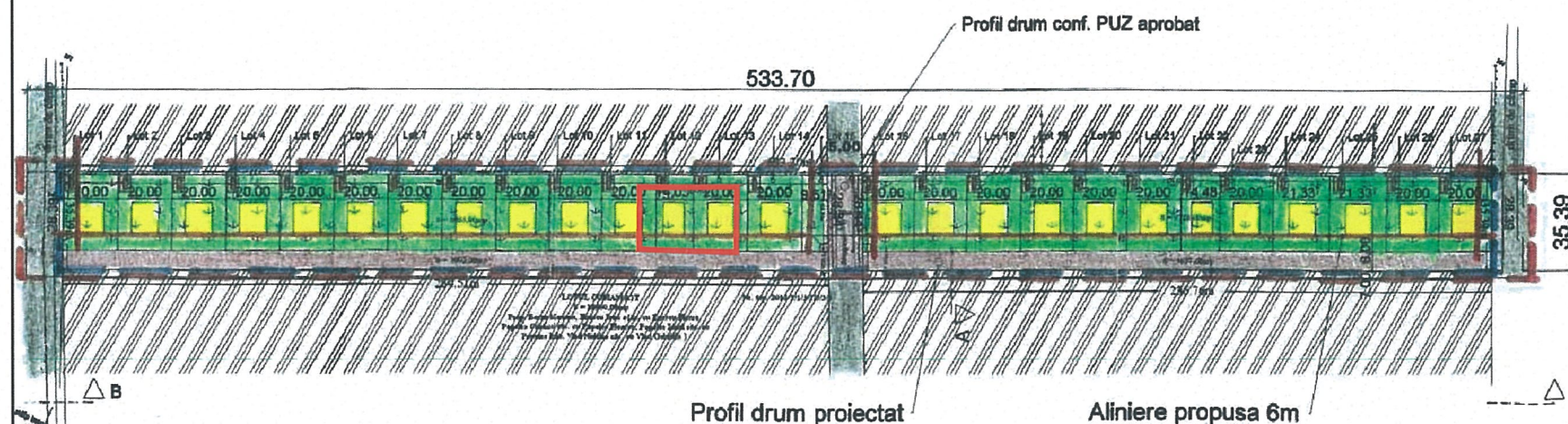
CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la aviz unie
Nr. 01 / 14.11.2008
ARHITECT ȘEF

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

LEGENDA		
Zone functionale	mp	%
Terenul constructibil conform P.U.D. aprobat		
Drum local asfaltat conform PUZ Ghimbav		
Locuințe propuse		
Aliniere propusă		

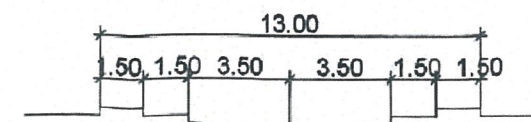
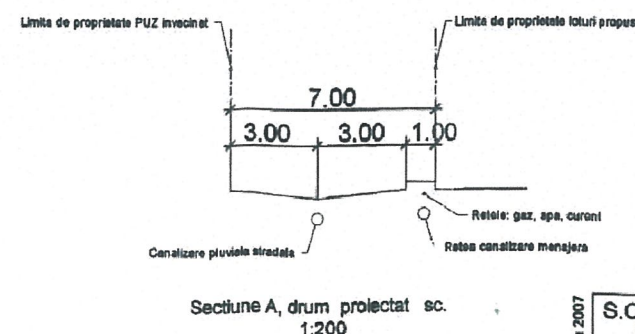
BILANT TERITORIAL		
Zone functionale	mp	%
Terenul constructibil conform P.U.D. aprobat		
Zone verde	11.090,8	58%
Drum local asfaltat propunere	4.113,2	22%
Locuințe propuse	3.072	16%
Parcări auto	624	4%
Parcela CF 3573	18.900 m ²	100
Limita studiată		
Limita de proprietate		
Parcela CF 3573. Propunere:		
Propunere maxim:	P.O.T. = 35%	C.U.T. = 0,6

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 40 / 17.11.2025
ARHITECT ȘEF



Propunere:
Coeficienti utilizare max: P.O.T. = 35%
C.U.T. = 0,6
Aliniere propusă 6m
Regim maxim: S+P+2E

Procente mp de suprafață pentru fiecare proprietar din: Total 14786,80 mp			
Lot	Proprietar	Procent din 14786,80	Suprafață
1/3 din 25 și 26	POPELEA CRISTINEL și FLOAREA	2,6455 %	391,184 mp
23 și 24	POPELEA IONEL și IULIA	7,9365 %	1173,554 mp
2/3 din 25 și 26	VLAD GABRIELA și NIDELEA	5,2910 %	782,369 mp
13-22 și 27	BORZA MARIANA	39,1534 %	5789,534 mp
1-12	ENESCU IOAN și FLOAREA	44,9735 %	6650,141 mp
Total			14786,80 mp
DRUM NECONSTRUIBIL		21,7629 % din 18900	4113,20 mp



S.C. enescu george		S.R.L.		LOTIZARE TEREN		PUR
CONSTRUCTII		J08/1604/19, 12.2007		Beneficiari: 1-POPELEA CRISTINEL si FLOAREA, 2-POPELEA IONEL si IULIA, 3-VLAD GABRIELA si NIDELEA, 4-ENESCU IOAN si FLOAREA		A5
				Amplasament: CF 3573 din 14 sept 2007, Csd 1988, loc. Ghimbav, jud. Brasov		
PROIECTAT	arh. Enescu George	REGLEMENTĂRI				Pr.nr.52
SEF PROIECT	arh. Enescu George					1:2000
						11.2007

LEGENDĂ

— LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.D.

