

Nr. 41 / 26.03.2025

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1

Proiect de hotărâre

41 din 26.03.2025

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "Zona Mucava", orașul. Ghimbav, jud. Brașov.

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef (Avizul Consiliului Județean Brașov) nr. 7 / 11.03.2025, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) "Zona Mucava", 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.) "Zona Mucava", orașul. Ghimbav, jud. Brașov, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, documentație nr.29U/2021 întocmită de către S.C. KXL STUDIO. SRL – arh. ANDREI-LUCIAN NISTOR

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



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



Direcția Arhitect Șef

Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:

Județul Brașov

Inregistrat cu: Nr. lucrare 5/24619 din

22.10.2024 / Nr. act (R1)4410 din

13.03.2025

Data: 13.03.2025 14:05:28 (GMT+02:00)

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV** prin **KXL STUDIO SRL**, cu sediul în orașul Ghimbav, cod poștal -, str. Lungă, nr. 2, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 071681556, e-mail -, înregistrată la nr. 24619 din 22.10.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 7 din 11.03.2025

pentru Planul urbanistic zonal: **ZONA MUCAVA – orașul Ghimbav, județul Brașov**

generat de imobilul: **intravilan, situat în județul Brașov, orașul Ghimbav, identificat prin plan anexă la Certificatul de urbanism nr. 50/18.03.2024, eliberat de Primăria orașului Ghimbav**

Inițiator: **PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV**

Proiectant: **KXL STUDIO SRL**

Specialist cu drept de semnătură: **arh. ANDREI-LUCIAN NISTOR**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Imobilul, teren intravilan, în suprafață totală de 22.301,00mp, este situat în orașul Ghimbav și este delimitat după cum urmează (conform Certificatul de urbanism nr. 50/18.03.2024, eliberat de Primăria orașului Ghimbav):**

- **La Nord: str. Morii DE 290/1;**
 - **La Nord-Vest: limitele posterioare ale parcelelor cu acces din str. Morii;**
 - **La Sud: râul Ghimbășel/intersecția str. Mircea cel Bătrân cu str. Ștefan cel Mare/vila naționalizată unde e propusă construirea viitorului pod;**
 - **La Sud-Est: prelungirea str. Mircea cel Bătrân.**
- Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior;
- **PUG Ghimbav, aprobat cu HCL 12/2000: zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.**
- Prevederi PUZ-RLU propuse:
- UTR:**
- **Zona L1 este situată în jurul străzii Morii, formând o bandă compactă de locuire individuală. Aceasta se desfășoară de o parte și de alta a drumului propus și creează o zonă unitară, coerentă din punct de vedere funcțional și urbanistic.**
 - **Zona AS este situată de-a lungul râului Ghimbășel și formează o zonă continuă de spații verzi destinate recreerii. Spațiile verzi sunt amplasate strategic pentru a asigura o tranziție naturală între cursul de apă și zonele construite adiacent.**
 - **Zonele CC1 și CC2 corespund UTR-urilor de circulații, astfel CC2 se concentrează pe circulația carosabilă, asigurând legătura principală între diverse puncte ale zonei, în timp ce CC1 include circulația ocazional carosabilă, utilizată atât de vehicule, cât și de biciclete. Aceste zone creează o rețea funcțională de mobilitate și acces, integrată cu celelalte funcțiuni urbane.**



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



- regim de construire – **izolat, cuplat**;
- funcțiuni predominante:
 - **L1 - locuire individuală, funcțiuni complementare, anexe;**
 - **AS - spațiu plantat public constând în: plantații înalte, medii și joase; circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise; mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții cu rol peisagistic (pergole, fântâni, cișmele); construcții specifice zonei;**
 - **CC1 și CC2 – amenajări specifice circulațiilor carosabile și ocazional carosabile.**
- regim de înălțime:

L1 - În cazul construcțiilor noi, regimul de înălțime maxim admis este de P+2E+M. Mansarda va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului;

 - **În cazul inserării unei construcții noi sau extinderea unei construcții existente, se va păstra regimul de înălțime existent pe parcelele învecinate direct.**
 - **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 12,00 m.**
 - ***Hmax.=12,00 m conform cu prescripțiile avizului AACR Nr. 16714/15.07.2024 - Respectarea înălțimii maxime a zonei edificabile definită de punctele topo 1÷20 de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 573,00 m (561,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile);***

AS - Cu excepția instalațiilor, Hmaximă a clădirilor nu va depăși P, adică H max. 3,00 m.
- procent de ocupare a terenului:
 - **L1 : POTmax.=35%;**
 - **AS : POTmax=25% - cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale.**
- coeficient de utilizare a terenului:
 - **L1 : CUTmax.=0,8;**
 - **AS : CUTmax=0,3 ;**
- retrageri față de limitele de proprietate:

L1 - Viitoarele dezvoltări vor avea următoarele retrageri:

 - **Față de limitele laterale de minim 5,00 m;**
 - **Față de limita posterioară, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.**
 - **Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe sau provizorii de pe parcelele vecine.**
- Alinierea construcțiilor
 - **L1 - Viitoarele clădiri vor respecta caracterul străzii și se vor amplasa la aliniament sau cu o retragere minimă de 3,00 m;**
- **Circulații și accesuri:**
- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;**



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



- Prin prezentul PUZ se propune construirea unui pod peste râul Ghimbășel, care să lege strada Morii cu strada Mircea cel Bătrân, precum și conectarea apoi supralărgirea străzilor de incintă din zona Mucava și transformarea lor în străzi ocazional carosabile și sens unic, cu intrarea prin partea de sud-vest.
- Strada Morii are diferite gabarite pe parcursul traseului, dar cel cuprins în prezenta zonă de studiu va fi menținut iar celelalte se propun a se moderniza și extinde.
- Strada de acces privat în zona Mucava se propune a se moderniza ca o stradă de tip „shared space”.
- Strada Mircea cel Bătrân și Strada Ștefan Cel Mare, se propun a fi menținute la profilul actual.
- Se propune amenajarea podului peste râul Ghimbășel. Această măsură va îmbunătăți legătura dintre zona Mucava și zona Moara Veche.
- Se propune anularea benzii marginale de pe ambele sensuri de circulație și realizarea locurilor de parcare publice, în lungul străzii.
- Se propune ca accesul în zonă să se facă prin intersecția 2 (strada Morii – strada Nouă) și ieșirea prin strada locală care va coincide cu strada Mircea cel Bătrân după realizarea podului peste râul Ghimbășel.
- Trotuarele publice vor avea lățimea de minimum 1.50 m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte; se va asigura minim 1 loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp, respectiv 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp.
- Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se poate realiza printr-o nouă rețea de distribuție ce se va racorda la rețeaua de apă existentă în zonă, conform aviz Compania Apa Brașov nr. 1826/06.08.2024;
- Evacuarea apelor uzate menajere se va face, printr-o nouă rețea de canalizare, în colectorul menajer existent în zonă, conform aviz Compania Apa Brașov nr. 1826/06.08.2024;
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului ELECTRICA nr. 7010240506289/27.08.2024;

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.12.2024** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare. Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.



JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 50/18.03.2024, emis de Primăria orașului Ghimbav.

Arhitect Șef	Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: ALEXANDRA SALISTEAN Avizare 13.03.2025 14:04:55 (GMT+02:00)	 Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Avizare 13.03.2025 10:25:20 (GMT+02:00)
Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	
 Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Intocmit 11.03.2025 14:00:42 (GMT+02:00)	

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ MUCAVA

Amplasament: ORAȘ GHIMBAV, JUD. BRAȘOV

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

VOLUMUL II

BENEFICIAR
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Proiect Nr.: 29U/2021
Cod proiect: GBV4_MCV
Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal

2021-2025



CUPRINS

CUPRINS	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. ROLUL R.L.U.	4
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI	4
1.3. DOMENIU DE APLICARE	6
CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	7
2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT	7
2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC	7
2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII	8
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:	8
2.3.2. Amplasarea față de aliniament:	9
2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei	9
2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă	9
2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII	10
2.4.1. Accesuri carosabile	10
2.4.2. Accesuri pietonale	10
2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ	10
2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII	10
2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI	11
2.7.1. Spații verzi	11
2.7.2. Împrejmuiuri	11
CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
3.1. SUSȚINEREA ZONIFICĂRII – DEZVOLTAREA CIRCULAȚIILOR	12
3.2. SUSȚINEREA ZONIFICĂRII – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	12
3.2. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – PROPUS	14
CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	15
4.1. L1 - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	15
4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	15
ARTICOLUL 1. Utilizări admise	15
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări	15
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise	16
4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	16
ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	16
ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	17
ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	17
ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	17
ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri	17
ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor	17
ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	17
ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor	18
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară	18
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate	18
ARTICOLUL 14. Împrejmuiuri	18
4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	19
ARTICOLUL 15. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	19
ARTICOLUL 16. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	19

4.5. AS - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI.....	19
4.6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	19
ARTICOLUL 1. Utilizări admise	19
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări	20
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise	20
4.7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	20
ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	20
ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	20
ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	20
ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă	20
ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri	20
ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor.....	21
ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	21
ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor	21
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară.....	21
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate	21
ARTICOLUL 14. Împrejmuiuri	22
4.8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	22
ARTICOLUL 15. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	22
ARTICOLUL 16.C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	22
4.9. CC - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI	22
5.0. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	23
ARTICOLUL 1. Utilizări admise	23
ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări	24
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise	24
5.1. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI	25
ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)	25
ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)	25
ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor	25
ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.....	25
ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri	25
ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor.....	25
ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor	26
ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor	26
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară.....	26
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate	26
ARTICOLUL 14. Împrejmuiuri	26
5.2. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI	27
ARTICOLUL 15. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului	27
ARTICOLUL 16. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului	27

CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

1.1. ROLUL R.L.U

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic Zonal. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (aliniere, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale viitoarei zone ce face obiectul P.U.Z.-ului din Orașul Ghimbav, Județul Brașov, dezvoltarea se propune pe o suprafață de **22.301,00 mp**.

Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

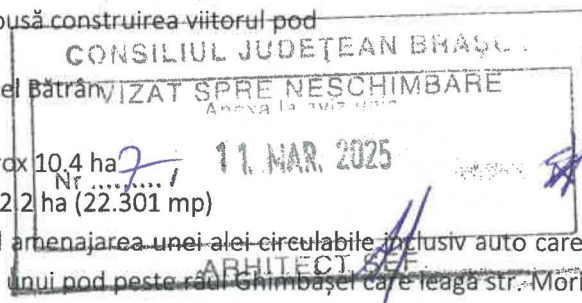
Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aprox. **22.301,00 mp**, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini:

- la N: zona curții fostei fabrici Mucava,
- la V-N-V: Spatele grădinilor aferente locuințelor de pe str. Morii,
- la S: vila naționalizată unde e propusă construirea viitorului pod
- la E: Râul Ghimbășel
- la S-E: prelungirea străzii Mircea cel Bătrân

Suprafața zonei analizate în prezentul studiu = aprox 10,4 ha

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. = aprox. 22 ha (22.301 mp)

Documentația P.U.Z. are ca scop principal amenajarea unei alei circulabile inclusiv auto care să lege zona Mucava de zona Moara Veche și construirea unui pod peste râul Ghimbășel care leagă str. Morii de str. Mircea cel Bătrân, iar prin intervențiile propuse se urmărește amenajarea cursului de apă și a zonei adiacente în scopul transformării într-o zonă de promenadă, în scopul îmbunătățirii accesibilității la elementele de cadru natural și îmbunătățirea spațiului public.



1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal»** aprobat cu *Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000* - Indicativ GM-010-2000.

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

Nr. 7 / 11. MAR. 2025

- Ordinul nr. 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
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- Codul administrativ din 2019
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea Reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea parcărilor noi, a locurilor de oprire și staționare, aferente drumurilor publice, situate în extravilanul localităților

- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbaniștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;
- HCL Ghimbav nr. 28/29.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și arnenajare a teritoriului;
- HCL Ghimbav nr. 87/22.12.2016 privind stabilirea suprafețelor minimale de spatii verzi;
- HCL Ghimbav nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

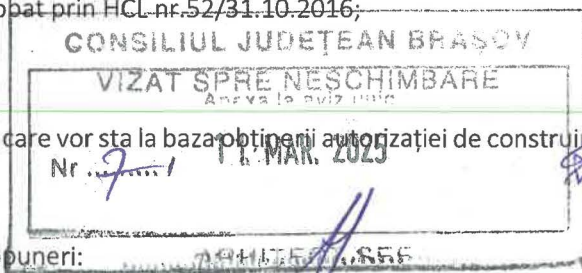
- Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Ghimbav, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54 / 31.10.2016;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Brașov;
- 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);
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Zonă Metropolitană;
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creștere (PC) – Mun. Brașov și zonele adiacente;
- Planul de Acțiune pentru Energie Durabila (PAED) oraș Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 55/31.10.2016;
- Eficiență energetică și iluminat inteligent, aprobat prin HCL nr. 52/31.10.2016;

1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizației de construire pentru zona Mucava în **Jud. Brașov, Orașul Ghimbav**.

Pentru acestea sunt enunțate două tipuri de propuneri:

- Reglementări imperative/ obligatorii – măsuri de respectat în mod obligatoriu atât ca principiu, cât și ca detaliu;



- Orientative – măsuri care au valoare de propunere, proiectul la faza ulterioară fiind posibil a fi modificat în măsura în care calitatea propunerii va fi cel puțin egală cu a măsurii orientative.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a viitoarelor **dezvoltări**.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială.

CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul Orașului Ghimbav, în baza autorizației de construire ce se va elibera conform prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal.

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Terenurile reglementate nu fac parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică sau dintr-o zonă naturală protejată.

Zone construite protejate

Terenurile reglementate nu fac parte din Zone Construite Protejate, Situri Arheologice și nici nu se află în zona de protecție a acestora.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

Din suprapunerea elementelor cadrului natural cu fenomenele de risc natural și antropic identificate pe terenul investigat, s-au conturat următoarele zone:

- Zone bune de construit fără amenajări speciale, reprezentate prin zonele cu relief plan și stabil fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate și cu pământuri plastic vâtoase — tari sau îndesate în cazul nisipurilor, pietrișuri cu bolovăniș.
- Zone bune de construit cu amenajări speciale, reprezentate prin: zonele cu umpluturi antropice neomogene de proveniență necunoscută depuse fără o documentație de execuție și necontrolate cu o vechime mai mică de 10 ani; zone inundabile cu un grad de asigurare de 1%, unde amenajările vor consta în principal în ridicarea cotei în amplasament.

Conform studiului de inundabilitate aferent PUZ-ului Zona Mucava, zona analizată este expusă la riscuri de inundații datorate în special apelor de suprafață și creșterii nivelului râurilor din apropiere în perioadele de ploi torențiale. Acest risc este agravat de topografia și drenajul natural al terenului, ceea ce necesită soluții pentru a reduce impactul negativ al inundațiilor.

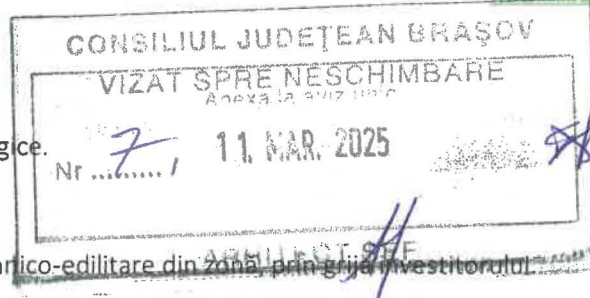
Studiul recomandă implementarea unor măsuri tehnice care includ regularizarea cursurilor de apă și dezvoltarea unui sistem eficient de drenaj pentru a controla și reduce efectele inundațiilor.

Expunerea la riscuri tehnologice

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare¹

Viitoarele imobile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorului.



Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.

Procentul de ocupare a terenului² (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Coeficientul de utilizare a terenului³ (**CUT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale:

Amplasarea executării viitoarei propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural⁴;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic⁵);

¹ Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambiant.

² Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

³ Idem 1.

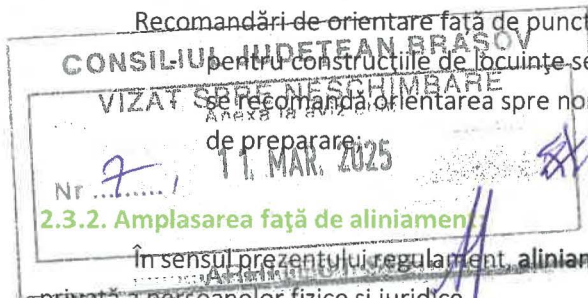
⁴ *Iluminatul natural* este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

⁵ *Confortul psihologic* se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calcule geometrice (RGU, Art. 17).

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

Recomandări de orientare față de punctele cardinale:



pentru construcțiile de locuințe se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor; se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare;

2.3.2. 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 în Cap. IV, art. 4.3.2. din prezentul RLU. Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. 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 prezentului regulament privind derogările.

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 a construcțiilor.

2.3.3. Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

2.3.4. Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

2.4. REGULI CU PRIVIRE LA ACCESURI OBLIGATORII

2.4.1. Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁶, 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, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZ.

Conform Secțiunii 2, alin. (1) al Regulamentului General de Urbanism (HG 525/1996) „Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.”

2.4.2. Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale⁷. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA 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 rețelelor tehnico - edilitare este stabilită ca fiind 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.

2.6. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Prezentul P.U.Z. este elaborat pentru modernizarea drumului de legătură dintre zona Mucava și zona Moara Veche în Orașul Ghimbav, Județul Brașov, P.U.Z. ce are suprafața 23.259,00 mp.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții (**caracteristici ale parcelelor**) sunt detaliate în Cap. IV, art. 4.3.1. din prezentul RLU.

⁶ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)

⁷ Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenurile proprietate privată (conform RGU, Art. 26).

2.7. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.7.1. Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, etc.

Suprafața spațiilor verzi și plantate se va stabili în corelare cu normele de igienă și protecția mediului. Corelarea se va face ținând seama de mărimea, funcțiunea și zona geografică în care terenul este amplasat, în vederea evaluării posibilităților de îmbunătățire a microclimatului urban.

Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

Se va ține cont de HCL Ghimbav nr. 87/22.12.2016 privind stabilirea suprafețelor minimale de spații verzi pentru funcțiunile pentru care se aplică pentru funcțiunile care nu sunt cuprinse în acesta se va respecta anexa nr. 6 la HG 522/1996. Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.

2.7.2. Împrejmuiri

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele UTR-urilor propuse, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejmuirilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism.

CAPITOLUL III - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prezenta documentație de urbanism se elaborează la inițiativa Unității Administrativ-Teritoriale a Orașului Ghimbav, care și-a manifestat nevoia de contractare a serviciilor de proiectare pentru **Planul Urbanistic Zonal "Zona Mucava"** ca urmare a necesității reglementării infrastructurii rutiere cu următoarele obiective:

- Stabilirea coordonatelor necesare unei dezvoltări ulterioare controlate, desfășurate într-un cadru actualizat și funcțional, caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane (reorganizarea circulațiilor, reinventarea spațiului public);
- Extinderea rețelei de infrastructură rutieră și crearea legăturii între zona Mucava și zona Moara Veche, amenajarea trotuarelor și amenajarea spațiilor verzi.

Prin reglementarea condițiilor de construire din zona Mucava, au fost delimitate următoarele zone funcționale:

	Zonă Funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
L1	Zonă pentru locuire individuală	35%	0,8	P+2E+M	12,00 m
AS	Zonă pentru agrement și promenadă	25%	0,3	P	3,00 m
CC1	Zonă pentru circulație ocazional carosabilă	-	-	-	-
CC2	Zonă pentru circulație carosabilă	-	-	-	-

Notă: H max. = 12,00 m conform cu prescripțiile avizului AACR Nr. 16714/15.07.2024 - Respectarea înălțimii maxime a zonei edificabile definită de punctele topo 1+20 de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă

de 573,00 m (561,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile);

Zona L1 este situată în jurul străzii Morii, formând o bandă compactă de locuire individuală. Aceasta se desfășoară de o parte și de alta a drumului propus și creează o zonă unitară, coerentă din punct de vedere funcțional și urbanistic.

Zona AS este situată de-a lungul râului Ghimbășel și formează o zonă continuă de spații verzi destinate recreerii. Spațiile verzi sunt amplasate strategic pentru a asigura o tranziție naturală între cursul de apă și zonele construite adiacent.

Zonele CC1 și CC2 corespund UTR-urilor de circulație, astfel CC1 include circulația ocazional carosabilă, care poate fi utilizată atât de vehicule, cât și de biciclete, în timp ce CC2 se concentrează pe circulația carosabilă, asigurând legătura principală între diverse puncte ale zonei. Aceste zone creează o rețea funcțională de mobilitate și acces, integrată cu celelalte funcțiuni urbane.

3.1. SUSȚINEREA ZONIFICĂRII – DEZVOLTAREA CIRCULAȚIILOR

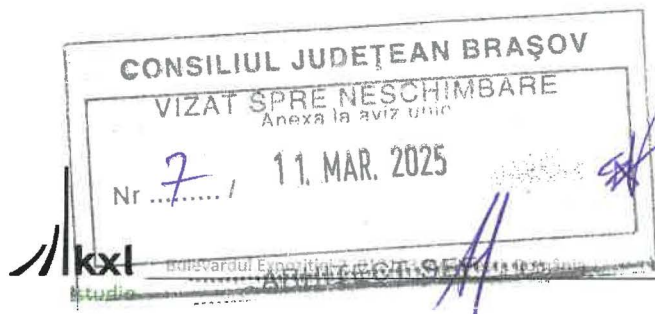
Prin prezentul PUZ se propune construirea unui pod peste râul Ghimbășel, care să conecteze strada Morii cu strada Mircea cel Bătrân, conectarea apoi suplărgirea străzilor de incintă din Șerfa Mucava și transformarea lor în străzi ocazional carosabile și sens unic, cu intrarea prin partea de sud-vest.

- Strada Morii are diferite gabarite pe parcursul traseului, dar cel cuprins în prezenta zonă de studiu va fi menținut iar celelalte se propun a se moderniza și extinde.
- Strada de acces privat în zona Mucava se propune a se moderniza ca o stradă de tip „shared space”.
- Strada Mircea cel Bătrân și Strada Ștefan Cel Mare, se propun a fi menținute la profilul actual.
- Se propune amenajarea podului peste râul Ghimbășel. Această măsură va îmbunătăți legătura dintre zona Mucava și zona Moara Veche.
- Se propune anularea benzii marginale de pe ambele sensuri de circulație și realizarea locurilor de parcare publice, în lungul străzii.
- Se propune ca accesul în zonă să se facă prin intersecția 2 (strada Morii – strada Nouă) și ieșirea prin strada locală care va coincide cu strada Mircea cel Bătrân după realizarea podului peste râul Ghimbășel.
- Trotuarele publice vor avea lățimea de minimum 1.50 m, astfel încât să permită accesul persoanelor cu dizabilități.
- În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se vor putea amplasa rețele de utilități, dar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere. Execuția lucrărilor de infrastructură rutieră se va face etapizat, în funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zonă.

3.2. SUSȚINEREA ZONIFICĂRII – DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prin dezvoltarea zonei, a creșterii numărului de consumatori prin edificări de construcții noi, vor fi necesare lucrări de reabilitare sau dezvoltare a rețelelor de utilități existente.

Pentru rețelele edilitare ale zonei Mucava se propun extinderi în lungul drumului de legătură propus ale tuturor tipurilor de rețele – alimentare cu apă și de incendiu, canalizare menajeră, alimentare cu gaze



office@kxl.ro / studio@kxl.ro

www.kxl.ro

naturale, electricitate și telecomunicații, având în vedere posibilitatea de stimulare a construcțiilor noi în zonă, odată cu apariția unui drum de legătură între două străzi importante ale localității.

Fiecare deținător de utilități își va elabora strategii de dezvoltare sau reabilitare a sistemelor pe care le deține, pe baza consumurilor estimate.

Documentațiile de soclitate a bransamentelor și racordurilor de utilități se va face la faza PT și DE, pentru obținerea autorizațiilor de racordare definitivă.

Amplasarea rețelelor de utilități se realizează conform STAS 8591/1-91 "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare, executate în săpătură", care reglementează pozarea și distanțele între rețelele de utilități, având în vedere zonele de protecție ale fiecărei rețele de utilități, din normele și normativele specifice.

▪ Alimentarea cu apă și canalizarea menajeră

Pentru **alimentarea cu apă** a zonei Mucava se propun următoarele, având în vedere posibilitatea de construcții noi în zonă, odată cu apariția unui drum de legătură între două străzi importante ale localității:

- Traseul conductei existente pozată îngropat în lungul drumului de acces se extinde în lungul drumului propus a se realiza prin spatele grădinilor, până la conducta existentă din str. Mircea cel Bătrân;
- Conducta nou prevăzută va fi echipată cu hidranți de incendiu exterior Dn 80, debit 5 l/s, amplasați la distanță de maxim 100 m între hidranți, respectând prevederile Normativului P 118/2-2013 și a Ordinului nr. 6026/2018, anexa 6 pentru centre populate, având până la 10.000 locuitori, se consideră un incendiu simultan și un debit de 5 l/s, intervenția de stingere făcându-se de către organele de pompieri;
- Conducta nou prevăzută de alimentare cu apă va fi din PEHD Dn 110, L=277 m, va avea hidranți de incendiu și vane de sectorizare, va închide un inel între str. Morii și str. Mircea cel Bătrân.

Pentru **canalizarea apelor uzate menajere** de la construcțiile riverane (existente sau viitoare) drumului propus modernizat se iau în considerare următoarele:

- Canalizarea menajeră existentă se va încadra în structura drumului propus, dacă starea și poziția acesteia o permite;
- Canalizarea existentă se prelungește către str. Mircea cel Bătrân cu colector din PVC SN8, Dn 200, atât cât permite realizarea corectă a canalizării în funcție de cotele de teren amenajat ale drumului propus, respectând panta de curgere și adâncimea de îngheț;
- Lungimea totală a acestui traseu este de cca. 322 m;
- Acolo unde condițiile de teren o impun, evacuarea la canalizarea menajeră a localității se va face prin pompare.

▪ Canalizarea apelor de ploaie

Se propune ca dirijarea și evacuarea apelor de ploaie de pe carosabilul propus să se facă în funcție de profilul drumului și de soluția constructivă la guri de scurgere legate la un colector de canalizare, plasat sub trama drumului (tuburi de canalizare PVC SN8 Dn 200 – 315, L=412m).

Se propune echiparea drumului ce se constituie între str. Mircea cel Bătrân și podul propus și între pod și str. Ștefan cel Mare, cu sistem de colectare a apelor de ploaie cu rigole sau guri de scurgere (tuburi de canalizare PVC SN8 Dn 200 – 315, L=115 m).

Alimentarea cu gaze naturale

Conducta existentă pozată în gropă în lungul drumului de acces se extinde în lungul drumului propus a se realiza prin spatele grădinilor, până la conductă existentă din str. Mircău și Bătrân, L=79 m.

Rețelele de telecomunicații

Traseele existente de instalații de telecomunicații subterane – cămine și canalizații telefonice, nu sunt afectate de lucrările propuse a se executa în prezentul PUZ. Sunt respectate zonele de siguranță și protecție față de instalațiile de telecomunicații, conf. Prevederilor Legilor și normativelor specifice.

3.2. BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – PROPUȘ

Utilizarea terenurilor	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	Procent	Suprafață (mp)	Procent
Zonă pentru locuire individuală	10.069,80 mp	45.16%	16.370,00 mp	73.40%
Zonă pentru locuire informală	2.864,50 mp	12.83%	-	-
Zona spațiilor verzi neamenajate	1.461,70 mp	6.56%	-	-
Spații verzi aferente cursurilor de apă - Râul Ghimbășel	247,00 mp	1.11%	1.419,00 mp	6.36%
Terenuri libere de construcții și arabile în intravilan	3.842,00 mp	17.23%	-	-
Drumuri de pământ/ pietriș	3.243,00 mp	14.54%	-	-
Circulații pietonale, carosabile și spații verzi de aliniament	572,00 mp	2.57%	4.512,00 mp	20.24%
TOTAL	22.301,00 mp	100.00%	22.301,00 mp	100.00%

UTR L1	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT max = 35% CUT max = 0,8 Rh max = P+2E+M H max = 12,00 m	Suprafață maximă construită	5.729,50 mp	35.00%
	Suprafață minimă de spații verzi pe sol	4.911,00 mp	30.00%
	Circulații carosabile/ pietonale/ parcări/ alte amenajări	5.729,50 mp	35.00%
	Suprafața totală UTR	16.370,00 mp	100.00%

AS	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT max = 25% CUT max = 0,3 Rh max = P H max = 3.00 m	Suprafață maximă construită	293,00 mp	25.00%
	Suprafață minimă de spații verzi pe sol	1.009,00 mp	65.00%
	Circulații carosabile/ pietonale/ parcări/ alte amenajări	117,00 mp	10.00%
	Suprafața totală UTR	1.419,00 mp	100.00%

CC1	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT max = - CUT max = - Rh max = - H max = -	Suprafață maximă construită	-	-
	Suprafață minimă de spații verzi pe sol	-	-
	Circulații carosabile/ pietonale/ parcări/ alte amenajări	-	-
	Suprafața totală UTR	2.612,00 mp	100.00%

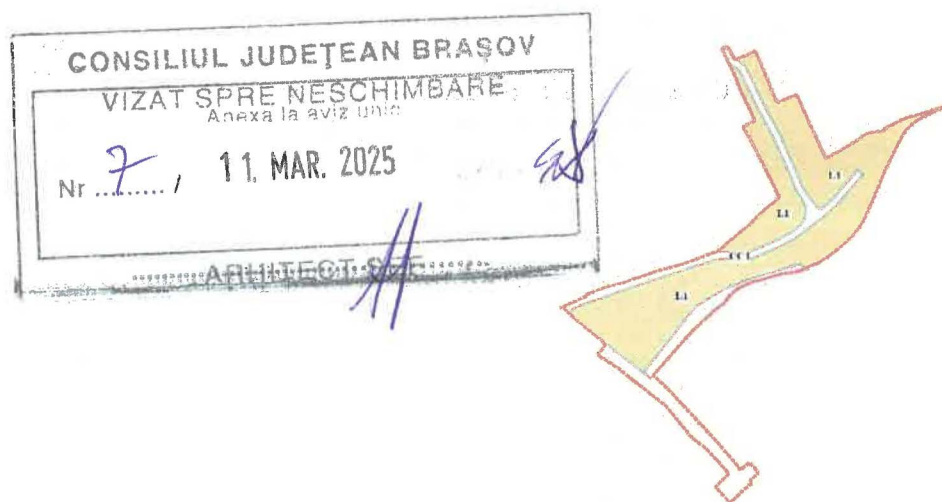
CC2	UTILIZARE FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
POT max = - CUT max = -	Suprafață maximă construită	-	-
	Suprafață minimă de spații verzi pe sol	-	-

Rh max = -	Circulații carosabile/ pietonale/	-	-
H max = -	parcări/ alte amenajări		
	Suprafața totală UTR	2.145,00 mp	100.00%

CAPITOLUL IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1. L1 - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată face parte din zona funcțională **L1** care este definită ca „**zonă pentru locuire individuală**”. Conform PUG Ghimbav, zona funcțională L este definită ca fiind „zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, zonă ce a fost subîmpărțită în unități care prezintă unele diferențieri funcționale (unități de locuire în loturi și case individuale, locuințe în comună cu terenuri și dotări folosite în comun, etc.). Astfel că prin prezentul PUZ, **L1** este subordonat zonei funcționale L, și este detaliat prin prescripții specifice.



