

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1

Proiect de hotărâre

...66... din 20.05.2026

privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14 ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov.

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef nr.18975/06.05.2026 și Avizul Consiliului Județean Brașov nr. 35 / 10.11.2025, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14” - 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. 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. 19922 / 19.05.2026, 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, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă documentația Planul urbanistic zonal (P.U.Z.)” *Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov*, CF nr.105491 - Ghimbav elaborată de SC. Connective Architecture. SRL – arh. Radu Barota, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, documentația nr.071 / 2024.

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 prin compartimentul de specialitate.

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. 20312 / 20.05.2026

REFERAT DE APROBARE

privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14 ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : Oraș . GHIMBAV
Proiectant: SC. Connective Architecture. SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR : arh. Radu Barota

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef Ghimbav nr. 18975 / 06.05.2026, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov**, CF nr.105491, elaborată de SC. Connective Architecture. SRL – arh. Radu Barota.

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 19922 / 19.05.2026 supunem spre aprobarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav proiectul de hotărâre privind documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov**, CF nr.105491.

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. 19922 / 19.05.2026

R A P O R T DE SPECIALITATE

privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14 ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : UAT. GHIMBAV
Proiectant: SC. Connective Architecture. SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR : arh. Radu Barota

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef Ghimbav nr. 18975 /06.05.2026, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov**, CF nr.105491, elaborată de SC. Connective Architecture. SRL – arh. Radu Barota.

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.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov**, CF nr.105491, elaborată de SC. Connective Architecture. SRL – arh. Radu Barota.

Amplasare, delimitare, suprafață zonă studiată în **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14” - orașul. Ghimbav, jud.Brașov, CF nr.105491, elaborată de SC. Connective Architecture. SRL – arh. Radu Barota**, generat de imobilul-teren identificat în Cartea Funciară Ghimbav prin CF/nr.cad. 105491, situat în intravilanul orașului Ghimbav, la adresa: str. Gării, nr.14, Oraș Ghimbav, jud. Brașov, identificat prin planșă anexă la Certificatul de Urbanism nr.150/01.08.2024 cu valabilitate 24 de luni.

Zona studiată este alcătuită mobilul-teren identificat în Cartea Funciară Ghimbav prin CF/nr.cad.105491, în suprafață totală de 1.150,00 mp, este amplasată în nordul teritoriului administrativ al U.A.T. Ghimbav și este delimitată după cum urmează:

- Nord-Est — imobil de locuințe cuplate (foste cămine C.F.R.) — Zonă industrială;
- Nord-Vest — str. Gării — teritoriu intravilan U.A.T. Ghimbav — Zonă circulații rutiere;
- Sud-Vest — spațiu de producție/servicii — Zonă industrială;
- Sud-Est — hală industrială cu un calcan pe limita de proprietate — Zonă industrială;

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior :

Încadrarea în prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean aprobat cu H.C.J. nr. 198/2005:

- **Industrie — direcții prioritare:**
 - Retehnologizarea in vederea ameliorării condițiilor de mediu;
 - Modernizarea și diversificarea activităților economice.
- **Zone cu riscuri antropice:**
 - Localitate cu sistem policentric.
- **Zone expuse riscurilor naturale:**
 - Zone inundabile in preajma cursurilor de apă și curgerilor din torenți, cauzate de revărsări.
Se propun lucrări noi de desecare pentru combaterea efectelor inundațiilor;
 - Zone lipsite de curenți care să favorizeze dispersia poluanților.
- **Zone afectate de poluare:**
 - Aer: Zonă cu poluare momentană — sezon rece — peste CMA (depășirea concentrației maxime admisibile pe termen scurt la Nox. Pml 0, particule în suspensie); Zonă in care sunt necesare măsuri prioritare de modernizare tehnologică a unităților industriale poluante;
 - Apă subterană: Zone cu vulnerabilitate mare a apei subterane.
- **Zone de influență urbană. Axe de dezvoltare ale localităților:**
 - Zonă de influență a sistemului urban major saturat al municipiului Brașov.
- **Echiparea edilitară:**
 - Localitate racordată la sistemul national de distribuție gaze. Conducte magistrale de transport existente in zonă.
 - Stație de transformare și linie electrică aeriană 110kv;
 - Traseu magistral de cablu de telecomunicații;
 - Extinderea și reabilitarea sistemului centralizat de alimentare cu apă;
 - Extinderea și reabilitarea sistemului de canalizare a apelor uzate.