Conform Certificatului de Urbanism nr.41 din 11.03.2024 terenul care a generat PUD este inclus în proiectul PUD "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73 B - Ghimbav" aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008, iar prin acesta se reglementează următorii indici și indicatori urbanistici:

POT max = 35%
CUT max = 0,8
Rh max = S+P+2E
Spații verzi = 35%

UBER
HAUSE

S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Clujet, nr. 17, parter, ap. 2, S5-București
Nr. Reg. Com.: J2024019084004 CUI: 50486668

Nume proiect: "ÎNTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
Beneficiari: ȘTIRBU VERONICA, ȘTIRBU ROMAN
Adresa proiect: Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

Nume		Semnatura		Scara:		DENUMIRE PLANSA:		Faza:	
Șef proiect	urb. Dan SIMION								
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif								
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu								
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu								
				Data:		Martie 2025		Nr. plansa:	
								U01.2	



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

LEGENDĂ

Limite

- Limita terenului care a generat P.U.D.
- Limite documentații de urbanism aprobate din vecinătate
- Limita cadastrală
- Clădiri existente

Documentații de urbanism aprobate în zonă:

1. PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
2. PUD - "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73 B - Ghimbav" aprobat prin HCL 16/ 30.07.2008
3. PUD - "Construire Ansamblu de Locuințe" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 37/ 27.04.2006

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 40 / 17. JUN. 2025

ARHITECT ȘEF



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Clujei, nr. 17, parter, ap. 2, S5, București
Nr. Reg. Com.: J2024019084004 CUI: 50486668

Nume proiect:

"ÎNTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"

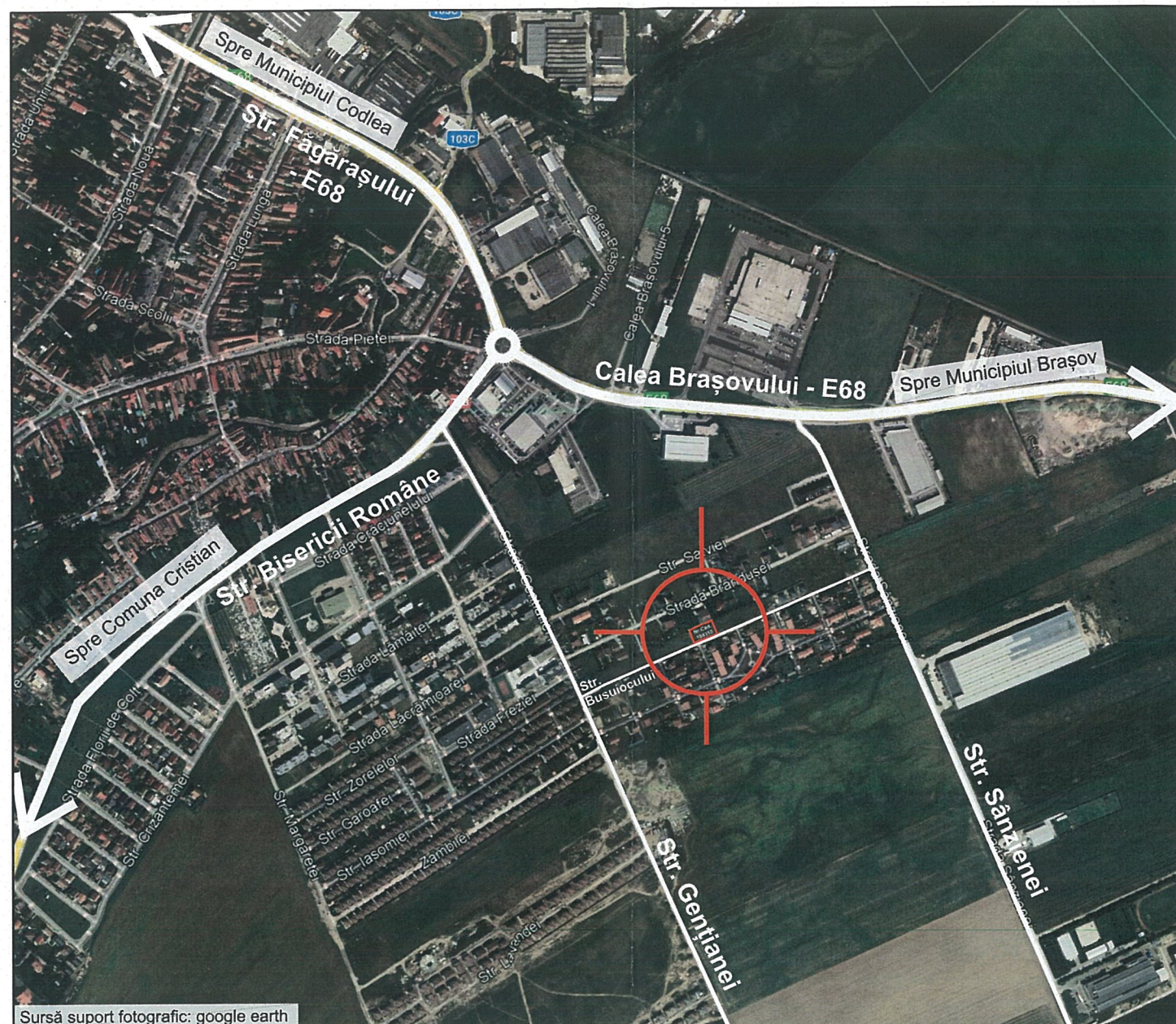
Beneficiari:

ȘTIRBU VERONICA, ȘTIRBU ROMAN

Adresa proiect:

Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

	Nume	Scara:	DENUMIRE PLANSĂ:	Faza:
Șef proiect	urb. Dan SIMION	%	Încadrare în documentațiile de urbanism aprobate din zonă	P.U.D.
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif			Nr.plansă:
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	Data:		
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	Martie 2025		U01.3



Sursă suport fotografic: google earth



Sursă suport fotografic: google earth



Sursă suport fotografic: Imobile eTerra

LEGENDĂ

LIMITA TERENULUI CARE A GENERAT P.U.D.

LOCALIZAREA IMOBILULUI STUDIAT

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

VIZAT CPRE NESCHIMBARE

Nr. 40, 17. 04. 2025

ARHITECT ȘEF

HÜBER HAUSE		S.C. URBAN WISE S.R.L. Str. Dr. Clujet, nr. 17, parter, ap. 2, 55-București Nr. Reg. Com.: J202401908/004 CUI: 50486648		Nume proiect:	"ÎNTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
				Beneficiari:	ȘTIRBU VERONICA, ȘTIRBU ROMAN
				Adresa proiect:	Jud. Braşov, Oraşul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301
				Scara:	
				Data:	Martie 2025
				DENUMIRE PLANSĂ:	Încadrare în zonă
				Faza:	P.U.D.
				Nr. plansa:	U02



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

LEGENDĂ

Limite

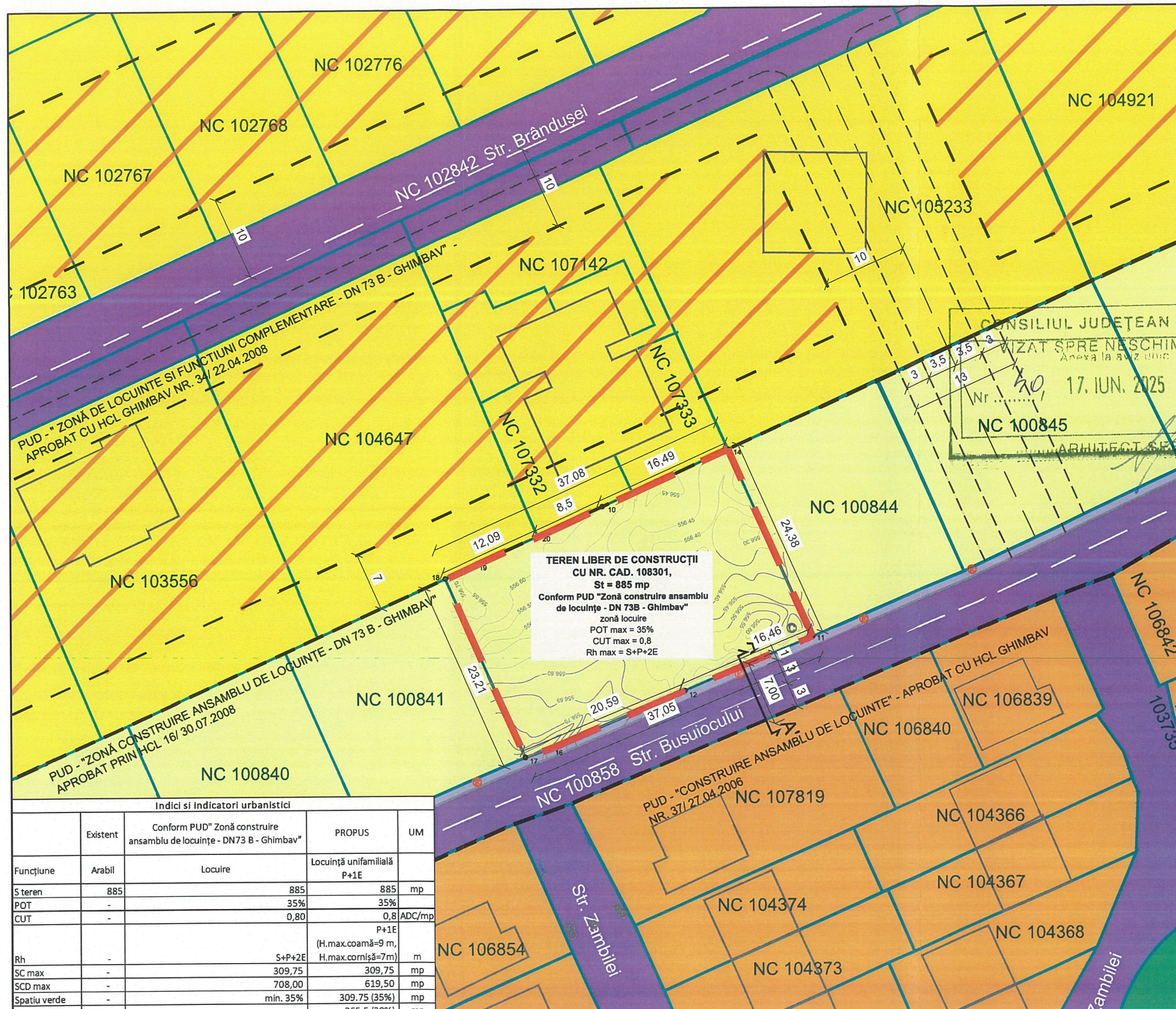
- Limita terenului care a generat P.U.D.
- Limite documentații de urbanism aprobate din vecinătate
- Limita cadastrală
- Clădiri existente
- Limita zonei edificabile conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
Alinierea acestui edificabil este de 10 m față de axul drumului

