

**MEMORIU GENERAL
Faza P.U.Z.**

Foaie de Gardă

Identificarea Lucrării:

U01/2026 – PUZ

(între străzile: Genţianeii, ½ spre Sânzieniei)

Elaborare P.U.Z. - Locuinţe individuale, Colective de mici dimensiuni şi Funcţiuni complementare

Elaborator: Arhitectură Bîrsană S.R.L.

Arhitect Urbanist Daniel Ioana

Arhitect George Bîrsan

Elaborat în August 2026

MEMORIU TEHNIC Faza P.U.Z.

Borderou General:

Pisese desenate:

- 01. Plan de încadrare în zonă,**
- 02. Plan de încadrare în P.U.G.**
- 03. Plan de situație existentă,**
- 04. Plan analiză zonă studiată 1,**
- 05. Plan analiză zonă studiată 2,**
- 06. Reglementări Urbanistice – Zonificare Funcțională,**
- 08. Corelare Topo cu Profil drum acces ,**
- 09. Propunere ilustrare urbanistică - NU,**
- 10. Documentar fotografic - NU,**
- 11. Propunere intervenție 3D,**
- 12. Reglementări – Echpare Edilitară, -NU**

Piese Scrise:

- 1. Memoriul General,**
- 2. Regulament aferent P.U.Z.**

DATE DE RECUNOAȘTERE:

1. OBIECTUL PROIECTULUI

Obiectivul Lucrării:	Elaborare P.U.Z. - Locuințe individuale, Colective de mici dimensiuni și Funcțiuni complementare
Beneficiari:	Nemțeanu, Sofronie, Muntean,
Amplasament:	Din strada Gențianei spre strada Sânzienei.
Nr. C.F. / Nr.top/cadastral:	C.F. nr.108595, 107547, 108597, 108600
Certificat de urbanism:	Nr. 107 din 13.07.2026 eliberat de Primaria Ghimbav
Proiectant general:	Arhitectura Bîrsană S.R.L.
Proiect numar:	U – 01 /2026
Faza de proiectare:	P.U.Z. (Plan Urbanistic Zonal)

2. Stadiul Actual al Dezvoltării:

Evoluția zonei: Zona s-a dezvoltat conform P.U.G. nr. 32044/1996/rev.1998 aprobat cu H.C.L. Nr. 12/29.02.2000 cu valabilitate prelungită prin H.C.L. Nr. 113/30.08.2018. cu construcții individuale, cuplate, înșiruite și colective cu respectarea indicilor urbanistici CUT și POT dinspre DN73B (Șoseaua Cristian-Ghimbav actuala str. Bisericii Române) către **DN 73 (Brașov -Cristian)**.

Parcelele cu nr. Top: **108595, 107547, 108597, 108600** sunt libere de construcții. Terenul este în utilitate agricolă.

Potențial de dezvoltare:

Datorită cererilor pieței de consum prin creșterea numărului de locuitori al orașului Ghimbav (de la 4700 în 2011 la aprox 8500 în 2026) precum și a cererilor beneficiarilor parcelei studiate, se dorește dezvoltarea zonei. Astfel se propune ca dezvoltare un ansamblu de locuințe astfel: 1- regim Subsol/Demisol + Parter + 2Etaje + Mansardă + Pod, 2- regim Subsol/Demisol + Parter + 1Etaj + Mansardă + Pod, 3- regim Subsol + Parter + 1Etaj + Pod.

Această alcătuire la locuințele colective o motivăm astfel:

Subsol sau Demisol pentru varianta în care avem magazii sau parcuri la subsol sau demisol.

Parterul, în funcție de dorința dezvoltatorului, va avea funcțiunea de locuire sau de comercial.

Etajul 1 și etajul 2 au funcțiunea de locuire.

Mansarda se justifică prin cerința din PUG. Acesta prevede acoperisul clădirilor să fie de tip sarpantă.

Pod locuibil: Șarpanta tradițională în zona Brașov are o pantă de aproximativ 40-55 de grade. În astfel de situații în interiorul anvelopantei se creează un spațiu care deseori poate fi utilizat ca și cameră. Astfel dorim să utilizăm la maxim spațiul interior.

Zona de case : la dorința viitorilor beneficiar poate fi un subsol tehnic/garaj sau magazie. Parterul și etajul cu funcțiuni de locuire. Podul cu funcțiunea de magazie sau subpantă a camerelor de la etaj.