Identificarea zonei funcționale L1

4.2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- Locuințe individuale cu maxim P+2E+M niveluri în regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat);
- Spații de verzi: scuar, plantații de aliniament și de protecție;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje la sol, supraterane sau subterane, spații plantate, elemente de mobilier urban, locuri de joacă pentru copii.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

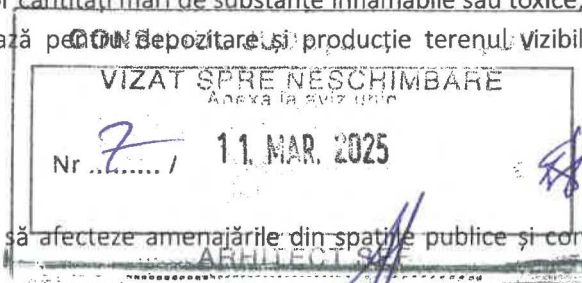
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere (exceptând service-uri auto, vulcanizări, spălătorii auto), cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme și să nu fie

poluante fonic, chimic, vizual, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (garaj, magazie) în suprafața totală construită desfășurată de maxim 50,00 mp. Suprafața anexei nu trebuie să depășească suprafața construcției cu funcțiunea de locuire.

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Realizarea unor false mansarde;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spații publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Dimensiuni minime

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului	
	Suprafață mp.	Front m.
Izolată	350	12
Cuplat	500 mp (250 mp/lot)	10

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
- Nu se acordă autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului regulament; Aceeași prevedere se aplică și parcelelor care devin neconstruibile în urma unei împărțiri de teren (ieșiri din indiviziune, înstrăinare, moștenire, etc.)

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

Retragerea față de aliniament (Alinierea) este conform planșei „U.04.01. Reglementări Urbanistice - Zonificare funcțională”.

Clădirile se dispun în funcție de caracterul străzii.

Viitoarele clădiri vor respecta caracterul străzii și se vor amplasa la aliniament sau cu o retragere minimă de 3,00 m.

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarele dezvoltări vor avea următoarele retrageri:

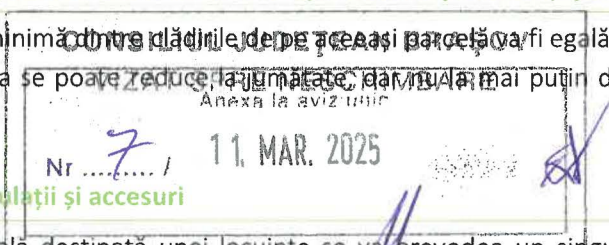
Față de limitele laterale de minim 5,00 m;

Față de limita posterioară, construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe sau provizorii de pe parcelele vecine.

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate, dar nu la mai puțin de 5,00 metri, în baza unui studiu de însoțire.



ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

Pe o parcelă destinată unei locuințe se va prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Pentru parcelele care au funcțiunea de locuire se acceptă posibilitatea accesului prin servitute de trecere pe altă parcelă cu acces din drumul public. Lățimea minimă a drumului de servitute este de 3,50 m.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Se va asigura minim 1 loc de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este de maxim 100 mp, respectiv 2 locuri de parcare la o locuință a cărei suprafață construită desfășurată este mai mare de 100 mp.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

În cazul construcțiilor noi, regimul de înălțime maxim admis este de P+2E+M. Mansarda va reprezenta maxim 60% din suprafața nivelului.

În cazul inserării unei construcții noi sau extinderea unei construcții existente, se va păstra regimul de înălțime existent pe parcelele învecinate direct.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor este de 12,00 m.

Cota maximă amenajată a terenului este 561 m.

Cota maximă absolută este 573 m.

La faza DTAC, se va obține avizul AACR.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

Clădirile noi sau modificările/ reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje.

Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două ape, sau 2 ape cu fronton teșit cu pante egale. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streșina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).

În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.

Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.

Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.

Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnica tradițională, preferabil de tip solzi. 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 sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbrire/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

Viitoarele construcții vor fi racordate la utilitățile existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electrice, gaze, telecomunicații.

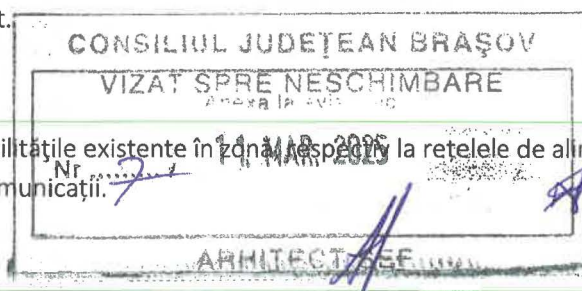
ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

Se va asigura un procent de minimum 30% de spații verzi din suprafața totală a parcelei. Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri, trotuare de gardă, alei, platforme, etc. se vor înierba sau planta. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca grădini de fațadă.

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul suprafeței de spații verzi va fi determinat prin însumarea suprafeței necesare pentru fiecare funcțiune în parte, în raport cu procentul funcțiunii în totalul suprafeței desfășurate construite.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea înălțimea maximă de 2,00 m din care un soclu opac cu înălțimea cuprinsă între 0,3 m 0,8 m, respectiv o parte transparentă/traforată, realizată din grilaj metalic,



scânduri din lemn/ lemn compozit de culoare maro închis, fixate pe structuri metalice sau un sistem similar, care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii;

Pe limitele laterale și posterioare, gardurile vor avea înălțimea maximă de 2,00 metri și vor fi realizate din plasă bordurată dublată de plante agățătoare/gard viu sau plasă textilă verde cu ochiuri mici, care să poată crea sentimentul de intimitate proprietarului.

4.4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

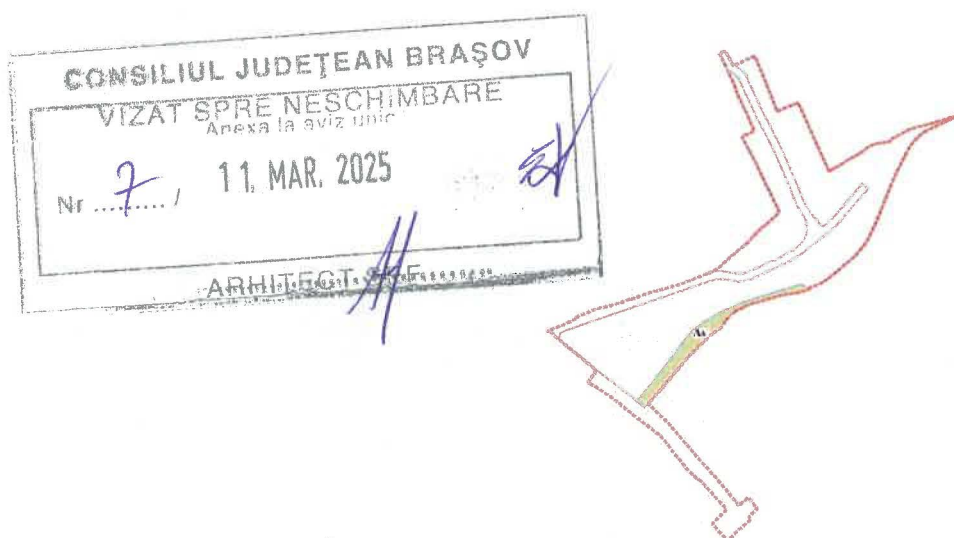
- POT maxim admis = 35%

ARTICOLUL 16. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 0,8

4.5. AS - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona AS este definită ca „zonă pentru agrement și promenadă” și se află de-a lungul râului Ghimbășel.



Identificarea zonei funcționale AS

4.6. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

- Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: plantații înalte, medii și joase;
- Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- Mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții cu rol peisagistic (pergole, fântâni, cișmele);

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

- Construcții pentru expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber), activități sportive, alimentație publică și comerț cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații cu suprafața construită desfășurată de maxim 120 mp;
- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură;

ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

- Se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- Se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- Se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale;
- Se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente tortuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- Este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție;
- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate.

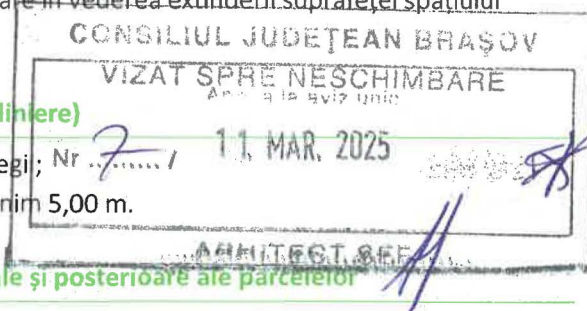
4.7. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A PARCELEI

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se interzic operațiunile de dezmembrare a spațiilor verzi sau a terenurilor destinate sportului și agrementului. Sunt permise operațiunile de comasare în vederea extinderii suprafeței spațiului verde;

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii; Nr. 7/2021
- Construcțiile vor fi retrase față de aliniament cu minim 5,00 m.



ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.
- Construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioare cu minim 5,00 m.

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- Se va asigura accesul din circulațiile publice ale aleilor ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare, drum de halaj) care vor fi tratate ca alei principale;

- Pentru reabilitarea / realizarea de noi circulații pietonale, se recomandă folosirea următoarelor: dale decorative, pavele, dale înierbate, piatră, criblura - prin realizarea unor planuri de amenajare coordonate la nivelul întregii zone, în conformitate cu proiectul inițial;

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

- Parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate;
- Se vor asigura spații de parcare destinate bicicletelor.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși P, adică H max. 3,00 m.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției;
- Pentru panourile informative se recomandă utilizarea unui limbaj arhitectural grafic - lizibil, atractiv și reprezentativ, evitându-se colajul de forme și culori;
- Mobilierul urban utilizat va fi unitar și adecvat;
- Echipamentele care nu sunt destinate publicului vor fi mascate prin trafouri din lemn/ garduri vii;
- Volumetria va fi simplă, fără elemente decorative abundente.

ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii. Se vor asigura: alimentarea cu apă, colectarea apelor pluviale, telefonie și iluminat public conform cerințelor funcționale ale fiecărei categorii de spațiu plantat în care este admis accesul publicului;
- Se recomandă utilizarea surselor de energie alternative pentru aceasta;
- În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (compost).

ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate/ de amenajare;
- Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,00 m înălțime;
- Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice;
- Sunt admise lucrări de întreținere, rărire în zonele unde este necesar, toaletare, precum și completarea zonelor distructurate prin utilizarea unor specii și compoziții similare cu concepția generală a zonei verde;
- Se va evita impermeabilizarea solului și ocuparea solului cu construcții și amenajări în afara strictului necesar;

- Masivele și plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate, astfel încât să se păstreze proporția echilibrată de lumină/umbră;
- În ceea ce privește plantațiile floricole și gazonul, se impune ca toate suprafețele ocupate actualmente cu plantații ierboase spontane, neîngrijite, să fie gazonate, cu gazon simplu sau gazon decorativ. De asemenea, se recomandă amenajarea unor plantații floricole cu plante anuale sau perene în zonele de acces și maximă vizibilitate sau de reprezentare;

ARTICOLUL 14. Împrejurimi

- Scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite, dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,60 cm, fie prin borduri în largul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri, terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

4.8. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

- POT maxim admis = 25% cu construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale.

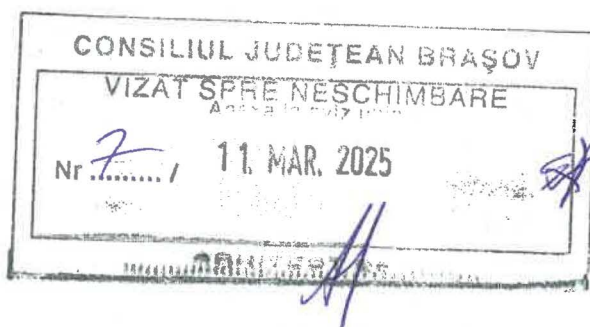
ARTICOLUL 16.C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

- CUT maxim admis = 0,3

4.9. CC - GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona reglementată face parte din zona funcțională CC care este definită ca „zonă pentru circulație carosabilă și pietonală”. Din această zonă fac parte următoarele subzone:

- CC1 care este definită ca „zonă pentru circulație ocazional carosabilă”. Este configurată pe un singur sens de deplasare, cu acces din strada Morii și leagă zona Mucava de zona Moara Veche;
- CC2 care este definită ca „zonă pentru circulație carosabilă”. Aceasta este configurată pentru dublu sens de circulație și include trotuare pe ambele părți, asigurând acces pietonal. În plus, reglementarea include și construirea unui pod carosabil și pietonal peste râul Ghimbășel, oferind acces către strada Mircea cel Bătrân.





5.0. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1. Utilizări admise

CC1

- Spații verzi amenajate (inclusiv plantații de aliniament), pe suprafețe libere rezultate din modul de organizare al incintelor, necesare îmbunătățirii calității mediului și aspectului peisagistic;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente;
- Realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale;
- Mobilier urban;
- Trotuare/alei pietonale;
- Piste pentru bicicliști și rastele de parcat biciclete;
- Iluminat public, semnalizarea și orientarea rutieră.

CC2

- Stații de transport în comun, copertine;
- Lucrări de modernizare, extindere, reparații ale căilor de comunicație existente și ale construcțiilor aferente (dacă există);
- Lucrări de corectare a traseelor în limita domeniului privat sau public al primăriilor;
- Realizarea de rigole și alte lucrări de protecție împotriva apelor pluviale, lucrări de artă de mici dimensiuni - podețe;
- Amenajări, modernizări intersecții;
- Mobilier urban;
- Trotuare / alei pietonale;
- Piste pentru bicicliști;
- Lucrări de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare (conducente de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și alte instalații sau construcții de acest gen) executate obligatoriu în varianta de amplasare în subteran;

- Alte lucrări conform standardelor și normativelor specifice;
- Amplasarea semnalizărilor rutiere;
- Spații verzi, plantații de protecție și plantații de aliniament.

ARTICOLUL 2. Utilizări admise cu condiționări

CC1, CC2

- Se admit accesuri spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersecții cu trama stradală de interes local, numai în cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile;
- Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile de protecție specificate conform legislației în vigoare.

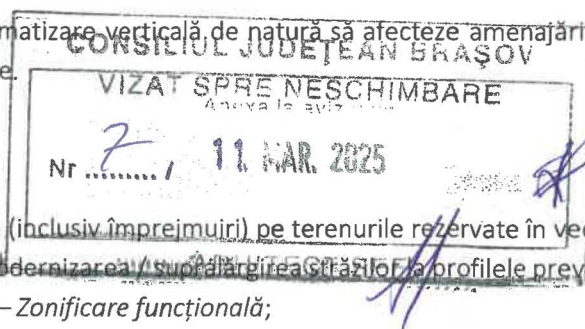
ARTICOLUL 3. Utilizări interzise

CC1

- Se interzice orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
 - Lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse;
 - Modernizarea intersecțiilor;
- Construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidentare;
- Se interzice staționarea autovehiculelor;
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

CC2

- Se interzice orice construcție sau amenajare (inclusiv împrejuriri) pe terenurile rezervate în vederea transferului către domeniul public pentru modernizarea / supraînlărgirea străzilor la profilele prevăzute în planșa U.04.01. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și de protecție a drumurilor;
- Se interzice orice utilizare care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
- Se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate sau reclamă și a construcțiilor, cu excepția statuilor și a monumentelor, în curbe și în intersecțiile la nivel ale căilor de comunicație, în ampriză și în zonele de siguranță, precum și pe suprafețe de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și în intersecții;
- Se interzice staționarea autovehiculelor.