Funcțiuni

- Zonă de Locuire conform P.U.D. "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73B - Ghimbav" aprobat prin H.C.L. nr. 16/ 30.07.2008
- Zonă de Locuire și funcțiuni complementare conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Locuințe (individuale, cuplate, înșiruite) conform PUD - "Construire Ansamblu de Locuințe" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 37/ 27.04.2006

Circulații

- Circulații carosabile și pietonale publice
- Limită circulații carosabile și pietonale conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare -DN 73B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Axul drumului
- Spațiu verde aferent sensului giratorui



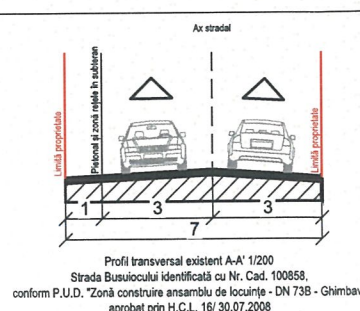
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII
CU NR. CAD. 108301,
St = 885 mp
Conform PUD "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73B - Ghimbav"
zonă locuire
POT max = 35%
CUT max = 0,8
Rh max = S+P+2E

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la RZU nr. 10
Nr. 10, 17. IUN. 2025
NC 100845
ARHITECT ȘEF

Indici și Indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUD "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN73 B - Ghimbav"	PROPOS	UM
Funcțiune	Arabil	Locuire	Locuință unifamilială P+1E	
S teren	885		885	mp
POT	-	35%	35%	
CUT	-	0,80	0,8 ADC/mp	
Rh	-	S+P+2E	P+1E (H.max.coamă=9 m, H.max.cornișă=7m)	m
SC max	-	309,75	309,75	mp
SCD max	-	708,00	619,50	mp
Spatiu verde	-	min. 35%	309,75 (35%)	mp
S. circulații	-	-	265,5 (30%)	mp

Bilanț Teritorial		
	Suprafața (mp)	Procente
S. teren total	885,000	100,00%
S. construită	309,75	35,00%
S. Circulații carosabile și pietonale	265,50	30,00%
S. Spații verzi	309,75	35,00%

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
12	462273,927	540478,673
16	462267,202	540462,589
17	462266,159	540459,602
18	462287,366	540450,173
19	462288,981	540453,765
20	462292,323	540461,197
10	462295,811	540468,950
14	462302,573	540483,986
11	462280,275	540493,855
S = 885 mp		



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Clujet, nr. 17, parter, ap. 2, S5, București
Nr. Reg. Com.: J20246/909/004 CUI: 50486668

Nume	
Șef proiect	urb. Dan SIMION
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu

Nume proiect:		"ÎNTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"	
Beneficiari:		ȘTIRBU VERONICA, ȘTIRBU ROMAN	
Adresa proiect:		Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301	
Scara:		1:500	
Data:		Martie 2025	
DENUMIRE PLANSA:		SITUAȚIA EXISTENTĂ	
Faza:		P.U.D.	
Nr. planșa:		U03	



