

Nr. 36 din 20.03.2026

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1

Proiect de hotărâre

36 din 20.03.2026

privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” CAMPUS ȘCOLAR , LOCUINȚE ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef (Avizul Consiliului Județean Brașov) nr. 25 / 30.04.2025, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Campus școlar, locuințe și funcțiuni complementare”- orașul. Ghimbav, jud.Brașov**, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701 /2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144/31.10.2024 a Consiliului local Ghimbav, Legii nr. 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinul MDRT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z, indicativ GM 010/2000 aprobat de MDRT cu Ordinul nr. 176/N/2000, art. 129, alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională, avizele comisiilor de specialitate. În temeiul art 196 , alin 1, litera A din OUG 57/2019, Raportul de specialitate al serviciului de amenajare a teritoriului și urbanism înregistrat sub nr. 16018 / 26.03.2025, referatul de aprobare;

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă documentația Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) ” *Campus școlar, locuințe și funcțiuni complementare*”- orașul. Ghimbav, jud.Brașov, generat de terenul parțial intravilan identificat prin CF nr.108501, nr. 108502, nr. 108312, nr. 108313, nr. 108234, nr. 108235, nr. 108094, nr. 108095, nr.108096 și CF nr. 108097 Ghimbav, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, documentație nr.U01 / 2024 elaborată de U.A.T. Ghimbav– Serviciul Dezvoltare Urbană – arh. Ștefan Firimiță.

Art. 2. Prevederile Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1 sunt valabile 5 ani de la data aprobării prin HCL, cu posibilitatea de extindere a valabilității.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan

Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod poștal 507075
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 13009 / 09.03.2026

REFERAT DE APROBARE

privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” CAMPUS ȘCOLAR , LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : UAT. GHIMBAV
Proiectant: U.A.T. Ghimbav– Serviciul Dezvoltare Urbană
Specialist cu drept de semnătură RUR : arh. Ștefan Firimiță

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef Ghimbav nr. 02 / 09.03.2026, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Campus școlar, locuințe și funcțiuni complementare” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov**, CF nr.108501, nr. 108502, nr. 108312, nr. 108313, nr. 108234, nr. 108235, nr. 108094, nr. 108095, nr.108096 și CF nr. 108097, Ghimbav, elaborată de U.A.T. Ghimbav– Serviciul Dezvoltare Urbană – arh. Ștefan Firimiță.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa UAT. Ghimbav, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701 /2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144/31.10.2024 a Consiliului local Ghimbav, Legii nr. 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinul MDRT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z, indicativ GM 010/2000 aprobat de MDRT cu Ordinul nr. 176/N/2000, art. 129, alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Analizând raportul de specialitate 19155 / 30.04.2025 supunem spre aprobarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav proiectul de hotărâre privind documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Campus școlar, locuințe și funcțiuni complementare” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov**

PRIMAR
Ionel FLIUNDRA



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: urbanism@primaria-ghimbav.ro

Nr. 12978 / 09.03.2026

R A P O R T DE SPECIALITATE

privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” CAMPUS ȘCOLAR , LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : UAT. GHIMBAV
Proiectant: U.A.T. Ghimbav– Serviciul Dezvoltare Urbană
Specialist cu drept de semnătură RUR : arh. Ștefan Firimiță

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef Ghimbav nr. 02 / 09.03.2026, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Campus școlar, locuințe și funcțiuni complementare” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov**, CF nr.108501, nr. 108502, nr. 108312, nr. 108313, nr. 108234, nr. 108235, nr. 108094, nr. 108095, nr.108096 și CF nr. 108097, Ghimbav, elaborată de U.A.T. Ghimbav– Serviciul Dezvoltare Urbană – arh. Ștefan Firimiță.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa UAT.GHIMBAV, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, ale Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (12) lit.g), art. 57 și art.61 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; În baza art. 42-44 din Ordinul MDRP 2701/30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului din orașul Ghimbav aprobat prin HCL nr. 07/18.01.2024,