➤ **Încadrarea în planșa "Zone grevate de servituți aeronautice" conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic Zonal — Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", aprobată prin H.C.L. Ghimbav nr.10/2021:**

- Terenurile reglementate prin prezenta documentație se incadrează în zona II de servitute aeronautică, conform planului de servituți aeronautice stabilit prin documentația "Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", ceea ce impune respectarea limitărilor de înălțime, a condițiilor privind utilizarea terenurilor și a reglementărilor tehnice stabilite de A.A.C.R., respectiv Ordinul nr.735/ 9.06.2015 - pentru aprobarea Reglementării aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone in care pot constitui

obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

➤ **incadrarea in documentațiile de urbanism in vigoare:**

- Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L.- Ghimbav nr.12/29.02.2000 cu valabilitate prelungită prin HCL — Ghimbav nr.113/30.08.2018, amplasamentul terenului reglementat în suprafață de 1.150,00mp este încadrat în:
UTR - Zonă unități industriale, depozite, prestări servicii.

➤ **Funcțiunea zonală propusă prin P.U.Z., conform Aviz de Oportunitate nr.3961/4.02.2025:**

- Zonă de locuințe sociale colective (Z.L.C.) - Regim de înălțime propus: S+P+3E;
P.O.T. max. propus 35%; C.U.T. max. propus = 1,40;

Prevederi PUZ-RLU propuse:

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

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

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

Reglementări pentru terenurile destinate realizării lucrărilor de utilitate publică

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

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

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

Măsuri pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică

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

Amplarea 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;
- evazare 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:

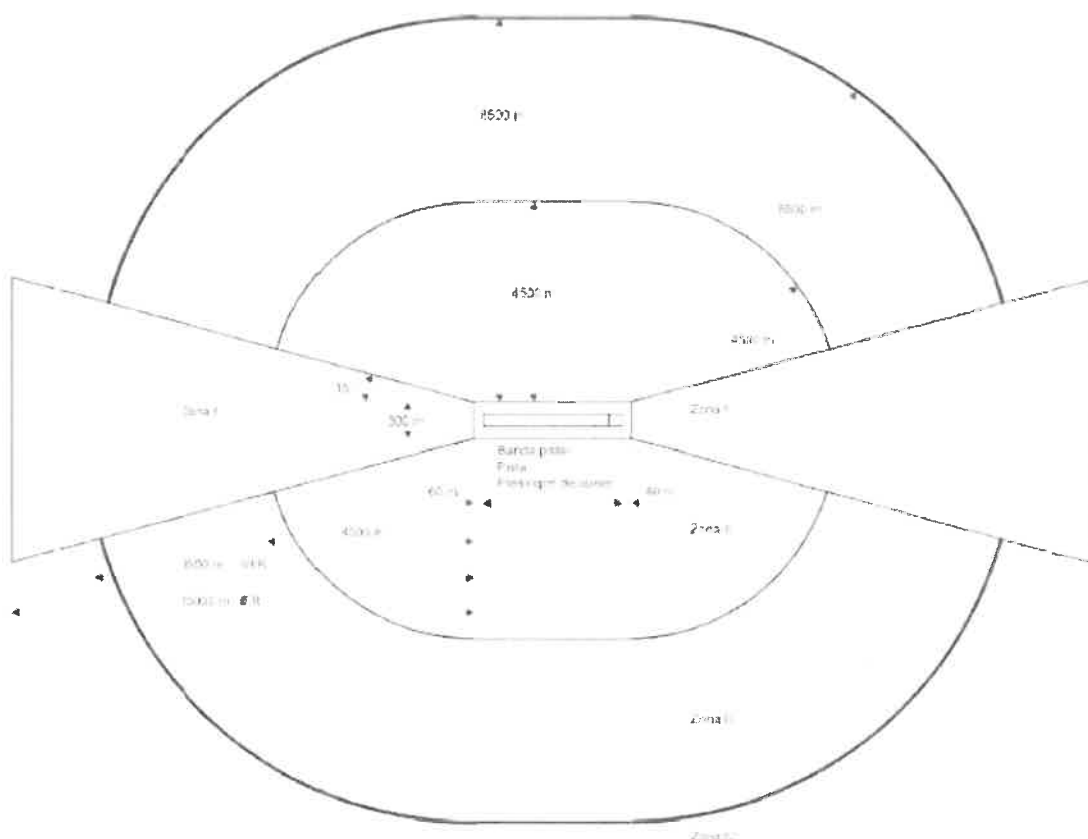


Figura 1. Zone de referință pentru amplasarea obiectivelor care necesită avizul de specialitate al A.A.C.R. *Sursa: RACR-ZSAC – Figura 1.2*

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/luciuri 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 lampioane, baloane sau rachetomodele;
 - instalare sau modernizare de mijloace CNS și meteorologice;
 - modernizare și/sau dezvoltare de aerodrom/aeroport;
-
- 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/penetreză 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 -	Zonă locuințe colective, RH maxim = P+3E (Hmax = 16 m)
---------	---

UTR 1 – ZLC:

Gradul de ocupare al terenului conform RLU propus, zona UTR1-ZLC este reglementată cu următorii indici urbanistici maximi POT – 35%, CUT 1,4 și RMh – S+P+3E.

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: clădirea / clădirile se vor putea amplasa pe aliniament sau retrase față de acesta în funcție de conformarea interioară a clădirii; peste aliniament pot fi propuse balcoane cu condiția ca acestea să nu depășească 1.00m lățime și să fie la o înălțime mai mare de 3m față de cota trotuarului.

- 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 ”, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi amenajate după cum urmează:

- retragerile față de limitele laterale : jumătate din înălțime înălțimea la cornișă a celei mai înalte clădiri dar nu mai puțin de 4 m.

- retragerile față de limita posterioară a parcelei : clădirile pot fi lipite de calcanul existent sau se pot retrage. În funcție de distanța de la care se vor retrage se vor respecta prevederile codului civil cu privire la ferestre și amplasarea lor.

2. 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 sau tip terasă,

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.

3. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Circulații:

Accesul în zonă se va face dinspre str. Gării.

Accesul pietonal, carosabil și parcări:

Accesul pietonal și carosabil se va asigura în interiorul zonei reglementate prin PUZ. Toate locurile de parcare vor fi asigurate în incinta proprietăților private cu respectarea HG 525/1996 și a HCL Ghimbav 5/26.01.2023.

Dotări publice :

Conform PUZ. **PENTRU ZONA CUPRINSĂ ÎNTRE DN1 ȘI CENTURA OCOLITOARE A BRAȘOVULUI și PUZ. CAMPUS ȘCOLAR**, în curs de elaborare se propune o zonă de instituții și servicii în care Primăria Ghimbav își propune integrarea unei subzone de educație; destinată construirii unei școli, gradiniță și creșă.

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

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

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

Colectarea și depozitarea deșeurilor :

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt colectate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare și respectarea HCL Ghimbav 5/26.01.2023). Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

4. Capacitățile de transport admise:

Autovehicule de transport marfă și persoane.

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.) ” Construire imobil locuințe sociale str. Gării nr.14”, orașul Ghimbav, jud.Brașov, (etapa aprobării)**.

ANEXE LA RAPORTUL DE CONSULTARE :

- Dovada înregistrării anunțului public pe site-ul Primăriei oras 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 **IRIMIȚĂ**

Redactat,
Ex. : 2/ 20.05.2026