5.1. CONDIȚII DE AMPLASARE, ÎMPREJMUIRE ȘI ÎNFRUMUSĂȚARE A PARCELEI

ARTICOLUL 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme și dimensiuni)

CC1, CC2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament (Aliniere)

CC1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CC2

- Prospectul necesar al străzilor determină aliniamentul reglementat al împrejmuirii, care se calculează față de axul drumului. Axul drumului este în general axul drumului existent, considerat între limitele de proprietate valabile la data elaborării PUZ. Acolo unde drumul necesită corecții ale unghiurilor și razelor, axul considerat este cel proiectat (sau prezumat). În cazul în care aliniamentul actual este mai mare decât cel normat, aliniamentul reglementat va fi aliniamentul existent.

ARTICOLUL 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

CC1, CC2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 7. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

CC1, CC2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 8. Circulații și accesuri

CC1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CC2

- În cadrul prezentului PUZ este reglementată ca zonă funcțională CC1 strada existentă la momentul elaborării PUZ, menținută și reglementată a fi modernizată / supralărgită la profilele prevăzute în planșa U.04.01 *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*;
- Se va asigura accesul în incinte numai direct dintr-o circulație publică.

ARTICOLUL 9. Staționarea autovehiculelor

CC1

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CC2

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate.

ARTICOLUL 10. Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

CC1, CC2

- Pentru stațiile de transport în comun, se admite maxim Parter, respectiv maxim 3,30 m înălțime;
- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 11. Aspectul exterior al clădirilor

CC1, CC2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

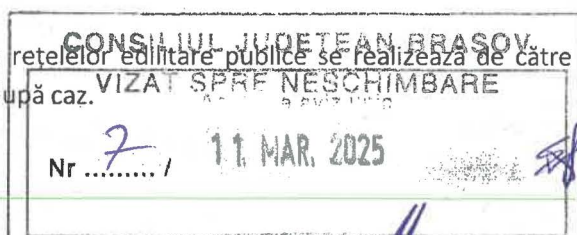
ARTICOLUL 12. Condiții de echipare edilitară

CC1

- Este necesar să se asigure:
 - Iluminatul public;
 - Colectarea apelor pluviale cu rigole.
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale / furnizori de servicii și utilități;
- Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel;
- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran;
- Apele meteorice vor fi colectate exclusiv în interiorul culoarului arterelor de circulație și conduse spre emisari sau canalizarea publică.

CC2

- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.



ARTICOLUL 13. Spații libere și spații plantate

CC1, CC2

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului specific zonei;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14. Împrejmuiri

CC1, CC2

- Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat;
- Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile;
- Împrejmuirile parcelor adiacente arterelor de circulație se vor supune reglementărilor aferente zonelor funcționale din care fac parte.

5.2. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15. P.O.T. - Procent maxim de ocupare a terenului

CC1, CC2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 16. C.U.T.- Coeficient maxim de utilizare a terenului

CC1, CC2

- Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

S.C. KXL STUDIO S.R.L.

Întocmit,

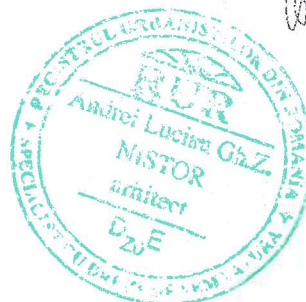
Urb. Vlad – Andrei Nour

Urb. Emilia – Florina Dincă



Verificat

Șef proiect – Arh. Andrei Nistor



PLAN URBANISTIC ZONAL

ZONA MUCAVA

Amplasament: Oraș Ghimbav, Județul Brașov

PLAN DE ACȚIUNE

BENEFICIAR
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Proiect Nr.: 29U/2021

Cod proiect: GBV4_MCV

Faza de proiectare: P.U.Z.

Proiectant

S.C. KXL Studio S.R.L.

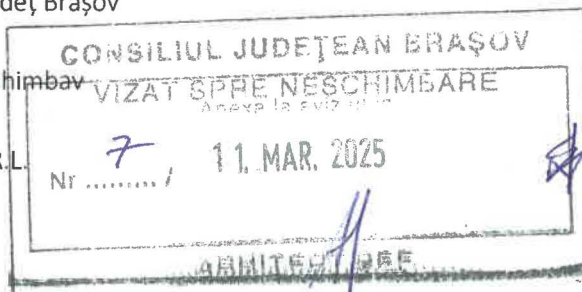


2024

PLAN DE ACȚIUNE

1. PREAMBUL / DATE INTRODUCTIVE

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal Zona Mucava
Amplasament:	Orașul Ghimbav, Județ Brașov
Beneficiar:	Primăria Orașului Ghimbav
Proiectant:	S.C. KXL STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2022- 2024



Planul de acțiune este definit de *Norma Metodologică a Legii 350 / 2001*, la Art. 18, ca fiind un plan prin care se evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorul privat și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, precum și etapizarea realizării investițiilor.

Investiția propusă urmărește modernizarea zonei prin realizarea unui drum de legătură între zona Mucava și zona Moara Veche. Planul include construirea unui pod auto și pietonal peste râul Ghimbășel, crearea de spații verzi amenajate, valorificarea peisajului și dezvoltarea unor funcțiuni complementare, cum ar fi alimentația publică. Alte intervenții propuse includ extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare, precum și modernizarea rețelelor de energie electrică și gaze naturale.

2. CATEGORII DE COSTURI ȘI DEFALCAREA ACESTORA

Planul de acțiuni pentru implementarea viitoarei investiții propuse prin PUZ evidențiază categoriile de costuri ce vor fi suportate de administrația locală și alte categorii de costuri, după caz, conform Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001, Art. 18, alin. 3. Planul de acțiune inventariază de asemenea și etapele de dezvoltare ce vor trebui considerate după aprobare PUZ.

Investițiile propuse se vor realiza din inițiativa administrației publice locale (Primăria Orașului Ghimbav) și costurile prezentului PUZ, a creării legăturii dintre zona Mucava și zona Moara Veche, a realizării podului peste râul Ghimbășel, a amenajării zonei adiacente râului Ghimbășel, a străzilor publice și a rețelelor tehnico-edilitare ce deservește aceste spații, vor fi suportate de către acesta.

Părți de obiective sau categorii de obiective se pot realiza prin parteneriate public-private. Acestea vor putea fi luate în calcul la începutul fiecărei faze de dezvoltare în coordonate cu planurile de investiții programate de autoritățile publice. În ceea ce privește terenurile private, costurile investițiilor pe aceste imobile se vor suporta în integralitate de proprietarul privat/ investitorul privat.

Investițiile propuse se vor realiza la inițiativa publică, iar finanțarea acestora va fi publică, din fonduri europene și/ sau de la bugetul local.

Beneficiile viitoarelor investiții pentru administrația publică locală vor proveni din creșterea potențialului orașului și anume din modernizarea și dezvoltarea infrastructurii locale. Autoritatea publică va prioritiza și etapiza investițiile necesare pentru dezvoltarea coerentă a zonei studiate.

Agenții economici vor beneficia de infrastructură rutieră îmbunătățită, facilitând transportul și reducând costurile logistice. Spațiile verzi și modernizarea zonei vor crește atractivitatea și valoarea

proprietăților, iar actorii urbani vor beneficia de un spațiu îmbunătățit din punct de vedere al imaginii urbane, al accesibilității și din punct de vedere al factorilor de mediu.

Prin urmare, investițiile dorite vor facilita implementarea unor proiecte coerente din punct de vedere urbanistic, social și economic, astfel încât să sporească atractivitatea orașului.

Nr.	Denumire Proiect	Rezultate	Sursă de finanțare
1.	Proiect complex de modernizare al sistemului de circulație în interiorul zonei Mucava în vederea accesibilizării întregii zone	Creșterea mobilității	Buget Local
2.	Proiect complex de îngroparea sau mascarea rețelelor tehnico-edilitare de mici dimensiuni	Creștere economică	Buget Local
3.	Proiect de restructurare a zonei Mucava, cu menținerea funcțiunii și eventual permiterea unor funcțiuni noi, compatibile cu locuirea, precum comerțul și serviciile	Creșterea atractivității pentru persoanele tinere	Buget Local
4.	Proiect de realizare a unei legături între Moara Veche și zona Mucava prin realizarea unui pod pietonal și carosabil peste râul Ghimbășel	Creșterea accesibilității zonei	Buget Local
5.	Proiect de curățare, amenajare și accesibilizare prin platforme minim invazive a malurilor râului Ghimbășel	Îmbunătățirea din punct de vedere vizual a zonei	Buget Local
6.	Proiect de amenajarea unui grătar/separator pentru deserv pe cursul râului Ghimbășel		

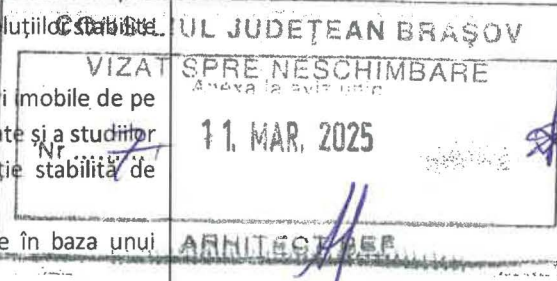
Nr. 7

11. MAR. 2025

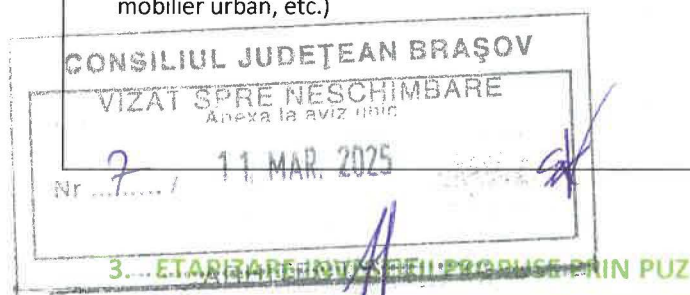
Defalcarea costurilor

Categorii de costuri		
1. Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor tehnico-economice aferente investițiilor		Responsabil
1.1.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare aferente domeniului public (străzi, spații verzi amenajate, rețele publice, etc.) - Studii de teren în zonă (topo-cadastru, hidro, geo etc.) - Concursuri de soluții, Documentații SF/ DALI - D.T.A.C. + D.T.O.E. P. Th + D.E. + liste de cantități + verificări de proiect + expertize (după caz) - Consultanță și Asistență tehnică Cheltuielile pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor Cheltuieli pentru management de proiect, dirigenție de șantier, SSM	Finanțare de către administrația publică locală
1.2.	Cheltuieli pentru elaborarea documentațiilor de proiectare aferente proprietăților private (imobile locuințe existente)	Finanțate de către investitorul/ proprietarul privat

	- Studii de teren în zonă (topo-cadastru, hidro, geo etc.) - D.T.A.C. + D.T.O.E. P. Th + D.E. + liste de cantități + verificări de proiect + expertize (după caz) Cheltuieli pentru obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor Cheltuieli pentru management de proiect, dirigenție de șantier, SSM	
1.3.	Cheltuieli pentru realizarea podului peste râul Ghimbășel - Studii de teren (topo-cadastru, hidro, geo etc.) - D.T.A.C. + D.T.O.E. P. Th + D.E. + liste de cantități + verificări de proiect + expertize (după caz) - Obținerea avizelor, acordurilor și autorizațiilor necesare - Management de proiect, dirigenție de șantier și SSM	Finanțare de către administrația publică locală
2. Cheltuieli pentru realizarea investițiilor		
2.1.	Cheltuieli pentru realizarea efectivă a podului - Amenajarea terenului și acceselor la pod - Lucrări de construcție a podului, inclusiv infrastructura de susținere Amenajări pentru siguranța și protecția mediului în zona podului	Finanțare de către administrația publică locală
2.2.	Cheltuieli pentru amenajarea terenului/ amplasamentului - Amenajarea terenului/ amplasamentului - Amenajarea accesurilor și racordurilor la drumurile publice, circulației carosabile și pietonale - Amenajări pentru protecția mediului în interiorul amplasamentului	- Finanțate de către administrația publică locală pentru domeniul public - Finanțate de către investitorul/ proprietarul privat pentru proprietățile private
2.3.	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare investițiilor - Cheltuieli pentru extinderea rețelei de alimentare cu apă și canalizare pentru a deservi imobile de pe amplasament, în baza unor proiecte de specialitate și a studiilor de soluție specifice – valori conform soluțiilor stabilite împreună cu administratorii de rețea - Cheltuieli pentru rețele electrice pentru a deservi imobile de pe amplasament în baza unui proiect de specialitate și a studiilor de soluție specifice – valori conform soluțiilor stabilite împreună cu administratorii de rețea - Cheltuieli pentru rețele de gaz pentru a deservi imobile de pe amplasament în baza unui proiect de specialitate și a studiilor de soluție specifice – valori conform soluțiilor stabilite împreună cu administratorii de rețea - Cheltuieli pentru surse alternative de energie în baza unui proiect de specialitate	- Finanțate de către administrația publică locală pentru domeniul public - Finanțate de către investitorul/ proprietarul privat pentru proprietățile private
2.4.	Cheltuieli pentru siguranța zonei în ceea ce privește utilitățile majore existente Cheltuieli pentru rețele electrice în scopul relocării liniei electrice de medie tensiune	Finanțate de către administrația publică locală
2.5.	Cheltuieli pentru investiții – Construcții și instalații - Dotări	Finanțate de către administrația publică locală pentru domeniul public



		Finanțate de către investitorul/proprietarul privat pentru proprietăți private
2.5.	Alte cheltuieli pentru investiții: - Organizare de șantier – taxe – Cheltuieli diverse și neprevăzute	- Finanțate de către administrația publică locală pentru domeniul public - Finanțate de către investitorul/proprietarul privat pentru proprietăți private
3.	Cheltuieli de întreținere (spații verzi, clădiri, străzi, alei, rețele de utilități, mobilier urban, etc.)	- Finanțate de către administrația publică locală pentru domeniul public - Finanțate de către investitorul/proprietarul privat pentru proprietăți private



ETAPA 1: Avizarea¹ Planului Urbanistic Zonal

Pe parcursul elaborării PUZ au fost obținute toate avizele solicitate atât prin C.U., cât și de unele instituții, care condiționau emiterea avizului lor de obținerea altora în prealabil.

ETAPA 2: Aprobarea² Planului Urbanistic Zonal în Consiliul Local al orașului Ghimbav

Ulterior obținerii tuturor avizelor, întreaga documentație de urbanism (inclusiv studii de fundamentare și avize) va fi înaintată Consiliului Local în vederea aprobării.

După aprobare, Planul Urbanistic Zonal împreună cu regulamentul local de urbanism aferent devine opozabil în justiție³.

ETAPA 3: Primăria transmiterea PUZ la OCPI și MDLPA

După aprobarea PUZ, Primăria Orașului Ghimbav va transmite HCL-ul și anexele sale către OCPI, în vederea notării în cartea funciară a faptului că imobilul face obiectul respectivelor reglementări urbanistice și în vederea actualizării din oficiu a destinației imobilelor înregistrate în sistemul integrat de cadastru și carte funciară.⁴

¹ **Avizare** - procedura de analiză și exprimare a punctului de vedere al unei comisii tehnice din structura ministerelor, administrației publice locale ori a altor organisme centrale sau teritoriale interesate, având ca obiect analiza soluțiilor funcționale, a indicatorilor tehnico-economici și sociali ori a altor elemente prezentate prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism. Avizarea se concretizează printr-un act (aviz favorabil sau nefavorabil) cu caracter tehnic și obligatoriu. (Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2)

² **Aprobare** - opțiunea forului deliberativ al autorităților competente de încuviințare a propunerilor cuprinse în documentațiile prezentate și susținute de avizele tehnice favorabile, emise în prealabil. Prin actul de aprobare (lege, hotărâre a Guvernului, hotărâre a consiliilor județene sau locale, după caz) se conferă documentațiilor putere de aplicare, constituindu-se astfel ca temei juridic în vederea realizării programelor de amenajare teritorială și dezvoltare urbanistică, precum și a autorizării lucrărilor de execuție a obiectivelor de investiții ((Legea nr. 350/2001, Anexa nr. 2)).