Supunem Comisiei nr. 1 analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” *Campus școlar, locuințe și funcțiuni complementare*”- orașul. Ghimbav, jud.Brașov, elaborată de U.A.T. Ghimbav– Serviciul Dezvoltare Urbană – arh. Ștefan Firimiță.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în PUZ : „ **CAMPUS ȘCOLAR , LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE** ”, generat de terenuri CF nr.108501, nr. 108502, nr. 108312, nr. 108313, nr. 108234, nr. 108235, nr. 108094, nr. 108095, nr.108096 și terenul CF nr. 108097 situate parțial în extravilanul orașului Ghimbav însumând o suprafață reglementată de 102 526 mp și cu următoarele vecinătăți:

- **Nord-Vest** – proprietăți private - teritoriu extravilan U.A.T. Ghimbav;
- **Sud** – domeniul public, U.A.T. Cristian;
- **Nord-Est** – domeniu public, Str. Margaretei;
- **Est** – proprietate private.

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior :

- **PMUD (Planul de Mobilitate Urbană Durabilă) al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54/31.10.2016;**
- **Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ghimbav pentru perioada 2014-2024, aprobată prin HCL nr. 52/31.07.2014; – Reactualizare pentru 2018;**
- **Strategia de Dezvoltare Durabilă 2014-2020-2030 a jud. Brașov, (2010);**
- **SIDU (Strategia integrată de Dezvoltare Urbană) a Polului de Creștere Brașov;**
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Brașov;**
- **Planul de Amenajare a Teritoriului Zonă Metropolitană Brașov;**
- **Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creștere (PC) – Mun. Brașov și zonele adiacente;**
- **DOC. Nr 18 - PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, prelungit prin HCL nr. 113/30.08.2018;**
- **DOC. Nr 19 – PUZ aprobat prin HCL nr. 70 / 28.07.2005;**
- **DOC. Nr 20 – PUD aprobat prin HCL nr. 32 / 30.03.2006;**
- **DOC. Nr 21 – PUZ aprobat prin HCL nr. 162 / 15.11.2022;**
- **DOC. Nr 41 – PUD aprobat prin HCL nr. 17 / 30.07.2008;**
- **DOC. Nr 42 – PUD aprobat prin HCL nr. 56 / 31.07.2014;**
- **DOC. Nr 22 – PUZ aprobat prin HCL nr. 66 / 29.04.2015;**
- **DOC. Nr 23 – PUZ aprobat prin HCL nr. 107 / 03.09.2019;**
- **DOC. Nr 27 – PUD aprobat prin HCL nr. 120 / 30.07.2009;**
- **DOC. Nr 28 – PUZ aprobat prin HCL nr. 121 / 25.09.2019;**
- **DOC. Nr 29 – PUZ aprobat prin HCL nr. 18 / 31.03.2008;**
- **DOC. Nr 30 – PUZ aprobat prin HCL nr. 15 / 28.02.2017;**
- **DOC. Nr 31 – PUZ aprobat prin HCL nr. 95 / 08.08.2019;**
- **DOC. Nr 31 Bis – PUD aprobat prin HCL nr. 06 / 26.01.2026;**
- **DOC. Nr 35 – PUZ aprobat prin HCL nr. 105 / 20.12.2020;**
- **DOC. Nr 36 – PUZ aprobat prin HCL nr. 03 / 29.01.2021 și nr. 04 / 31.01.2022;**
- **DOC. Nr 37 – PUZ aprobat prin HCL nr. 05 / 31.01.2022;**
- **DOC. Nr 77 – PUZ aprobat prin HCL nr. 102 / 28.08.2024;**
- **DOC. Nr 78 – PUZ aprobat prin HCL nr. 81 / 26.06.2025;**
- **DOC. Nr 79 – PUZ aprobat prin HCL nr. 152 / 18.12.2024 și nr. 06 / 21.01.2025;**
- **DOC. Nr 80 – PUZ aprobat prin HCL nr. 168 / 16.12.2025.**
-