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

LEGENDĂ

Limite

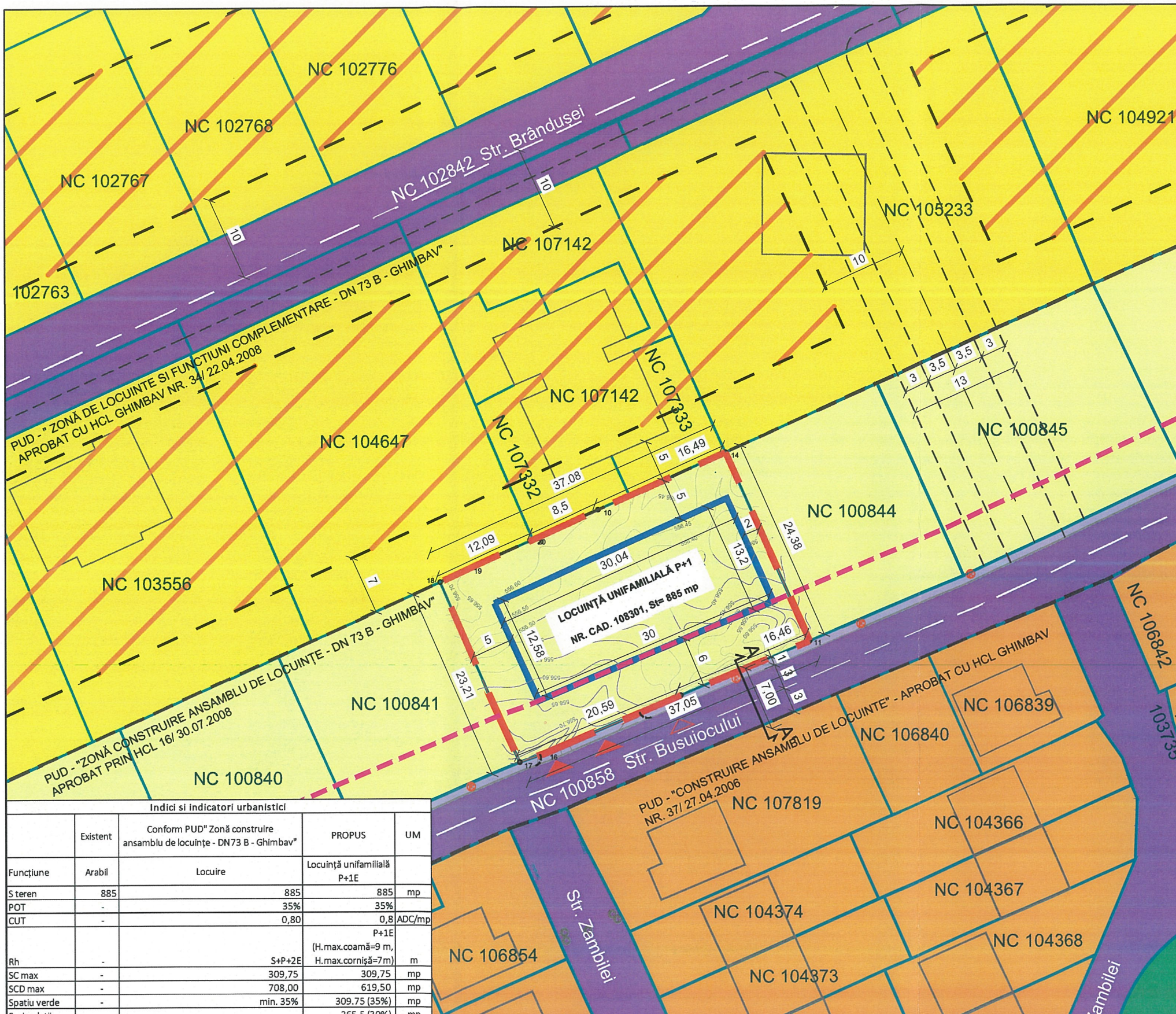
- Limita terenului care a generat P.U.D.
- Limite documentații de urbanism aprobate din vecinătate
- Limita cadastrală
- Limita edificabilului propus
- Aliniere de 6 m propusă prin P.U.D. "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73B - Ghimbav" aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008
- Clădiri existente
- Limita zonei edificabile conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
Alinierea acestui edificabil este de 10 m față de axul drumului

Funcțiuni

- Zonă de Locuire conform P.U.D. "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73B - Ghimbav" aprobat prin nr. H.C.L. 16/ 30.07.2008
- Zonă de Locuire și funcțiuni complementare conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Locuințe (individuale, cuplate, înșiruite) conform PUD - "Construire Ansamblu de Locuințe" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 37/ 27.04.2006

Circulații

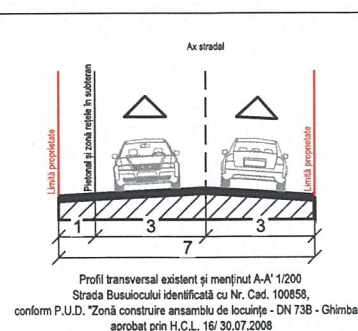
- Circulații carosabile și pietonale publice
- Limită circulații carosabile și pietonale conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Trotuar cu bordură coborâtă
- Axul drumului
- Spațiu verde aferent sensului giratorui
- Acces carosabil pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă



Indici și indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUD "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73 B - Ghimbav"	PROPUȘ	UM
Funcțiune	Arabil	Locuire	Locuință unifamilială P+1E	
S teren	885	885	885	mp
POT	-	35%	35%	
CUT	-	0,80	0,8	ADC/mp
Rh	-	S+P+2E	P+1E (H. max. coamă=9 m, H. max. cornișă=7 m)	m
SC max	-	309,75	309,75	mp
SCD max	-	708,00	619,50	mp
Spatiu verde	-	min. 35%	309,75 (35%)	mp
S. circulații	-	-	265,5 (30%)	mp

Bilanț Teritorial		
	Suprafața (mp)	Procente
S. teren total	885,000	100,00%
S. construită	309,75	35,00%
S. Circulații carosabile și pietonale	265,50	30,00%
S. Spații verzi	309,75	35,00%

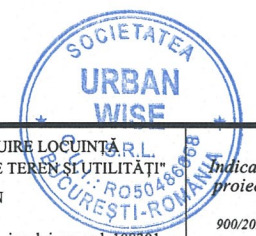
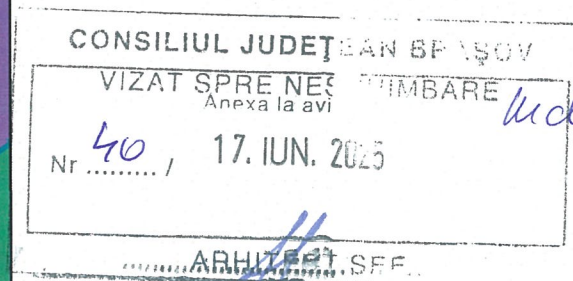
Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
12	462273,927	540478,673
16	462267,202	540462,589
17	462266,159	540459,602
18	462287,366	540450,173
19	462288,981	540453,765
20	462292,323	540461,197
10	462295,811	540468,950
14	462302,573	540483,986
11	462280,275	540493,855
S = 885 mp		



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Clujel, nr. 17, poșta nr. 2, 55, București
Nr. Reg. Com.: J2024019084004 CUI: 5048668

Nume	
Sef proiect	urb. Dan SIMION
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu

Nume proiect:		"ÎNTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"	
Beneficiari:		ȘTIRBU VERONICA, ȘTIRBU ROMAN	
Adresa proiect:		Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301	
Scara:		1:500	
Data:		Martie 2025	
DENUMIRE PLANSA:		Reglementări urbanistice	
Faza:		P.U.D.	
Nr. plansa:		U04	





PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

LEGENDĂ

Limite

- Limita terenului care a generat P.U.D.
- Limite documentații de urbanism aprobate din vecinătate
- Limita cadastrală
- Limita edificabilului propus
- Aliniere de 6 m propusă prin P.U.D. "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73B - Ghimbav" aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008

Clădiri existente

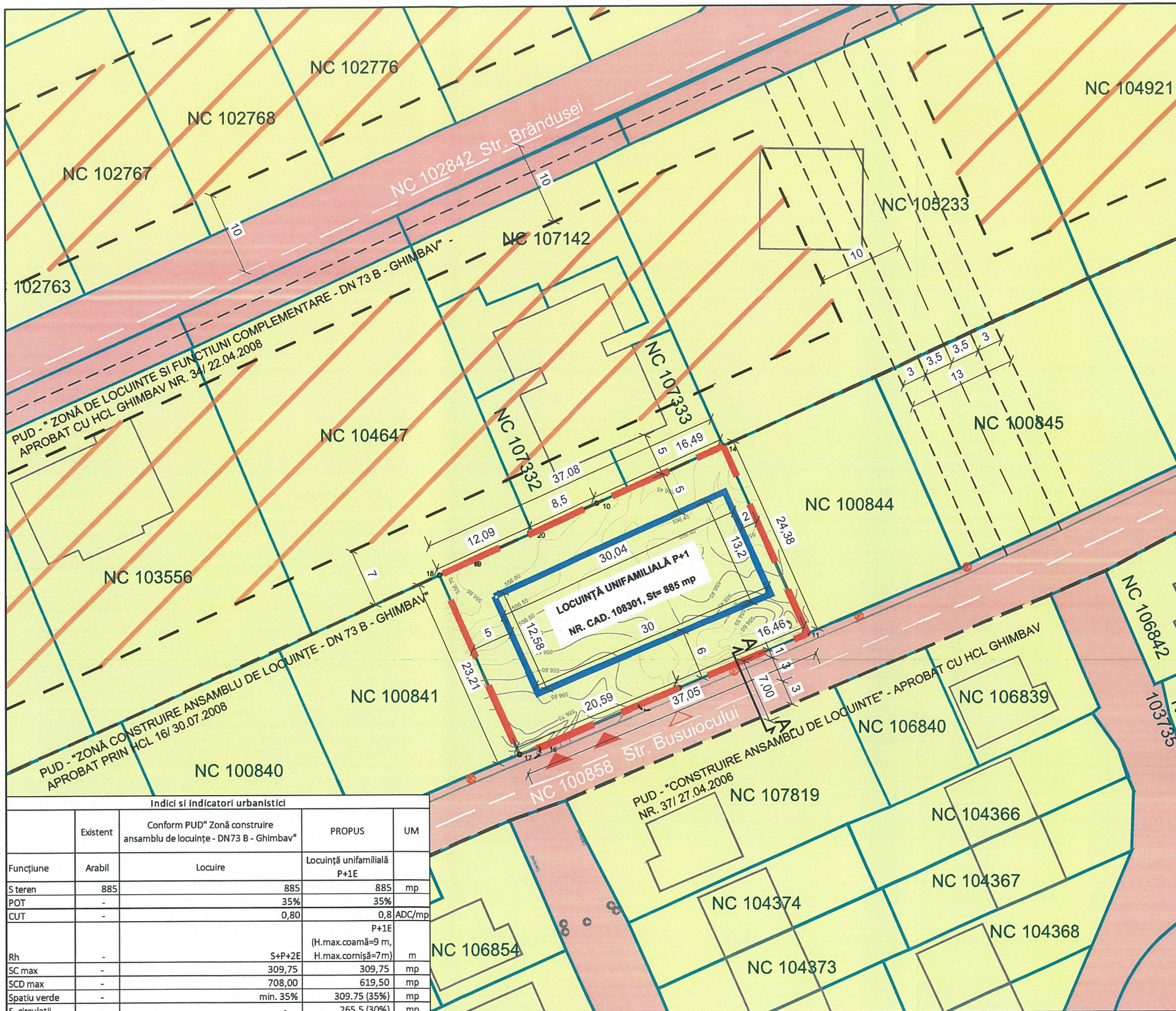
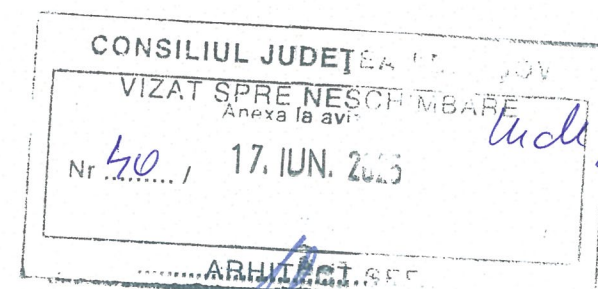
- Limita zonei edificabile conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Alinierea acestui edificabil este de 10 m față de axul drumului

Proprietatea terenurilor

- Proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Proprietate publică de interes local

Circulații

- Circulații carosabile și pietonale publice
- Limită circulații carosabile și pietonale conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Trotuar cu bordură coborâtă
- Axul drumului
- Acces carosabil pe parcelă
- Acces pietonal pe parcelă