³ Legea nr. 350/2001, Art. 49, alin. 3

⁴ Legea nr. 350/2001, Art. 29 - alin. 2.1 și Art. 47.1 - alin. 2;

Totodată, în termen de 15 zile după aprobarea PUZ-ului de către Consiliul Local, Primăria Orașului Ghimbav va înainta un exemplar al acestuia către ANCPI, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, iar un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național⁵.

ETAPA 4: Certificat de Urbanism pentru obținerea Autorizației de Construire

Odată ce PUZ-ul a devenit act de autoritate al administrației publice locale, investitorul va solicita certificatul de urbanism în vederea realizării studiilor de fezabilitate pentru fiecare obiectiv de investiție și ulterior obținerii Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC).

ETAPA 5: Întocmirea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire

După aprobarea în Consiliul Local Ghimbav a PUZ se va întocmi documentația SF și ulterior documentația de DTAC de către o echipă de arhitecți, cu respectarea întocmai a prevederilor documentației de urbanism. Aceasta va fi supusă procedurii de obținere a avizelor cerute prin certificatul de urbanism.

ETAPA 6: Emiterea Autorizației de Construire de către Primăria orașului Ghimbav

După întocmirea documentației SF și ulterior a documentației DTAC și avizarea acestora, Primăria Orașului Ghimbav poate emite Autorizația de Construire.

ETAPA 7: Elaborare PT + DDE

Finalitate: se verifică de verficatori atestați MDLPA - planșe după care se execută.

ETAPA 8: Pichetare cadastrală

Pichetarea cadastrală reprezintă procesul de delimitare și marcare a terenului pe baza măsurătorilor cadastrale și topografice, realizate conform sistemului de coordonate Stereo '70.

În contextul proiectului PUZ – Zona Mucava, pichetarea cadastrală va juca un rol esențial în delimitarea corectă a traseului drumului și a zonelor adiacente care vor fi afectate de lucrările de infrastructură. Aceasta va implica marcarea fizică a limitelor terenului pe baza măsurătorilor cadastrale și topografice realizate pentru a asigura alinierea corectă a drumului și evitarea suprapunerilor cu alte proprietăți sau infrastructuri existente.

Pichetarea terenului va permite derularea fără conflicte a lucrărilor, având ca rezultat o infrastructură rutieră bine definită și integrată în structura urbană a orașului Ghimbav.

Notă: Etapa 8 se poate realiza concomitent cu etapa 7 și 6.

ETAPA 9: Circulația juridică a terenurilor

Suprafața pichetată se va dezmembra din proprietățile private și va fi transferată prin operațiune de circulație a terenurilor (cedare/ expropriere) către domeniul public al orașului Ghimbav.

ETAPA 10: Sistematizarea terenului

Se vor realiza terasamente și lucrări de sistematizare verticală a terenului, astfel încât să fie adus la cota potrivită, conform PT.

⁵ Legea nr. 350/2001, Art. 48.1, alin. 4

ETAPA 11: Extinderea și realizarea rețelelor tehnico-edilitare

Vor fi extinse rețelele existente din domeniul public:

- Rețeaua de distribuție apă;
- Rețea de canalizare menajeră și se vor realiza lucrări pentru implementarea rețelei de canalizare pluvială;
- Rețea electrică (subterană), Studiu de coexistență, aprobare, autorizare și începerea lucrărilor de deviere a rețelei LEA/ îngropare;
- Branșare la rețeaua de gaze naturale.

Realizarea soluțiilor de infrastructură edilitară/utilități în baza studiilor de soluție stabilite cu deținătorii de rețele (dimesionări care să satisfacă necesitățile întregii dezvoltări/ întregului amplasament).

ETAPA 12: Implementarea măsurilor de siguranță

Se vor realiza măsuri de siguranță pentru circulație, inclusiv semnalizare rutieră, marcaje și bariere de protecție pe drumuri și poduri. Va fi delimitarea inclusă reglementarea circulației pe sens unic, acolo unde este necesar.

ETAPA 13: Recepția la terminarea lucrărilor

ETAPA 14: Intabularea clădirilor

ETAPA 15: Monitorizare și întreținere

- Întreținere zone construite, inclusiv drumuri și poduri, spații plantate, instalații etc;
- Urmărirea în timp a construcțiilor, a drumurilor și a podurilor conform normelor în vigoare – se va realiza de către administrația locală/ investitorul privat și/ sau viitorii proprietari (după caz).

4. CONSECINȚE ECONOMICE

Consecințele economice ale PUZ-ului Zona Mucava sunt semnificative și pe mai multe planuri. Prin acest proiect, se urmărește valorificarea mai bună a potențialului de locuire al zonei și regenerarea urbană în vederea sporirii calității locuirii și a accesibilității zonei. Beneficiile directe includ creșterea atractivității orașului, îmbunătățirea infrastructurii și mobilității, ceea ce va stimula dezvoltarea economică locală.

Viitoarele investiții vor contribui la întărirea caracterului zonei și la regenerarea urbană care se va realiza prin proiectele propuse.

Întrucât PUG Ghimbav este în curs de actualizare, prevederile prezentului PUZ vor fi preluate (proponeri pentru îmbunătățirea mobilității – drumuri și poduri).

Întocmit,

Arh. Andrei Nistor – șef proiect
Urb. Vlad-Andrei Nour
Urb. Emilia – Florina Dincă

KXL Studio S.R.L.



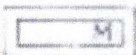
ORASUL GHIMBAV, JUDETUL BRASOV.

ÎNCADRARE ÎN RAPORT CU P.U.G. GHIMBAV: REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCționalĂ

— N O R D
— S C A R A

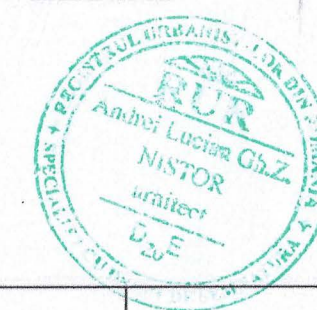


Zona reglementată prin prezentul PUZ - S = 23.259 mp, S. avizată OCPI = 22.300 mp

- **ZONE DE PROTECȚIE / INTERDICȚIE**
 -  ZONA DE PROTECȚIE FAȚA DE OBIECTIVELE CU VALOARE DE PATRIMONIU
 -  ZONE DE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
 -  ZONE PROTEJATE FAȚA DE CONSTRUCȚII SI CULOARE TEHNICE
 -  ZONA DE PROTECȚIE A INFRASTRUCTURII FEROVIARE
 -  INTERDICȚIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
 -  INTERDICȚIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- **DRUMURI**
 -  DRUM NAȚIONAL DN1, DN 73 A
 -  DRUM JUDEȚEAN DJ 103 C
 -  DEVIERE DN 73 B

- **STRAZI IN INTRAVILAN**
- STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE
SI MODERNIZARE
PASAJE PIETONALE SUBTERANE
- INTERSECTII DE NECESITA AMENAJARI

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Nr. 2 11. MAR. 2025
ARHITECT SEE



TITLU LUCRARE		P.U.Z ZONA MUCAVA		 kxl studio Bulevardul Expoziției 7, 012101, București		KXL STUDIO S.R.L. RO 23414761 URBANISM			
AMPLASAMENT		ZONA MUCAVA, ORAȘUL GHIMBAV, JUDEȚUL BRAȘOV							
BENEFICIAR		U.A.T. ORAȘ GHIMBAV							
ȘEF PROIECT		ARH. ANDREI NISTOR		PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	REVIZIA	DATA
PROIECTAT		URB. VLAD-ANDREI NOUR		29U/2021	GBV4_MCV	PUZ	I	01	2022-2023
PROIECTAT		URB. PEIS. IULIA-NICOLETA SABĂU		TITLU PLANȘĂ				SCARA	PLANȘA
PROIECTAT		URB. EMILIA-FLORINA DINCĂ		INCADRARE ÎN RAPORT CU P.U.G. GHIMBAV				-	U.01.07.
PROIECTAT		URB. VLAD - MIHAI IANCU		REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ					

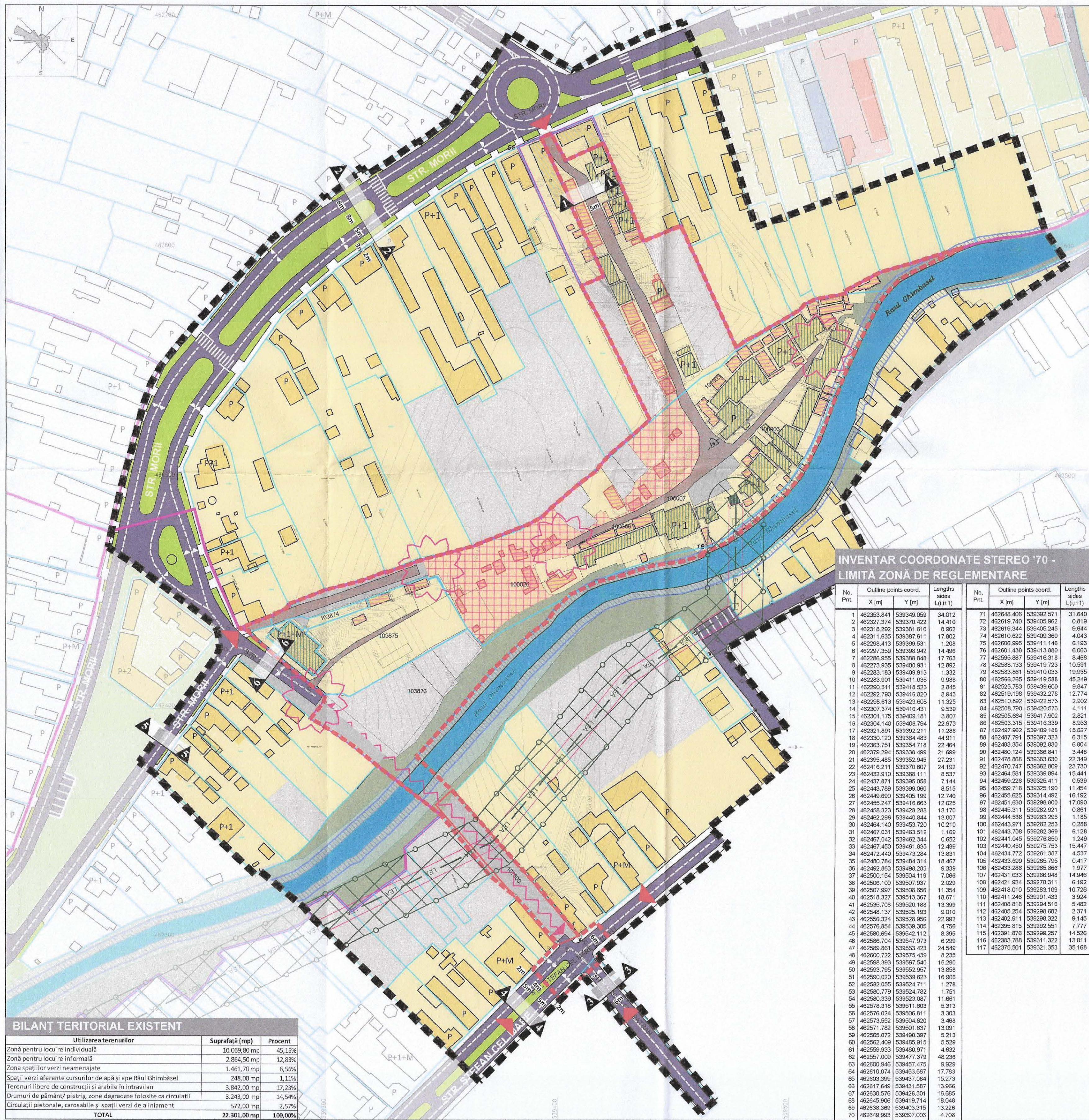
Notă: PUG Ghimbav a fost aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000 cu valabilitate prelungita prin HCL Ghimbav Nr. 113/30.08.2018.

cod F-04

P.U.Z. ZONA MUCAVA

PLAN URBANISTIC ZONAL ORAȘUL GHIMBAV, JUDEȚUL BRAȘOV

U.03. SITUAȚIA EXISTENTĂ - DISFUNCȚIONALITĂȚI

INVENTAR COORDONATE STEREO '70 -
LIMITĂ ZONĂ DE REGLEMENTARE

No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths side L (m)	No. Pnt.	Outline points coord. X [m]	Y [m]	Lengths side L (m)
1	462355.841	539349.059	34.012	71	462648.406	539392.571	31.640
2	462327.374	539370.422	14.410	72	462619.740	539405.962	0.819
3	462319.282	539361.810	8.962	73	462619.344	539405.245	6.844
4	462311.635	539367.811	17.802	74	462610.623	539403.360	4.043
5	462298.413	539369.531	1.208	75	462606.995	539411.146	6.193
6	462297.359	539368.942	14.498	76	462601.439	539413.860	6.063
7	462286.955	539368.948	17.763	77	462595.981	539416.318	8.488
8	462273.935	539400.891	12.892	78	462588.133	539419.723	10.591
9	462283.183	539409.913	1.332	79	462583.981	539410.033	19.935
10	462283.901	539411.035	9.968	80	462586.368	539419.598	45.249
11	462280.511	539418.523	2.945	81	462525.763	539439.600	9.847
12	462282.790	539416.820	8.943	82	462519.198	539432.278	12.774
13	462298.613	539423.808	11.325	83	462510.892	539422.573	2.902
14	462307.374	539416.431	9.539	84	462506.790	539420.573	4.111
15	462301.175	539409.181	3.807	85	462505.664	539417.902	2.821
16	462304.140	539406.784	22.973	86	462503.319	539416.339	8.933
17	462301.891	539392.211	11.289	87	462497.992	539409.168	15.627
18	462330.120	539384.483	44.911	88	462487.791	539397.323	6.315
19	462363.751	539354.718	22.464	89	462483.354	539392.820	6.804
20	462379.294	539338.499	21.699	90	462480.124	539386.841	3.448
21	462395.485	539362.945	27.231	91	462476.689	539383.630	22.349
22	462416.211	539370.607	24.192	92	462470.747	539382.809	23.730
23	462432.910	539358.111	8.537	93	462464.581	539358.884	15.441
24	462437.871	539355.268	7.144	94	462459.229	539352.411	0.590
25	462443.789	539369.090	8.515	95	462459.718	539325.190	11.454
26	462446.690	539405.199	12.740	96	462459.625	539314.492	16.192
27	462455.247	539416.953	12.025	97	462451.630	539298.600	17.090
28	462458.323	539428.288	13.170	98	462445.311	539282.921	0.861
29	462462.296	539440.844	13.007	99	462444.536	539283.295	1.185
30	462464.140	539453.720	10.210	100	462443.971	539282.253	0.288
31	462467.031	539463.433	1.189	101	462443.703	539282.369	6.108
32	462467.042	539462.344	0.652	102	462441.045	539276.850	1.249
33	462467.450	539461.835	12.489	103	462440.450	539275.753	15.447
34	462472.440	539474.374	13.631	104	462434.773	539261.987	4.507
35	462480.784	539484.314	18.467	105	462433.699	539255.795	0.417
36	462492.863	539498.283	9.339	106	462433.288	539255.866	1.977
37	462500.154	539504.119	7.088	107	462431.633	539256.948	14.948
38	462506.100	539507.937	2.029	108	462421.924	539276.311	6.192
39	462507.987	539508.656	11.354	109	462418.010	539283.109	10.726
40	462518.327	539513.367	18.671	110	462411.248	539291.433	3.924
41	462535.708	539500.188	13.389	111	462408.819	539294.616	5.482
42	462548.137	539525.193	9.010	112	462405.254	539288.682	2.371
43	462556.324	539528.956	22.962	113	462402.911	539286.322	9.145
44	462575.854	539539.305	4.756	114	462395.815	539282.361	7.777
45	462580.694	539542.112	8.395	115	462391.876	539299.257	14.526
46	462586.704	539547.973	6.299	116	462383.788	539311.322	13.011
47	462589.881	539553.423	24.549	117	462375.501	539321.353	35.168
48	462600.722	539575.439	8.235				
49	462598.363	539567.540	15.290				
50	462593.755	539552.957	13.858				
51	462590.020	539539.823	16.908				
52	462582.055	539524.711	1.278				
53	462580.779	539524.782	1.751				
54	462580.339	539523.087	11.991				
55	462578.318	539511.603	5.313				
56	462578.024	539506.811	3.303				
57	462573.552	539504.820	3.468				
58	462571.782	539501.837	13.091				
59	462568.072	539490.397	5.213				
60	462562.409	539485.915	5.529				
61	462558.935	539487.084	15.273				
62	462557.009	539477.379	48.236				
63	462600.945	539457.475	9.929				
64	462610.074	539453.567	17.783				
65	462603.389	539437.084	15.273				
66	462617.649	539431.587	13.966				
67	462630.576	539426.301	16.685				
68	462645.906	539419.714	18.048				
69	462638.369	539403.315	13.228				
70	462648.993	539397.003	4.708				