Prevederi PUZ-RLU propuse:

Prin prezentul PUZ este reglementată trama stradală prin corelarea PUZ-urilor anterior aprobate cu situația din teren și cu nevoile populației, astfel profilele stradale propuse sunt:

- **Profil transversal tip 1/1 – în corelare cu profilele aprobate în PUZ—ul coordonator al zonei sudice spre Braşov iniţiat de către Primaria Oraşului Ghimbav în curs de aprobare (Str. Margaretei profil 19.50 m).**

- parte carosabilă cu latimea de 14.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 2.00m ,
- spaţiu verde în axul stradal – 1.50 m
- lăţime totală amenajata: 19.50 m

- **Profil transversal tip 2/2 (străzi de folosinţă locală, ce deserveşc accesul către străzile colectoare şi către parcarile aferente)**

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- spaţiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lăţime totală amenajata: 13.00 m
- retragere fata de ax stradă – 12.00m

- **Profil transversal tip 3/3 (străzi de folosinţă locală, ce deserveşc accesul către străzile colectoare şi către parcarile aferente) , 9,00 m (Etapa 1) ,astfel: carosabil de 7,00 m şi totuar pe o latură, urmând ca profilul stradal 3-3 să fie modernizat într-o fază ulterioară la 13,00 m (Etapa 2), odată cu reglementarea urbana a parcelelor cu acces direct la strada popusă cu profil 3-3.**

Soluţie finală după modernizarea finală:

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte şi alta cu lăţimea de 1.50m fiecare
- spaţiu verde lângă aliniament 1.50 m
- lăţime totală amenajata: 13.00 m
- retragere fata de ax stradă – 12.00m

Accesul auto se va asigura la dimensiuni suficiente pentru camioane, astfel încât să fie sigură şi eficientă încărcarea şi descărcarea mărfurilor, precum şi manevrele. Circulaţia interioră se va realiza prin amenajarea unui drum privat iar trecerile peste reţelele edilitare existente se va realiza prin protejarea acestora conform STAS 9312-87 şi a normelor tehnice ale Ordinului ANRE nr. 118/2013.

Parcajele se vor realiza în incinta proprietăţii (conform HG 525/1996 – RGU şi a HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 , HCL 144/31.10.2024 -Ghimrav), de asemenea, la fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.

Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică

(1) Autorizarea executării altor construcţii pe terenurile care au fost destinate, prin prezentul PUZ sau prin studii şi proiecte de specialitate, aprobate conform prevederilor legale, realizării de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înţeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin lege (a se vedea art. 6 din legea nr. 33/1994 şi art. 2 din Lege nr. 255/2010).

(2) Prin excepţie de la prevederile alin. anterior, în zona rezervată dezvoltării infrastructurii rutiere şi a echipării tehnico-edilitare aferente se poate admite autorizarea bransamentelor şi/sau recordurilor la reţelele de utilităţi publice.

(3) Pentru terenurile afectate parţial de lucrările de utilitate publică edificabilul se stabileşte prin aplicarea prevederilor RLU prezentului PUZ la viitoarele limite ale parcelei.

Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică

(1) Pentru toate zonele funcţionale, unde sunt necesare transferuri în domeniul public ale unor suprafeţe de teren, în cazul utilizării procedurii de transfer cu titlu gratuit în domeniul public cu respectarea următorului alineat de la prezentul articol şi articolul cu privire la indicatorii urbanistici POT şi CUT,

proprietarii pot beneficia integral de indicatorii urbanistici după cum urmează:

a. POT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrare pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public), cu condiția să nu depășească 40% din terenul rămas neafectat de propunerea transferului în domeniul public;

b. CUT raportat la suprafața terenului inițial (înainte de dezmembrarea pentru transferul cu titlu gratuit în domeniul public),

(2) Pentru a beneficia de prevederile alineatului anterior, la autorizarea construcțiilor, proprietarul va trebui să îndeplinească următoarele condiții:

- a. Să dezmembreze suprafața de teren ce este necesar a fi transferată în domeniul public și să înscrie în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale).