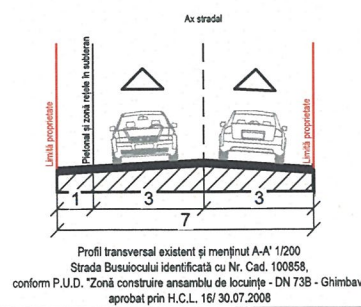
Indici și Indicatori urbanistici

	Existent	Conform PUD "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN73 B - Ghimbav"	PROPUȘ	UM
Funcțiune	Arabil	Locuire	Locuință unifamilială P+1E	
S teren	885	885	885	mp
POT	-	35%	35%	
CUT	-	0,80	0,8 ADC/mp	
Rh	-	S+P+2E	P+1E (H.max.coamă=9 m, H.max.cornișă=7m)	m
SC max	-	309,75	309,75	mp
SCD max	-	708,00	619,50	mp
Spatiu verde	-	min. 35%	309,75 (35%)	mp
S. circulații	-	-	265,5 (30%)	mp

Bilanț Teritorial

	Suprafața (mp)	Procente
S. teren total	885,000	100,00%
S. construită	309,75	35,00%
S. Circulații carosabile și pietonale	265,50	30,00%
S. Spații verzi	309,75	35,00%

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
12	462273,927	540478,673
16	462267,202	540462,589
17	462266,159	540459,602
18	462287,366	540450,173
19	462288,981	540453,765
20	462292,323	540461,197
10	462295,811	540468,950
14	462302,573	540483,986
11	462280,275	540493,855
S = 885 mp		



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Clujet, nr. 17, portier. ap. 2, S.S. București
Nr. Reg. Com.: J2024019084004 CUI: 50486668

	Nume	Semnatura
Sef proiect	urb. Dan SIMION	
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif	
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu	

Nume proiect:	"ÎNTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"	Indicativ proiect:	900/2023
Beneficiari:	ȘTIRBU VERONICA, ȘTIRBU ROMAN		
Adresa proiect:	Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301		
DENUMIRE PLANSA:		Faza:	P.U.D.
Regim juridic		Nr. plansa:	U05



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

LEGENDĂ

Limite

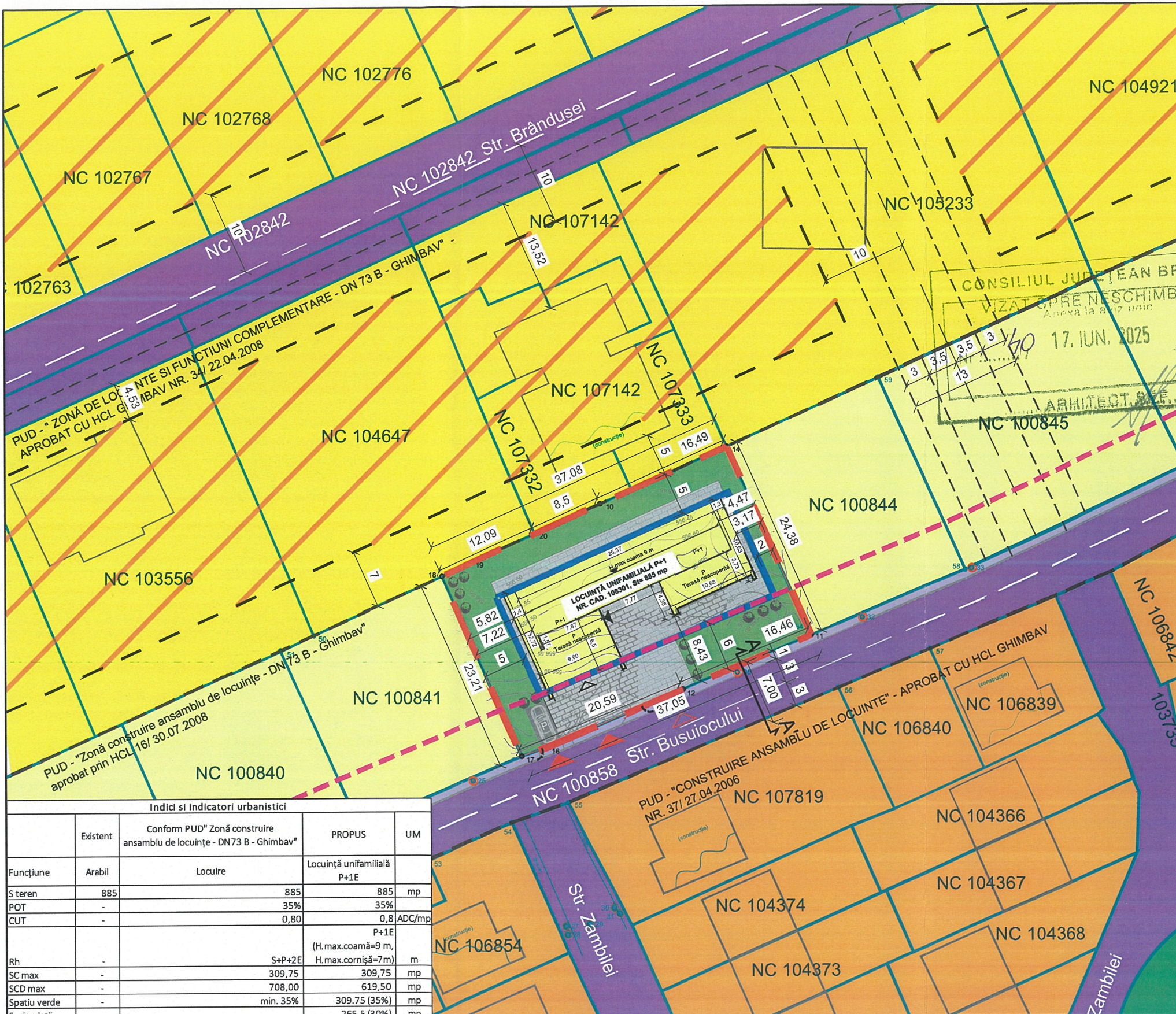
- Limita terenului care a generat P.U.D.
- - - Limite documentații de urbanism aprobate din vecinătate
- Limita cadastrală
- Limita edificabilului propus
- - - Aliniere de 6 m propusă prin P.U.D. "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73B - Ghimbav" aprobat prin H.C.L. 16/ 30.07.2008
- Clădiri existente
- Limita parterului clădirii propuse
- Limita etajului retras a clădirii propuse
- Limita zonei edificabile conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Alinierea acestui edificabil este de 10 m față de axul drumului