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Utilizarea terenurilor	Suprafață (mp)	Procent
Zonă pentru locuire individuală	10.069,50 mp	45,19%
Zonă pentru locuire informală	2.864,50 mp	12,83%
Zonă spații/locuri verzi neamenajate	1.461,70 mp	6,56%
Spații verzi aferente cursurilor de apă și ape Râul Ghimbășel	248,00 mp	1,11%
Terenuri libere de construcții și arabile în intravilan	3.842,00 mp	17,23%
Drumuri de pământ/pietris, zone degradate folosite ca circulații	3.243,00 mp	14,54%
Circulații pietonale, carosabile și spații verzi de aliniament	572,00 mp	2,57%
TOTAL	22.301,00 mp	100,00%

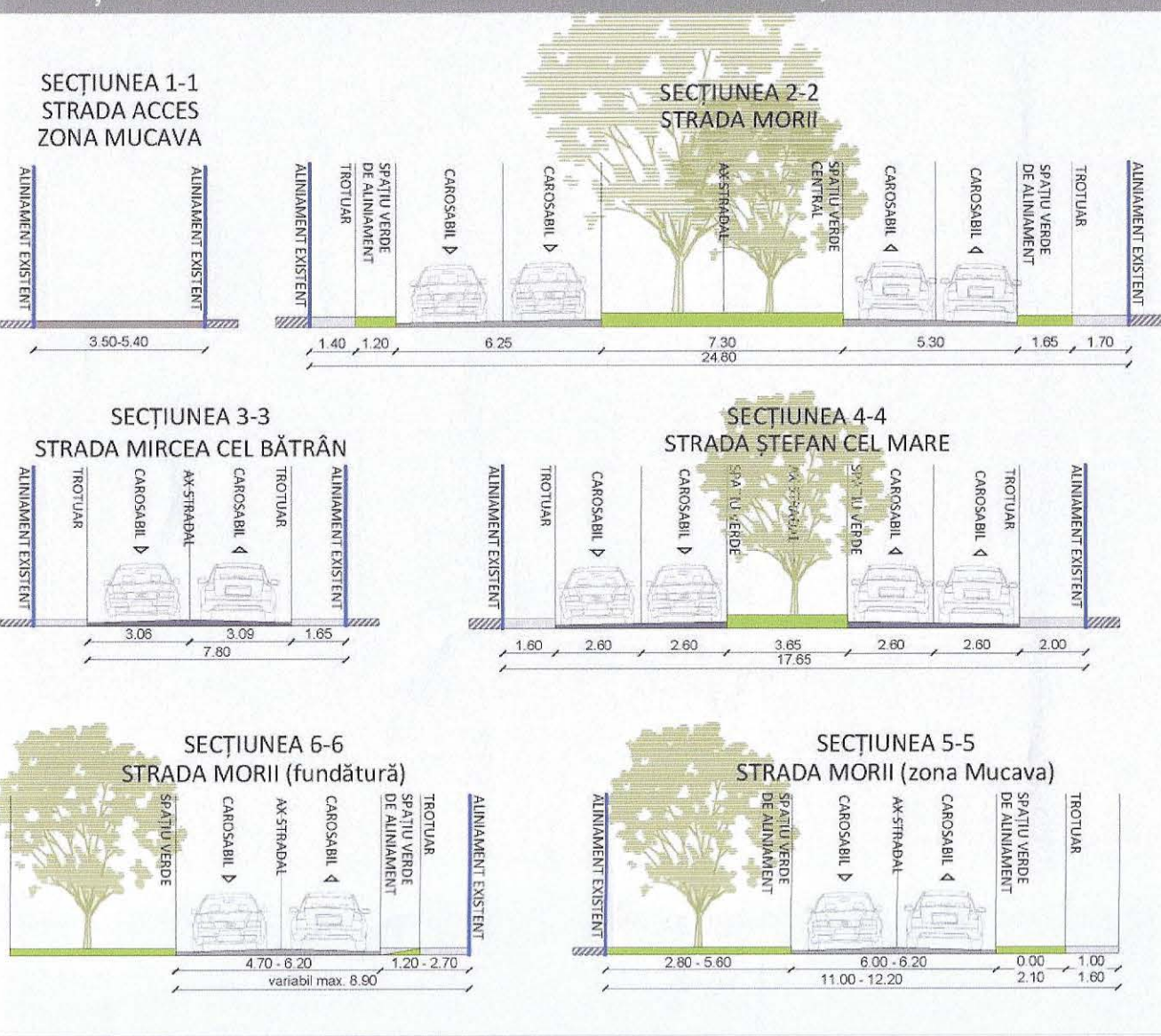
DISFUNCȚIONALITĂȚI ȘI PRIORITĂȚI

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PROPOUNERI
Funcțiuni - Calitatea locuirii este precară ca urmare a construirii fără respectarea normelor în vigoare, deși funcțiunea existentă nu ridică probleme de compatibilitate, zona Mucava fiind amplasată în tesut de locuințe.	- Restructurarea zonei se va realiza cu menținerea funcțiunii și eventual permiterea unor funcțiuni noi, compatibile cu locuințele.
Spațial - Configurativ - Densitatea locuirii este mult prea mare și produce disconfort și zone insalubre în rândul populației. - Locuințele individuale aflate în stare rea și locuințele informale din partea centrală a zonei, produc disconfort vecinătăților și contribuie la degradarea imaginii urbane. - Zona aferentă Râului Ghimbășel, un element important al cadrului natural, nu este amenajată corespunzător, în ciuda potențialului său deosebit și a valorii urbane pe care o deține. Vegetația spontană este neîntreținută, ceea ce contribuie la o imagine urbană slabă și la crearea unui sentiment de insecuritate în spațiu. - Reglementarea urbanistică stabilită prin PUG Ghimbăv este insuficient detaliată și nu mai corespunde cerințelor actuale pentru noi investiții, precum realizarea unor treceri peste Râul Ghimbășel.	- Restructurarea urbană a întregii zone va include operațiuni cadastrale precum: repararea, demolarea construcțiilor fără autorizații, asigurarea unor distanțe între noile clădiri conform normelor sanitare, în special a permite însoțirea adecvată și modernizarea străzilor. - Amenajarea zonei aferente cursului de apă trebuie realizată în corelație cu construcțiile și parcelele adiacente, asigurând o integrare armonioasă între spațiul natural și cel construit. - Reglementarea unitară a zonei trebuie să fie adaptată nevoilor și contextului actual, asigurând o dezvoltare coerentă și sustenabilă.
Circulații - Unele străzi și, în special, în zona de sud, modernizate, lipsesc în profil urban corespunzător. - Unele străzi sunt neasfaltate, fiind acoperite cu pietris sau pământ. - Unele drumuri au trasee înfundate sau sunt doar alei de acces la loturi, fără spațiu de însoțire, ceea ce generează riscuri semnificative în caz de incendii și cutremur. - Accesul în zona Râului Ghimbășel nu este amenajat corespunzător, iar în contextul necesității realizării unei legături între Str. Morii și Str. Ștefan Cel Mare zona nu are prevederi urbanistice.	- Reglementările ar trebui să prevadă atât modernizarea străzilor existente, cât și realizarea de noi străzi. - Reglementarea profilului străzilor trebuie să fie conformă cu normele și cerințele mobilității durabile. - Propunerea unor profile stradale este necesară pentru sprijinirea mobilității durabile. - Reglementarea traversării Râului Ghimbășel este necesară pentru a facilita o nouă legătură între zona în curs de dezvoltare și zona veche Mucava.
Spații verzi - Spații verzi publice sunt amenajate cu vegetație de calitate și insuficientă. - Spațiile verzi din proximitatea Râului Ghimbășel sunt degradate și neamenajate la potențialul său maxim. - Vegetația de aliniament este insuficientă și nereglementată în PUG.	- Este necesară reglementarea unui procent minim de spații verzi în interiorul parcelor. - Este necesară reglementarea terenurilor aflate în jurul Râului Ghimbășel și amenajarea sa ca spațiu verde public.
Echipare utilități - Rețeaua electrică aeriană de 20 kV existentă în zona de sud și zonă ei de protecție afectează amenajarea și dezvoltarea zonei pe viitor.	- Este necesară evitarea sau îngroparea rețelei de energie electrică.
Organizarea terenurilor - Construcțiile existente au fost realizate fără autorizații de construire și fără respectarea regulamentelor de urbanism. Aceasta se traduce prin lipsa alinierii clădirilor și un aspect degradat, dezordonat, neomogen și insalubr. - Terenurile libere de construcții sunt utilizate inefficient - rezerve de teren în intravilan.	- În urma operațiunii de restructurare urbană vor fi reglementate prevederile clare cu privire la modul de construire și ocupare al parcelor, în raport cu funcțiunea propusă. - Reglementarea trebuie să prevadă funcțiuni care să fie în concordanță cu tendințele actuale de dezvoltare și cu nevoile existente, fiind corelată cu deținătorii terenurilor.

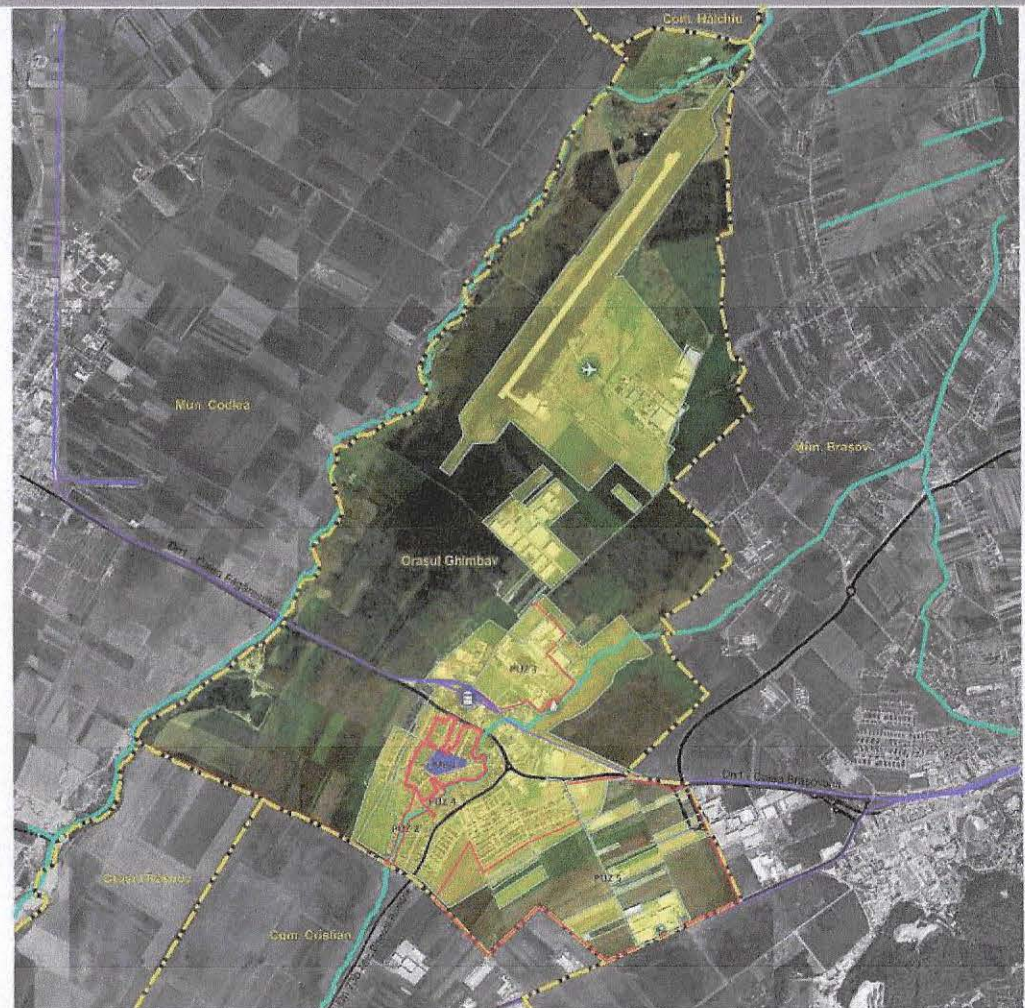
DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Acces locuințe individuale amenajat necorespunzător (drum de pământ)
- Intersecții problematice la nivelul zonei - fundături neamenajate cu loc de întorcere
- Zonă locuire informală - degradează imaginea zonei, crește sentimentul de insecuritate socială la nivelul localității și atrage mai multe spații de locuit insalubre
- Legătură și conexiune deficitară la nivel local
- Rețea electrică de medie tensiune ce afectează zona
- Construcții fără autorizație de construire

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE EXISTENTE, SCARA 1/200



ÎNCADRARE ÎN UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ GHIMBAV



LEGENDĂ

- LIMITA**
- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate
- Limita zonei reglementate prin P.U.Z.
- Limita documentației de urbanism în curs de aprobare

CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marcaje rutiere
- Drum de pământ
- Acces carosabil și pietonal în zona reglementată

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ ACTUALĂ A TERENURILOR/ CONSTRUCȚIILOR

- Locuire individuală / construcții
- Locuire informală / construcții
- Teren neconstruit
- Ape - Râul Ghimbășel
- Spații verzi aferente cursurilor de apă (malul Râului Ghimbășel)
- Spații neamenajate și degradate aferente fundurilor de loturi către râu
- Zone degradate folosite ca drum/parcare spontană/ocazională
- Spații verzi cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri, aliniament)

ECHIPAMENT ALE OBIECTIVELOR ECHIPĂRII EDILITARE EXISTENTE

- LEA - Traseu linie electrică aeriană (LEA) 20 kV - aflată în gestiunea și exploatarea D.E.E.R. SA