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate regulament de urbanism, în subcapitolele următoare:

Orientarea față de punctele cardinale:

Nu face obiectul.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament (aliniera clădirilor) este detaliată conform RLU și construcțiile vor fi amplasate conform acestuia și prevederilor din planșa "*U.03.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională*". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent. Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile RLU privind eventualele derogări. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate la incendii a construcțiilor.

Amplasarea față de aeroporturi

1) Infrastructurile de transport aerian generează asupra zonelor din vecinătate o serie de servituți aeronautice civile, stabilite în funcție de tipul de infrastructură (aerodrom pentru transport aerian public, aerodrom pentru transport aerian privat) și de dimensiunile / capacitatea acestora. Aceste servituți sunt împărțite în 4 zone, conform RACR-ZSAC și sunt descrise astfel:

Zona I:

- suprafață trapezoidală înclinată (la fiecare capăt al pistei, în prelungirea axului);
- baza mică a trapezului coincide cu marginea benzii pistei;
- simetrică față de prelungirea axului pistei;
- evizare spre exterior: 15°;
- extindere/distanță orizontală de la capătul benzii pistei, pe direcția axului pistei: 8.500 m până la 15.000 m, în funcție de categoria operațiunilor de apropiere la aterizare; înălțimea bazei mari a trapezului la 8.500 m: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (panta 1:285 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- pentru înălțimi în sectorul 8.500 m - 15.000 m: pantă 1:50 de la cota de +30,0 m.
- Sunt necesare solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona I cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

Zona II :

- suprafață conică, din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 4.500 m, exclusiv Zona I (lățimea benzii pistei: 150 m stânga/dreapta față de axul pistei);
- înălțimea marginii exterioare: +30,0 m față de cota aerodromului 0,0 m (pantă 1:150 de la marginea benzii pistei, spre exterior);
- Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona II cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate;

Zona III :

- suprafață orizontală care începe de la extremitatea Zonei II și din care se exclude Zona I;
- extindere/distanță orizontală de la marginile benzii pistei, în orice direcție: 8.500 m (exclusiv Zona I și Zona II);
- înălțimea suprafeței: +30,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).
- Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona III cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

Zona IV :

- suprafață conică, începând de la extremitatea Zonei III și din care se exclude sectorul Zonei I de la 8.500 m la 15.000 m, după caz;
- extindere/distanță orizontală: în orice direcție, până la limita CTR/TMA;
- interesează obstacolele cu înălțimi egale sau mai mari de 45,0 m față de cota aerodromului (0,0 m).
- Este necesară solicitarea și obținerea avizului AACR pentru toate obstacolele din Zona IV cu înălțimi egale sau mai mari decât cele menționate.

2) Înălțimile reglementate pentru cele 4 Zone stabilite prin RACR – ZSAC sunt măsurate de la cota pistei (aceasta având cea mai joasă cotă la +522 nMN și cea mai înaltă cotă la +537 nMN). Orașul Ghimbav are cota de nivel cea mai joasă la o altitudine de cca. +515 nMN iar cota cea mai înaltă la o altitudine maximă de cca. +568 nMN.

3) Conform RACR-ZSAC Cap. IV, Art. 4.4., în zonele cu servituți aeronautice civile asociate aerodromurilor pentru avioane, realizarea de obiective noi este permisă numai cu avizul AACR, după cum urmează:

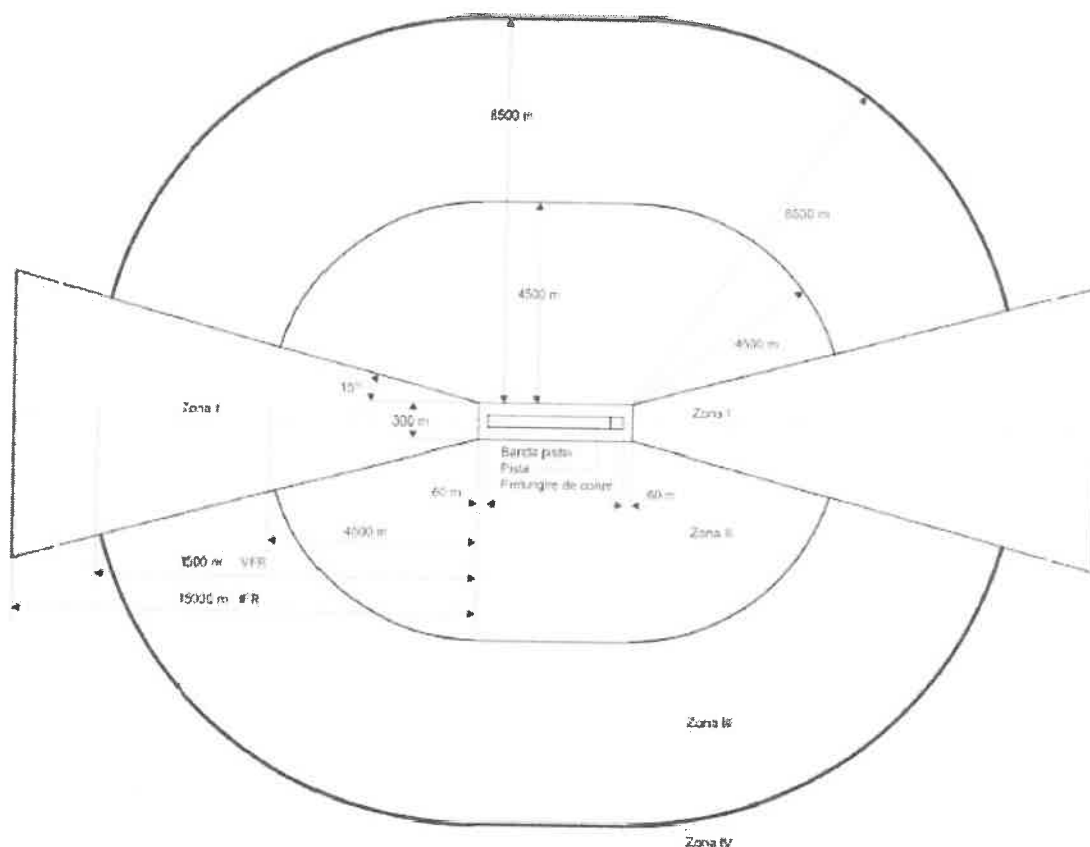


Figura 1. Zone de referință pentru amplasarea obiectivelor care necesită avizul de specialitate al A.A.C.R. Sursa: RACR-ZSAC – Figura 1.2

Zona I și Zona II :

- clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care depășesc înălțimea admisibilă;
- construcții sau structuri metalice de mari dimensiuni (pereți și/sau învelitori metalice, împrejmuiri metalice, panouri publicitare metalice);
- construcții, structuri diverse care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- pasaje rutiere supraînălțate;
- obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare, iazuri piscicole/luciri de apă rezultate în urma excavărilor controlate);
- stații radio (radiodifuziune, TV);
- stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS și/sau meteorologice (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- activități/surse potențiale de incendiu, explozie (stații de alimentare și/sau depozite de combustibili, aplicații pirotehnice);
- utilizarea de dispozitive cu fascicul laser sau de surse de lumină orientate în sus (sisteme de iluminat)
- lansare de focuri de artificii, înălțare de lămpioane, baloane sau rachetomodele;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aerport;
- deschidere, dezvoltare și/sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului

Zona III și Zona IV:

- clădiri (locuințe, depozite, hoteluri), structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene), care depășesc înălțimea admisibilă;
- construcții, structuri diverse (piloni, coșuri de fum, sonde, turbine eoliene) care nu depășesc înălțimea admisibilă, dar constituie obstacole locale semnificative pentru navigația aeriană;
- obiective care atrag și favorizează concentrarea păsărilor sau animalelor sălbatice (unități de morărit, silozuri, depozite, magazine, gropi de gunoi, decantoare);
- stații radio (radiodifuziune, TV);
- stații de comunicații (telefonie celulară, radiorelee, translatari);
- activități/surse producătoare de perturbații în funcționarea mijloacelor CNS (acționări electrice de forță, sudură electrică);
- deschidere, dezvoltare sau modernizare de heliporturi, terenuri de aviație generală sau de lucru aerian permanente;
- instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
- trasee pentru autostrăzi/șosele naționale, căi ferate, conducte magistrale, linii electrice aeriene magistrale, rețele de radiorelee;
- alte obiective care afectează sau pot afecta siguranța zborului.

4) În zonele cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

- depășesc/penetrează suprafețele de limitare a înălțimii obstacolelor;
- prezintă pericol pentru zborul aeronavelor (coșuri de fum industriale, piloni și/sau stâlpi instalați pe proeminențe de teren ori pe terasele unor clădiri înalte, construcții și/sau instalații de mare gabarit, inclusiv clădirile aeroportuare și mijloacele CNS și meteorologice).

5) În exteriorul zonelor cu servituți aeronautice civile trebuie marcate pentru zi și balizate pentru noapte obstacolele care:

- au înălțimi de 45 m și mai mari;
- au fost identificate, pe baza unei analize de specialitate, că prezintă pericol pentru zborul aeronavelor.

6) Liniile electrice aeriene cu înălțimea stâlpilor de peste 25 m și care traversează drumuri naționale, autostrăzi, căi ferate sau cursuri principale de apă trebuie semnalizate după cum urmează:

- conductorii din deschiderea de traversare, prin marcarea pentru zi (cu balize);
- stâlpii de traversare, prin marcarea pentru zi (vopsire).
- stâlpii de traversare cu înălțimi de 45 m și mai mari trebuie să fie balizați pentru zi (vopsire) și pentru noapte (lumini)
- semnalizarea obstacolelor se realizează prin: marcaje (vopsire specifică) sau balize (stegulețe, corpuri specifice) - pe timp de zi cu vizibilitate bună; sau lumini specifice (balizare luminoasă) - pe timp de noapte sau de zi cu vizibilitate redusă.

7) Regimul maxim de înălțime propus va ține cont de înălțimea maximă a construcțiilor stabilită cf. RACR-ZSAC.

8) În cazul în care cota terenului nu permite un regim de înălțime minim (5,0m) se va reglementa o înălțime maximă a construcțiilor agreeată împreună cu A.A.C.R. (definite ca zone cu regim de înălțime special).

1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Zonificare funcțională:

UTR 1 - IS	Zonă pentru instituții, servicii publice și private RH maxim 16 m
UTR 2 – CL1	Zonă mixtă formată din locuințe individuale și spații comerciale cu RH cuprins între 5-11 m
UTR 3 – CL2	Zonă mixtă formată din locuințe colective mici și spații comerciale cu RH cuprins între 11-15 m
UTR4-ZL	Zonă destinată locuințelor individuale și funcțiunilor complementare cu RH cuprins între 5 -11 m
UTR5-ZV	Zonă verde publică.

UTR 1 – IS:

Gradul de ocupare al terenului conform RLU propus, zona UTR1-IS este reglementată cu următorii indici urbanistici maximi POT – 60%, CUT 2,0 și RMh – S/Ds+P+2E+Er.