Funcțiuni

- Zonă de Locuire conform P.U.D. "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73B - Ghimbav" aprobat prin H.C.L. nr. 16/ 30.07.2008
- Zonă de Locuire și funcțiuni complementare conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Locuințe (individuale, cuplate, înșiruite) conform PUD - "Construire Ansamblu de Locuințe" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 37/ 27.04.2006

Circulații

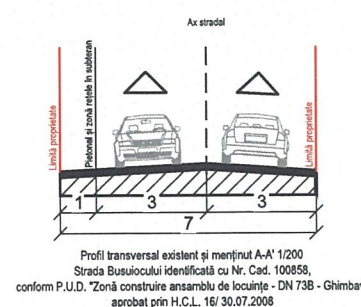
- Circulații carosabile și pietonale publice
- Limită circulații carosabile și pietonale conform PUD - "Zonă de Locuințe și Funcțiuni Complementare - DN 73 B - Ghimbav" - aprobat cu HCL Ghimbav nr. 34/ 22.04.2008
- Trotuar cu bordură coborâtă
- Axul drumului
- Spații verzi propuse în incinta imobilului
- Arbori
- Spațiu verde aferent sensului giratoriu
- Un loc de parcare la sol și alte două în garaj
- Circulații pietonale pe parcelă
- ▲ Acces carosabil pe parcelă
- △ Acces pietonal pe parcelă
- △ Acces garaj
- ▲ Acces clădire



Indici și Indicatori urbanistici				
	Existent	Conform PUD "Zonă construire ansamblu de locuințe - DN 73 B - Ghimbav"	PROPUȘ	UM
Funcțiune	Arabil	Locuire	Locuință unifamilială P+1E	
S teren	885	885	885	mp
POT	-	35%	35%	
CUT	-	0,80	0,8	ADC/mp
Rh	-	S+P+2E	P+1E (H.max.coamă=9 m, H.max.cornișă=7m)	m
SC max	-	309,75	309,75	mp
SCD max	-	708,00	619,50	mp
Spatiu verde	-	min. 35%	309,75 (35%)	mp
S. circulații	-	-	265,5 (30%)	mp

Bilanț Teritorial		
	Suprafața (mp)	Procente
S. teren total	885,000	100,00%
S. construită	309,75	35,00%
S. Circulații carosabile și pietonale	265,50	30,00%
S. Spații verzi	309,75	35,00%

Nr. Pct.	X(m)	Y(m)
12	462273,927	540478,673
16	462267,202	540462,589
17	462266,159	540459,602
18	462287,366	540450,173
19	462288,981	540453,765
20	462292,323	540461,197
10	462295,811	540468,950
14	462302,573	540483,986
11	462280,275	540493,855
S = 885 mp		



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Clujet, nr. 17, parter, ap. 2, 55-București
Nr. Reg. Com.: J202401908/004 CUI: 50486668

Nume	
Sef proiect	urb. Dan SIMION
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu

Nume proiect:		"ÎNTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"		Indicativ proiect:
Beneficiari:		ȘTIRBU VERONICA, ȘTIRBU ROMAN		
Adresa proiect:		Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301		900/2023
Scara:		DENUMIRE PLANSĂ:		Faza:
1:500				P.U.D.
Data:		Mobilitare urbanistică		Nr. plansa
Martie 2025				U06



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"ÎNTOCMIRE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIARĂ
P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"
Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

1. Vedere de pe str. Busuiocului către fațada principală



2. Vedere dinspre sud-vest



3. Vedere dinspre limita posterioară



S.C. URBAN WISE S.R.L.
Str. Dr. Clujel, nr. 17, parter, ap. 2, S5
București Nr. Reg. Com. 32024019084004
CUI: 50486668

Nume proiect:

"ÎNTOCMIRE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIARĂ P+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI UTILITĂȚI"

Indicativ
proiect:

Beneficiari:

ȘTIRBU VERONICA, ȘTIRBU ROMAN

900/2023

Adresa proiect:

Jud. Brașov, Orașul Ghimbav, Strada Busuiocului, nr. cad. 108301

	Nume	Semnătură	Scara:
Sef proiect	urb. Dan SIMION		
Proiectat	urb. Ana-Gabriela Zarif		
Proiectat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		
Desenat	urb. peisag. Paula-Silvia Pătrașcu		

Data:

Martie 2025

DENUMIRE PLANSĂ:

Ilustrare de arhitectură

Faza:

P.U.D.

Nr. plansa:

U08