Încadrarea în zonă și localitate:

Amplasamentul studiat se află în intravilanul Orașului Ghimbav, reglementat cu documentația de urbanism nr. 32044/1996/rev.1998-Faza P.U.G. Aprobată prin H.C.L. nr. 12/29.02.2000 cu valabilitatea prelungită prin H.C.L. nr.113/30.08.2018.

Categoria de folosință a terenurilor: Arabil.

Descrierea terenului:	
Categoria de folosință	teren extravilan.
Suprafața teren	42629mp
Forma terenului	dreptunghiulară
Dimensiuni	80.25m X 532.41m
Vecinatati	Strada Gențianei, agricol cad.108438, agricol cad. 107546, str. Sânzienei.
Cai de acces	Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Gențianei și strada Sânzienei. Profilul străzii Gențianei este reglementat de P.U.Z.-ul în lucru proiectat de firma KXL Studio S.R.L. De la care ni s-a recomandat să-l preluăm.
Elemente ale cadrului natural:	

Particularitati topografice:	Terenul este relativ plan, cu o declivitate de aproximativ 5m la 500metrii.	
Particularități geotehnice:	În proces de execuție.	
Particularități Hidrologice	În sondaje nu s-a indentificat apă subterană.	
Adâncimea de îngheț	-1.00m de la cota terenului natural.	
Circulația:		
Auto:	Ne vom racorda la Strada Gențianei. Profilul străzii Gențianei este reglementat de P.U.Z.-ul în lucru proiectat de firma KXL Studio S.R.L. La care ni s-a recomandat să-l preluăm. Profilul este de 2 benzi de 3.50m fiecare. Propunerea noastră se materializează într-un profil pe lungimea parcelei de 13m din care 3m pe fiecare sens +1m pistă de biciclete pe fiecare sens, 1m o zonă verde pe fiecare latură a drumului si un trotuar de 1.5m pe fiecare parte a drumului. Racordul drumului nou creat la strada Gențianei si la strada Sânzieniei se va face cu o raza de curbura de 11m.	
Aeriene	Terenurile se încadrează ca regim de înălțime astfel că nu afectează culoarul de aterizare al avioanelor la viitorul aeroport Ghimbav-Brașov. Se va respecta avizul Autorității Aeronautice Civile Române prevăzut în Certificatul de Urbanism.	
Ocuparea Terenurilor: Terenul este liber de construcții.		
Existent: POT = 0	Existent: CUT = 0	Existent: Rh = 0
Reglementările PUZ-ului pot rezolva următoarele:	1. Diversificarea funcțională a zonei prin adăugarea următoarelor funcțiuni în afara celei de locuire care este principală: -comerț, servicii, birouri, la parterul locuințelor colective -funcțiune de loisir în parcul/zona verde amenajat/ă de aproximativ 4100 mp care va fi cedat primăriei imediat dupa darea-n folosință a clădirilor. -sport, divertisment în parc.	
La nivel de zonă	2. Reglementarea morfo-funcțională a zonei prin marcarea intersecției cu un regim de înălțime mai înalt.	
La nivelul străzii propuse	3. Aliniamentul uniform al imobilelor de locuit. 4. Regimul de înălțime unitar al imobilelor de locuit. 5. Aspect unitar al ansamblului . 6. Reinterpretarea d.p.d.v. urbanistic și arhitectural al parcelei tradiționale săsești ale cărei construcții se dezvoltă vernacular în adâncimea lotului rezultat din parcela agricolă. Toate acestea într-o manieră educată și la scara dată de sit.	
Echipe Edilitară:		
apa-canal	Conform avizului. nr.....	
curent electric	Conform avizului nr.....	
gaz metan	Conform avizului nr.....	
telecomunicații	Conform avizului nr.....	
încalzire	Se vor utiliza centrale de apartament/ centrală comună în funcție de necesități și conform legislației în vigoare. Se vor respecta criteriile NZEB de proiectare.	
Probleme de Mediu:		
Releția cu cadrul natural	Se prevede o suprafață de aproximativ 5300 mp de spațiu verde din care peste 4100 cu funcțiunea de parc loisir care să asigure oxigenul necesar, Se vor planta 1 copac/pom fructifer la fiecare apartament construit.	
Evidențierea riscurilor naturale:	Nu se prevăd. Terenul este relativ plat, nu sunt ape în proximitate.	