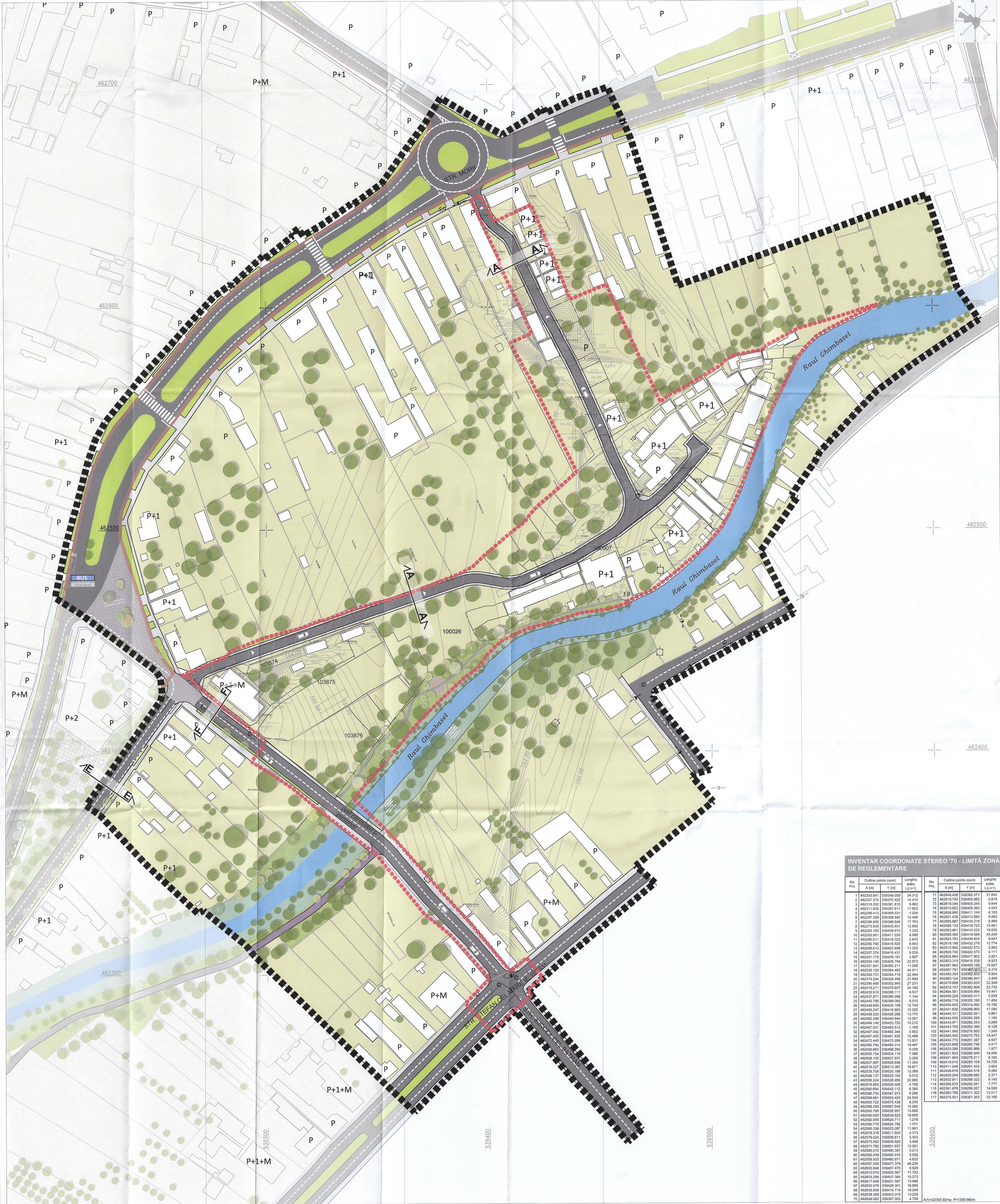
RESTRIȚII TEHNICE

- Zonă de siguranță a LEA 20 kV, trasată conform documentației de echipare edilitară electrică ce a stat la baza obținerii avizului SDEE Transilvania SUD Nr. 7010240506289/ 27.08.2024 - interdicție de construire
- Zonă de protecție a Pârâului Ghimbășel, conform Legii Nr. 107/1996, 3 m pentru cursuri de apă regularizate având lățimea cursului de apă între 10 și 50 m

STAREA ACTUALĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Stare rea - grad mare de degradare
- Stare medie - grad mediu de degradare
- Stare bună / foarte bună (construcții noi sau renovate recent)

TITLU LUCRARE	P.U.Z. ZONA MUCAVA	PR. AR.	COD PR.	FAZA	EDIȚIA	Revisia	Data
AMPLASAMENT	MUCAVA - LEGĂTURĂ ÎNTRE ZONA MUCAVA ȘI ZONA MOARA VECHIE	10/2021	GRV4_MCV	PUZ	I	01	2022-2025
BENEFICIAR	U.A.T. ORAȘ GHIMBAV						
PROIECTAT	ARH. ANDREI-LUCIAN NISTOR						
PROIECTAT	URB. VLAD-ANDREI NISTOR						
PROIECTAT	URB. PEIS. IULIA-NICOLETA SABĂU						
PROIECTAT	URB. EMILIA-FLORINA DINȚĂ						
PROIECTAT	URB. VLAD-MIHAI IANCU						



LEGENDĂ

LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limite de proprietate cu geometrii actualizate, conform ANCPJ - Geoportal E-Terra
- Limita zonei reglementate prin PUZ

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice
- Marcaje rutiere
- Zonă pietonală unde accesul vehiculelor este supus unor reguli speciale de circulație / Zonă partajată - îmbrăcăminte plată naturală
- Circulație velo - piste pentru biciclete
- Circulație pietonală propusă - recomandată din material permeabil
- Platforme deck lemn sau orice alt material natural
- Piațetă publică - echilibru între materiale minerale și spațiu vegetal

ILUSTRARE

- Proprietăți private/ construcții existente
- Spații verzi cu acces nelimitat
- Spații verzi aferente circulațiilor și plantații de aliniament
- Spații verzi aferente cursurilor de apă (malul Râului Ghimbăsel)
- Ape - Râul Ghimbăsel

ILUSTRARE

- Platforme de acces către luciul de apă / elemente de mobilier de odihnă
- Vegetație existentă - arbori sau arbuști
- Vegetație propusă - arbori ornamentali foioși
- Vegetație propusă - arbori ornamentali foioși ce se remarcă prin volum, gabarit sau culoarea trunchiului

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE scara 1/200

SECȚIUNEA A-A
ACCES ZONA MUCAVA PROPUȘ
MODERNIZAT sens unic -
shared-space

SECȚIUNEA E-E PROPUȘ MODERNIZAT
STRADA MORII (fundătură) - shared - space

SECȚIUNEA F-F PROPUȘ MODERNIZAT
STRADA MORII (zona Mucava) legătură

INVENTAR COORDONATE STEREO '70 - LIMITĂ ZONĂ DE REGLEMENTARE									
No. Pkt.	Coordonate punct coord.		Coordonate punct coord.	Coordonate punct coord.	No. Pkt.	Coordonate punct coord.		Coordonate punct coord.	Coordonate punct coord.
No. Pkt.	X [m]	Y [m]	Coordonate punct coord.	Coordonate punct coord.	No. Pkt.	X [m]	Y [m]	Coordonate punct coord.	Coordonate punct coord.
1	462303.841	539349.099	34.012	71	462348.406	539392.271	31.940		
2	462327.374	539370.422	14.410	72	462319.740	539405.992	0.819		
3	462319.290	539381.810	8.862	73	462319.344	539405.245	8.864		
4	462311.630	539387.611	17.802	74	462310.622	539409.380	4.043		
5	462284.415	539398.531	1.208	75	462306.995	539411.148	6.103		
6	462297.359	539398.942	14.496	76	462301.438	539413.880	6.063		
7	462298.995	539398.948	17.703	77	462295.907	539413.318	8.498		
8	462273.933	539400.931	12.892	78	462288.133	539419.723	10.991		
9	462283.103	539409.913	9.332	79	462283.981	539410.023	19.935		
10	462283.991	539411.035	9.988	80	462286.365	539419.988	45.949		
11	462283.910	539418.523	5.845	81	462282.700	539419.990	8.847		
12	462282.799	539418.800	8.843	82	462281.108	539422.279	12.774		
13	462282.810	539423.900	11.322	83	462281.982	539422.973	2.862		
14	462307.374	539418.431	9.539	84	462298.700	539419.992	4.111		
15	462301.178	539419.191	9.807	85	462295.964	539417.992	2.801		
16	462304.140	539404.794	22.973	86	462303.315	539416.339	8.933		
17	462323.891	539392.211	11.289	87	462307.942	539419.188	16.507		
18	462323.120	539384.463	44.911	88	462307.791	539392.283	10.615		
19	462303.751	539354.716	22.484	89	462303.254	539392.283	8.804		
20	462319.290	539398.499	21.689	90	462303.124	539392.283	23.730		
21	462308.488	539392.945	27.231	91	462303.000	539392.283	22.349		
22	462412.211	539370.807	24.182	92	462302.876	539392.283	11.454		
23	462432.910	539388.111	8.537	93	462302.752	539392.283	15.611		
24	462437.971	539395.088	7.144	94	462302.628	539392.283	15.109		
25	462443.789	539399.000	8.515	95	462302.504	539392.283	15.109		
26	462448.690	539402.199	12.740	96	462302.380	539392.283	15.109		
27	462453.247	539416.993	12.025	97	462302.256	539392.283	15.109		
28	462458.320	539429.298	13.170	98	462302.132	539392.283	15.109		
29	462462.288	539440.844	13.007	99	462302.008	539392.283	15.109		
30	462464.140	539453.120	10.210	100	462301.884	539392.283	15.109		
31	462467.031	539463.512	1.189	101	462301.760	539392.283	15.109		
32	462467.040	539463.512	1.189	102	462301.636	539392.283	15.109		
33	462467.450	539461.808	12.489	103	462301.512	539392.283	15.109		
34	462472.440	539473.294	13.831	104	462301.388	539392.283	15.109		
35	462480.794	539464.314	16.487	105	462301.264	539392.283	15.109		
36	462482.890	539468.293	9.139	106	462301.140	539392.283	15.109		
37	462500.154	539504.119	7.068	107	462301.016	539392.283	15.109		
38	462500.100	539507.507	2.029	108	462300.892	539392.283	15.109		
39	462507.897	539508.908	11.364	109	462300.768	539392.283	15.109		
40	462518.327	539513.307	18.871	110	462300.644	539392.283	15.109		
41	462523.708	539520.188	13.389	111	462300.520	539392.283	15.109		
42	462548.137	539525.193	9.010	112	462300.396	539392.283	15.109		
43	462562.324	539528.996	22.892	113	462300.272	539392.283	15.109		
44	462578.854	539539.305	4.736	114	462300.148	539392.283	15.109		
45	462598.684	539542.112	8.365	115	462300.024	539392.283	15.109		
46	462598.704	539547.973	8.299	116	462299.900	539392.283	15.109		
47	462598.891	539553.423	24.548	117	462299.776	539392.283	15.109		
48	462600.722	539575.439	8.235						
49	462602.393	539597.540	16.290						
50	462603.789	539592.927	13.868						
51	462603.020	539598.620	16.290						
52	462602.088	539624.711	1.278						
53	462602.778	539624.762	1.751						
54	462600.338	539623.087	11.861						
55	462578.318	539611.800	5.313						
56	462578.024	539609.811	3.303						
57	462573.388	539594.600	1.468						
58	462571.782	539591.637	13.991						
59	462569.072	539589.397	5.213						
60	462562.400	539585.915	5.029						
61	462559.933	539580.371	4.832						
62	462557.008	539577.378	46.258						
63	462550.940	539567.475	9.929						
64	462510.074	539483.587	17.763						
65	462503.398	539487.084	10.273						
66	462517.840	539481.587	13.986						
67	462508.576	539428.301	16.885						
68	462504.306	539419.714	15.048						
69	462503.388	539403.315	13.226						
70	462496.993	539397.003	4.738						

539500

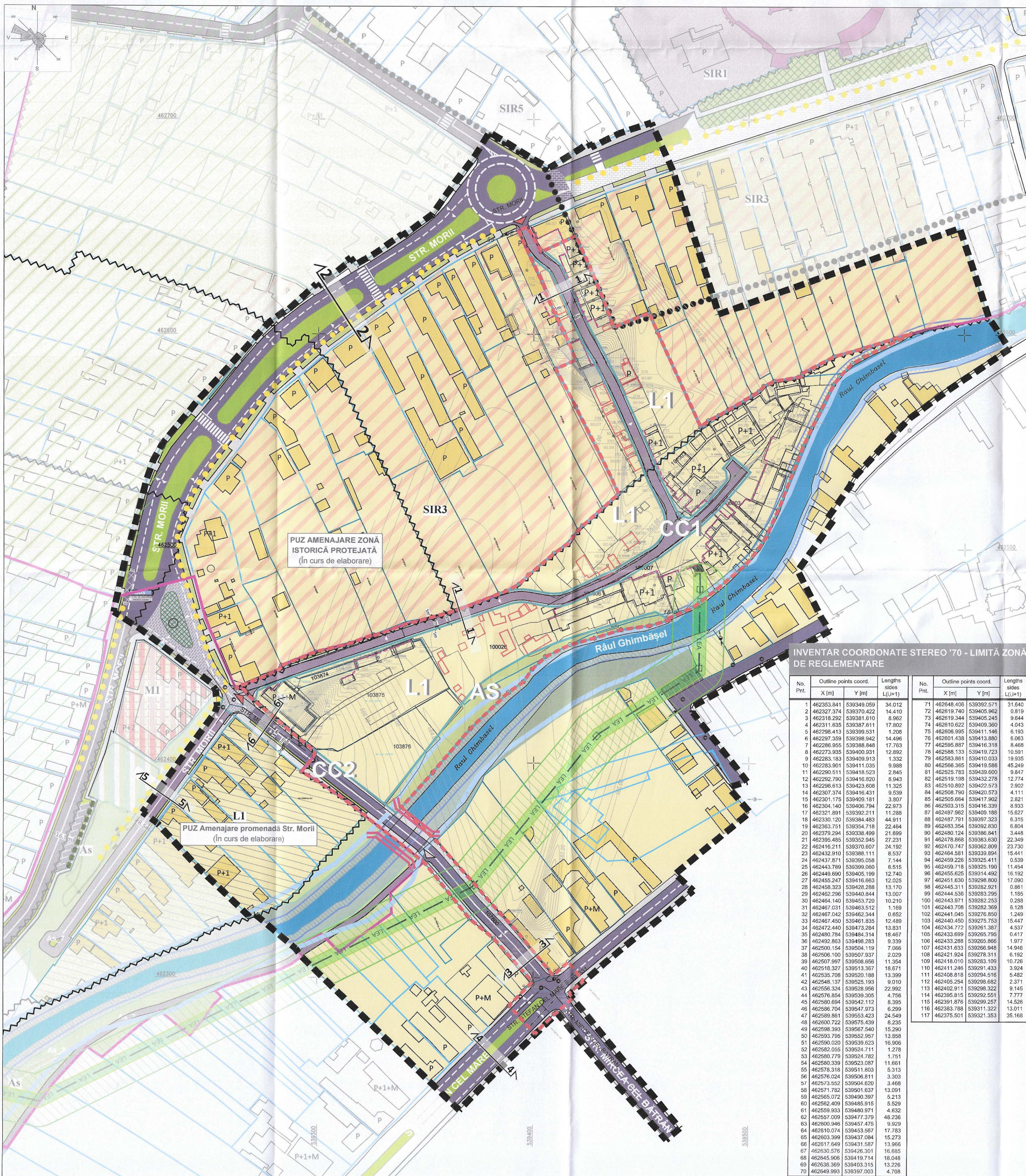
41°22'30.50mp

3°15'59.680m

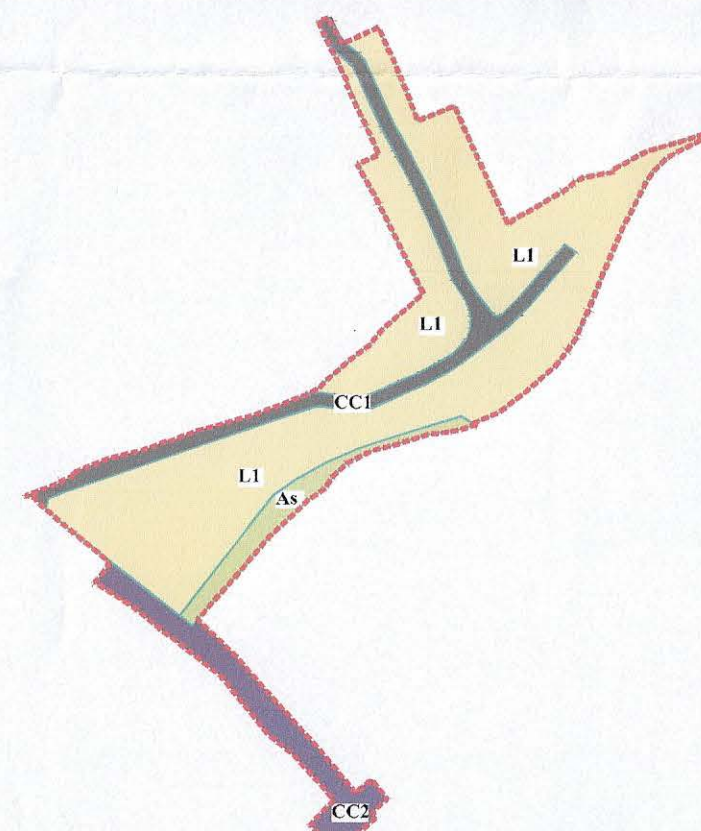
CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT ȘI ÎNREGISTRAT
Nr. 7 / 11 MAR. 2025



TITLU LUCRARE	P.U.Z. ZONA MUCAVA	PR. MS.	COD PR.	FAZA	EDITIA	Revizua	Data
AMPLASAMENT	MUCAVA - LEGĂTURĂ ÎNTRU ZONA MUCAVA ȘI ZONA MOARA VECHI	02/01/2023	GBV4-MCV	PLZ	I	01	2022-2024
BENEFICIAR	U.A.T. ORAȘ GHIMBAV						
SEF PROIECT	ARIH. ANDREI-LUCIAN NISTOR						
PROIECTAT	URB. VLAD-ANDREI NISTOR						
PROIECTAT	URB. PIS. LUCIA-MICHAELA SABAU						
PROIECTAT	URB. EMILIA-CLAUDIA GIMCA						
PROIECTAT	URB. VLAD-MIHAIL IANCU						



ZONE FUNCȚIONALE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE PROPUSE PRIN PREZENTUL P.U.Z.