Pentru regimul de aliniere se vor avea în vedere în momentul redactării documentației PUZ următoarele distanțe minime de amplasare în interiorul parcelei:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, adică :

-5,00 m față de aliniamentul reglementat rezultat în urma modernizării străzilor, conform profilelor stradale propuse prin PUZ;

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare a parcelelor :

-față de limitele laterale, se va păstra o distanță de minim $H/2$ din înălțimea la cornisă dar nu mai puțin de 3 m;

-față de limita posterioară, se va păstra o distanță de minim $H/2$ din înălțimea la cornisă dar nu mai puțin de 5 m;

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

-distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;

-distanța de mai sus se poate reduce la 4,00 metri dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Spațiile verzi și spațiile verzi publice vor fi prevăzute conform HG 525/1996 și a HCL-urilor Ghimbav 5/26.01.2023 și 116/31.08.2023 , cu respectarea legii 24/2007 art.10, punctul 3.

Se vor prevedea spații verzi pe o suprafață de minim 35% din totalul terenului reglementat. Sistematizarea verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice de pe toată suprafața reglementată. Imprejmuirile vor fi dublate de plantații de gard viu (veșnic verde).

Aspectul exterior :

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperiș

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape. De asemenea pentru clădirile cu funcțiunea de educație și cultură se admit acoperișurile tip terasă.
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul volumului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornisă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea).
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile și va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau din tablă fâlfuită. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.

- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 30 și 40%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 50%).
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari dispuse spre interiorul lotului.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă) sau din tablă fâltuită;
- Tâmplărie: de PCV sau aluminu fără aspect de lemn.

UTR 2 – CL1:

Gradul de ocupare al terenului conform RLU propus, zona UTR2-CL1 este reglementată cu următorii indici urbanistici maximi POT – 40%, CUT 1,2 și RMh – S/Ds+P+1+M.

Pentru regimul de aliniere se vor avea în vedere în momentul redactării documentației PUZ următoarele distanțe minime de amplasare în interiorul parcelei:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, adică :

-5,00 m față de aliniamentul reglementat rezultat în urma modernizării străzilor, conform profilelor stradale propuse prin PUZ;

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare a parcelelor :

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Spațiile verzi și spațiile verzi publice vor fi prevăzute conform HG 525/1996 și a HCL-urilor Ghimbav 5/26.01.2023 și 116/31.08.2023 , cu respectarea legii 24/2007 art.10, punctul 3.

Se vor prevedea spații verzi pe o suprafață de minim 35% din totalul terenului reglementat. Sistemizarea verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice de pe toată suprafața reglementată. Imprejmuirile vor fi dublate de plantații de gard viu (veșinic verde).

Aspectul exterior :

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperiș

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape. De asemenea pentru cladirile cu funcțiunea de educație și cultură se admit acoperișurile tip terasă.
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul volumului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea).
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile și va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau din tablă fălțuită. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 30 și 40%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 50%).
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari dispuse spre interiorul lotului.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă) sau din tablă fălțuită;
- Tâmplărie: de PCV sau aluminu fără aspect de lemn.

UTR 3 – CL2:

Gradul de ocupare al terenului conform RLU propus, zona UTR3-CL2 este reglementată cu următorii indici urbanistici maximi POT – 40%, CUT 1,2 și RMh – S/Ds+P+2+M.

Pentru regimul de aliniere se vor avea în vedere în momentul redactării documentației PUZ următoarele distanțe minime de amplasare în interiorul parcelei:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, adică :

-5,00 m față de aliniamentul reglementat rezultat în urma modernizării străzilor, conform profilelor stradale propuse prin PUZ;

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare a parcelelor :

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Spațiile verzi și spațiile verzi publice vor fi prevăzute conform HG 525/1996 și a HCL-urilor Ghimbav 5/26.01.2023 și 116/31.08.2023 , cu respectarea legii 24/2007 art.10, punctul 3.

Se vor prevedea spații verzi pe o suprafață de minim 35% din totalul terenului reglementat. Sistematizarea verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice de pe toată suprafața reglementată. Imprejmuirile vor fi dublate de plantații de gard viu (veșinic verde).

Aspectul exterior :

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperis

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape. De asemenea pentru clădirile cu funcțiunea de educație și cultură se admit acoperișurile tip terasă.
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul volumului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea).
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile și va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau din tablă fâltuită. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culoarele vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente.

Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 30 și 40%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 50%).
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari dispuse spre interiorul lotului.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă) sau din tablă fâltuită;
- Tâmplărie: de PCV sau aluminu fără aspect de lemn.

UTR 4 – ZL:

Gradul de ocupare al terenului conform RLU propus, zona UTR4-ZL este reglementată cu următorii indici urbanistici maximi POT – 35%, CUT 0,8 și RMh – S+P+I+M.

Pentru regimul de aliniere se vor avea în vedere în momentul redactării documentației PUZ următoarele distanțe minime de amplasare în interiorul parcelei:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, adică :

-5,00 m față de aliniamentul reglementat rezultat în urma modernizării străzilor, conform profilelor stradale propuse prin PUZ;

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare a parcelelor :

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus în planșa „U.03.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte;
- distanța de mai sus se poate reduce la $\frac{1}{4}$ din înălțimea celei mai înalte dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

Spațiile verzi și spațiile verzi publice vor fi prevăzute conform HG 525/1996 și a HCL-urilor Ghimbav 5/26.01.2023 și 116/31.08.2023 , cu respectarea legii 24/2007 art.10, punctul 3.

Se vor prevedea spații verzi pe o suprafață de minim 35% din totalul terenului reglementat. Sistemizarea verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice de pe toată suprafața reglementată. Imprejmuirile vor fi dublate de plantații de gard viu (veșinic verde).

Aspectul exterior :

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperiș

- Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape. De asemenea pentru cladirile cu funcțiunea de educație și cultură se admit acoperișurile tip terasă.
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul volumului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea).
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile și va fi din țiglă ceramică de tip solzi sau din tablă fâltuită. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente.

Proporții și raportul plin gol al fațadelor

- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 30 și 40%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 50%).
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari dispuse spre interiorul lotului.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă) sau din tablă fâltuită;
- Tâmplărie: de PCV sau aluminu fără aspect de lemn.

UTR 5 – ZVP:

Gradul de ocupare al terenului conform RLU propus, zona UTR5-ZVP este reglementată cu următorii indici urbanistici maximi POT – 10%, CUT 0,2 și RMh – P.

Pentru regimul de aliniere se vor avea în vedere în momentul redactării documentației PUZ următoarele distanțe minime de amplasare în interiorul parcelei:

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Intrucât zona reglementată este una cu construcții de mici dimensiuni, amenajări sau instalații nu există restricții cu privire la amplasarea clădirilor față de aliniament.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare a parcelelor :

Nu este cazul

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul

Spațiile verzi și spațiile verzi publice vor fi prevăzute conform HG 525/1996 și a HCL-urilor Ghimbav 5/26.01.2023 și 116/31.08.2023 , cu respectarea legii 24/2007 art.10, punctul 3.

Se vor prevedea spații verzi pe o suprafață de minim 35% din totalul terenului reglementat. Sistemizarea verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice de pe toată suprafața reglementată. Împrejmuirile vor fi dublate de plantații de gard viu (veșinic verde).

Aspectul exterior :

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.

Circulații și accesuri:

Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor.

Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia. Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmui, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ, propuneri care sunt fundamentate printr-un studiu de circulație.

Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Echipare tehnico-edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, conform RGU. Pot exista derogări de la aceste prevederi cu obținerea avizului organelor administrației publice competente.

Proprietatea asupra rețelilor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiarul lucrării.

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.

CONCLUZIE : Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare a documentației **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Campus școlar, locuințe și funcțiuni complementare”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov, (etapa aprobării).**

ANEXE LA RAPORTUL DE CONSULTARE :

- Dovada înregistrării anunțului public pe site-ul Primăriei oraș Ghimbav, respectiv www.primaria-ghimbav.ro (activitatea de informare și consultare a publicului pentru Urbanism – documente publicate) – printscreen.
- Glosar foto cu panoul de informare

ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIKIMIȚĂ

Redactat,
Ex. : 2/ 09.03.2026