ZONE FUNCȚIONALE ȘI PREVEDERI URBANISTICE PROPUSE PRIN PREZENTUL P.U.Z.

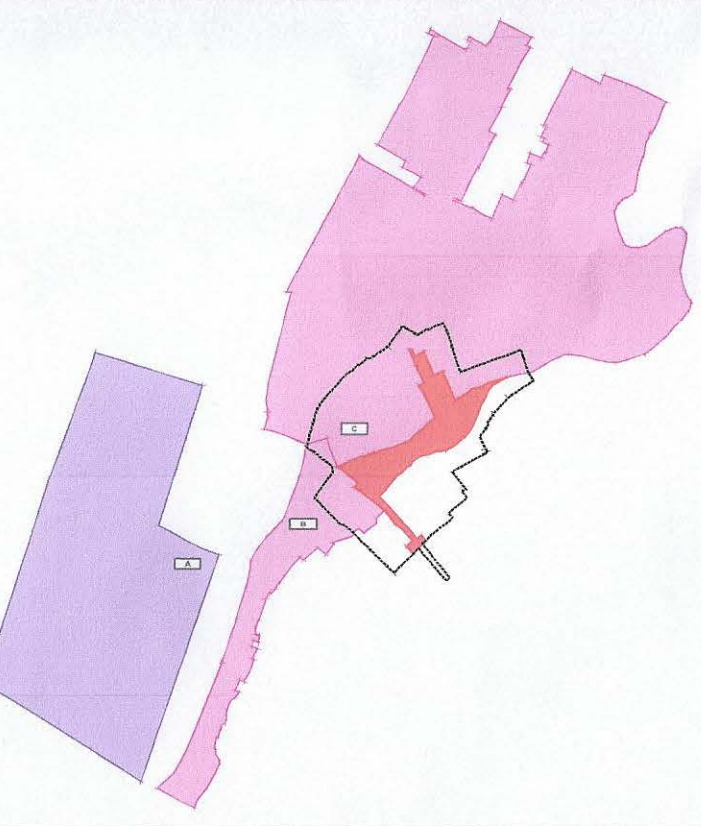
ZONE FUNCȚIONALE	POT max.	CUT max.	RH max.	H max.
L1	Zonă pentru locuire	35%	0,8	P+2E+M 12,00 m
AS	Zonă pentru agrement și promenadă	25%	0,3	P 3,00 m
CC1	Zonă pentru circulație ocazională carosabilă	-	-	-
CC2	Zonă pentru circulație carosabilă	-	-	-

Notă: H max. = 12,00 m conform cu prescripțiile avizului AACR Nr. 16714/15.07.2024 - Respectarea înălțimii maxime a zonei edificabile definită de punctele topo 1+20 de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 573,00 m (561,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile)

BILANȚ TERITORIAL

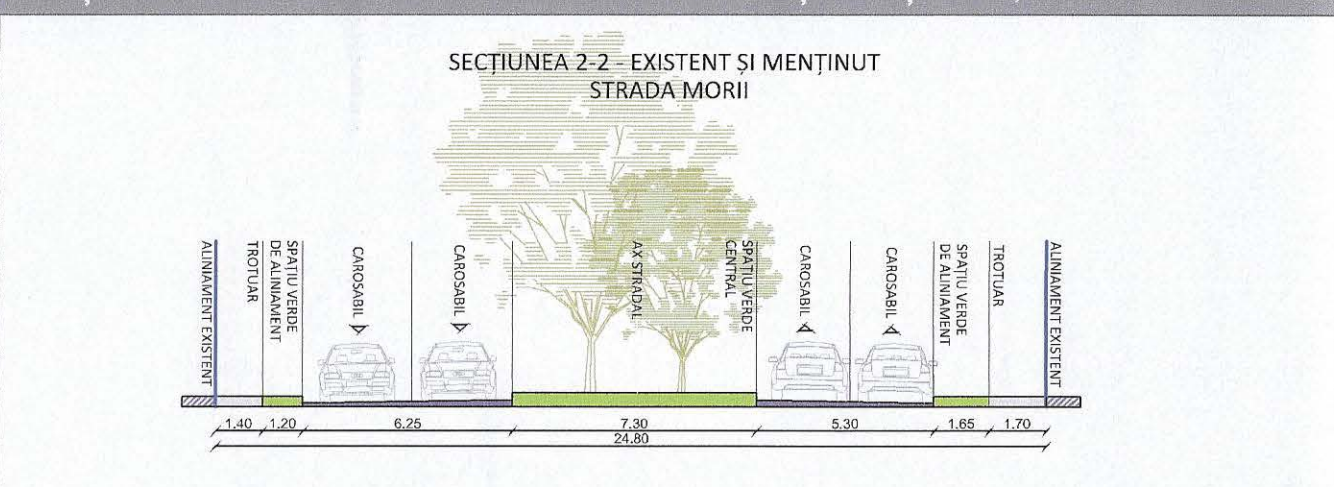
Utilizarea terenurilor	EXISTENT		PROPUSE	
	Suprafață (mp)	Procent	Suprafață (mp)	Procent
Zonă pentru locuire individuală	10.069,80 mp	45.16%	16.370,00 mp	73.40%
Zonă pentru locuire informală	2.864,50 mp	12.83%	-	-
Zona spațiilor verzi neamenajate	1.461,70 mp	6.56%	-	-
Spații verzi aferente cursurilor de apă și ape Râul Ghimbășel	247,00 mp	1.11%	1.419,00 mp	6.36%
Terenuri libere de construcții și arabile în intravilan	3.842,00 mp	17.23%	-	-
Drumuri de pământ / pietriș	3.243,00 mp	14.54%	-	-
Circulație pietonală, carosabile și spații verzi de aliniament	572,00 mp	2.57%	4.512,00 mp	20.24%
TOTAL	22.301,00 mp	100.00%	22.301,00 mp	100.00%

PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR ȘI ÎN CURS DE AVIZARE

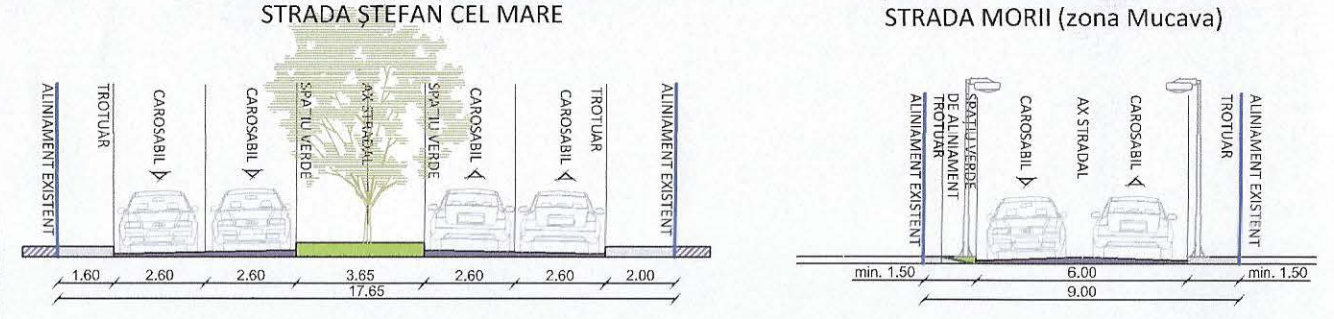


- A P.U.Z. - Ansamblu rezidențial zona Livada III - Lotizare, aprobat prin H.C.L. nr. 10/2011 - valabil
- B P.U.Z. - Amenajare promenadă Str. Morii - în curs de avizare
- C P.U.Z. - Amenajare zonă istorică protejată - în curs de avizare

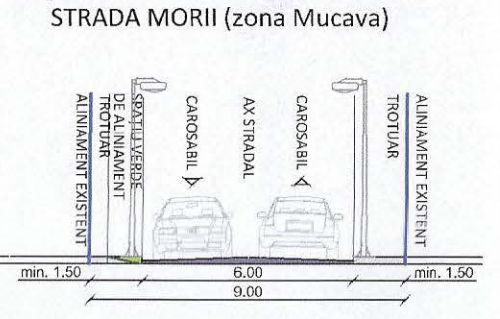
SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE EXISTENTE ȘI MENȚINUTE, SCARA 1/200



SECȚIUNEA 4-4 - EXISTENT ȘI MENȚINUT STRADA ȘTEFAN CEL MARE



SECȚIUNEA 5-5 PROPUSE MODERNIZAT STRADA MORII (zona Mucava)



LEGENDĂ

- LIMITE
- Limita zonei studiate
 - Limite de proprietate cu geometrii actualizate, conform ANCP - Geoportal E-Terra
 - Limita zonei reglementate prin PUZ
 - Limita documentații de urbanism în curs de aprobare
 - Limita zonei centrale - conform PUG Ghimbav aprobat prin H.C.L. 113/2018

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Locuire individuală / construcții
- Ape - Râul Ghimbășel
- Spații verzi aferente cursurilor de ape (mal Râu Ghimbășel)
- Spații verzi cu acces nelimitat (parcuri, grădini, scuaruri)
- Spații verzi aferente circulațiilor și plantații de aliniament

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile publice existente și propuse
- Circulații pietonale publice existente și propuse
- Marcaje rutiere
- Circulații ocazionale carosabile propuse pentru acces riverani, ce poate fi utilizat și ca traseu velo
- Stație transport public - autobuz existentă și menținută

REGLEMENTĂRI

- Limite zone funcționale
- Aliniere în regim discontinuu - retragere față de aliniament
- Acces carosabil și pietonal în zona ce face obiectul P.U.Z.
- Acces carosabil, velo și pietonal în zonele aleilor shared- space
- Acces pietonal în incinta loturilor și în cadrul zonei de promenadă
- Supratraversare (pod) a Râului Ghimbășel
- Construcții existente la momentul elaborării, care nu fac obiectul reglementării
- Zonă pietonală unde accesul vehiculelor este supus unor reguli speciale de circulație/ Zonă partajată - îmbrăcăminte piatră naturală
- Pistă de bicicletă

PROPUNERI ORIENTATIVE

- Alei principale propuse a căror detaliere poate suferi modificări în urma unor studii de specialitate și a unui proiect de amenajare peisajeră
- Propunere de relocare / îngropare LEA 20 kV existentă ce se va definitiva în urma studiilor și avizelor instituțiilor abilitate

ECHIPAMENTE ALE OBIECTIVELOR ECHIPĂRII DILITARE

- LEA

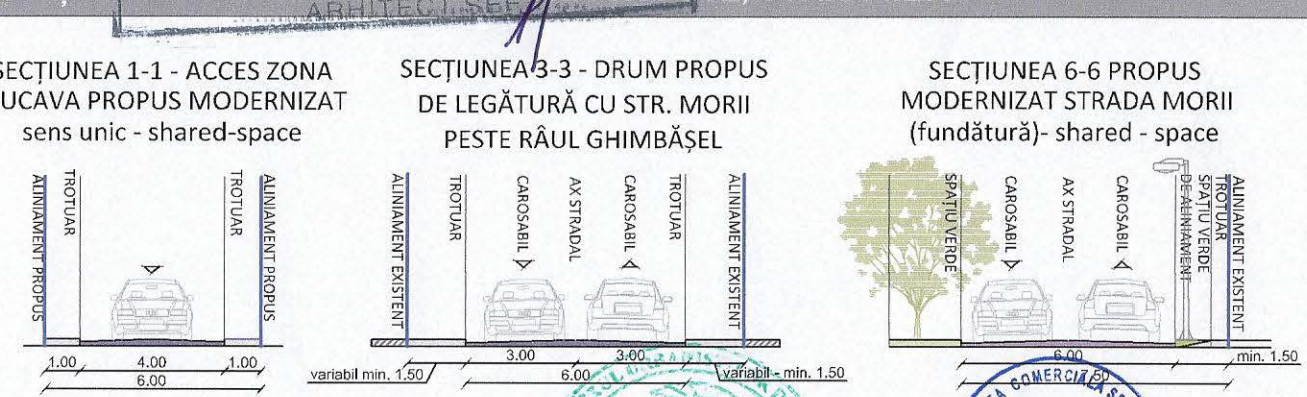
RESTRIȚII TEHNICE

- Zonă de protecție și siguranță a LEA 20 kV, trasată conform documentației de echipare edilitară electrică ce a stat la baza obținerii avizului SDEE Transilvania SUD nr. 7010240506289/ 27.08.2024 - interdicție de construire
- Zonă de protecție a Pârâului Ghimbășel, conform Legii apelor nr. 107/1996: 3 m pentru cursuri de apă regularizate având lățimea cursului de apă între 10 și 50 m
- Zonă de protecție a monumentelor istorice, conform Studiilor istorice aferente PUZ-urilor elaborate concomitent - PUZ - Amenajare Zonă Istorică Protejată, PUZ - Amenajare promenadă, Str. Morii, Orașul Ghimbav, Județ Brașov

Limita de inundaibilitate a Pârâului Ghimbășel conform calculului hidraulic din Studiul de inundaibilitate

VIZAT ȘI AVIZAT DE ÎNDRUMĂRI
Nr. 2.../11 MAR. 2025

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE, SCARA 1/200



TITLU LUCRARE P.U.Z. ZONA MUCAVA

AMPLASAMENT	MUCAVA - LEGĂTURĂ ÎNTR-UNA ÎN ZONA MUCAVA ȘI ZONA MOARA VECHIE
BENEFICIAR	U.A.T. ORAȘ GHIMBAV
SEF PROIECT	ARH. ANDREI-LUCIAN NISTOR
PROIECTAT	URB. VLAD-ANDREI NISTOR
PROIECTAT	URB. PEIS. IULIA-NICOLETA SABĂU
PROIECTAT	URB. EMILIA-FLORINA DINCĂ
PROIECTAT	URB. VLAD-MIHAI IANCU
PROIECTAT	URB. VLAD-MIHAI IANCU