Vecinătăți	În 2 părți ale parcelei se află terenuri agricole. Terenul este perpendicular pe strada Gențianei în partea de S.V. și str. Sânzienei în partea de N.E.
valori de patrimoniu ce necesită protecție:	Nu se găsesc în zonă. Se va avea în vedere avizul de la Ministerul Culturii și Identității Naționale conform C.U.
Evidențierea potențialului turistic:	Existența monumentului de categorie A Biserică Evanghelică Fortificată, aeroportul Ghimbav Brașov din localitate, zona industrială cu parcul industrial Ghimbav, Evenimentele culturale dezvoltate pe "platforma de evenimente Rockstadt", precum și toată zona cu Poiana Brașov, Orașul Brașov, Orașul Râșnov fac din orașul Ghimbav un nod potențial turistic și de tranzit.
Opțiunile Populației și ale Administrației Locale:	Proprietarii terenului sunt inițiatorii puz-ului, sunt direct interesați de schimbările propuse în vederea construirii viitoarelor imobile conform P.U.Z.. Intenția acestora a fost adusă la cunoștință publicului prin publicațiile media locale, și la avizierele primăriei din localitate. Administrația locală va răspunde cererii beneficiarilor în toate fazele conform legii faze: Inițiere P.U.Z., Avizul de oportunitate și etapa Aprobării PUZ și ulterior Aprobarea în Consiliul Local a documentației P.U.Z.
Însorire	Se va respecta Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației: – "ART 3 (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. – (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1)." – în cazul de față poziționarea fațadelor către latura de SSE așa cum exemplificăm în planșa de mobilare precum și în planșa de Propunere intervenție 3D toate camerele sunt orientate SE, S, SV. și beneficiază de lumină directă de minim o oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

3. Propuneri de dezvoltare Urbanistică:

Se solicită:

Se propune dezvoltarea unei **Locuințe individuale, Colective de mici dimensiuni și Funcțiuni complementare**.

În interiorul parcelei delimitată de str. Gențianei, agricol cad.nr.108438, 107546, și str. Sânzienei se propun următoarele:

ZL1 – ZL 1- zonă rezidențială, locuințe colective de mici dimensiuni maxim 10 apartamente/imobil , regim de înălțime max. Sub./Demi Sol+Part.+1Et.+Mansardă+Pod; POT max 30%, CUT max 1.00, Hmax cornisă 8.5m, Hmax coamă 14,00m, zona verde 25%,

Zona verde din fața blocurilor spre stradă se va ceda primăriei după darea în folosință.

minim 2 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori.

ZL 2- zonă rezidențială (locuințe individuale), regim de înălțime max. Sub.+Part.+1Et.; POT max 35%, CUT max 0.70, Hmax cornisă 6.5m, Hmax coamă 9,5m, zona verde 30%, minim 3 loc de parcare în incinta proprietății.

ZL 3- zonă rezidențială, locuințe colective maxim 14 apartamente/imobil , regim de înălțime max. Sub./Demi Sol+Part.+2Et.+Mansardă+Pod;

POT max 30%, CUT max 1.00, Hmax cornisă 11.5m, Hmax coamă 17,00m, zona verde 27%,

Zona verde dintre blocuri se va ceda primăriei după darea în folosință.

minim 2 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori.

Fundamentare:

Aceste Modificări se fac în baza legii: ordonanța de guvern nr.27 din 27.08.2008, art.32(1) privind

modificarea şi completarea legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismului care prevede întocmire P.U.Z. În baza unui aviz de oportunitate cu nr 11/03/25.07.2019 aprobat de Primăria Oraşului Ghimbav.

Certificat de Urbanism Nr. 107 din 13.07.2026 eliberat de Primaria Oraşului Ghimbav.

Punerea în acord cu: H.C.L. 5/26.01.2023

Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă şi sănătate publică privind mediul de viaţă al populaţiei

Legea 350/2001 actualizată

Tema de proiectare Intocmită de Beneficiar,

Studii:

P.U.G. Ghimbav Aprobat, Regulament aferent P.U.G. Ghimbav,

Valorificarea Cadrului Natural:

Obţinerea tesutului Urban Omogen din punct de vedere densitate, înălţime şi ocupare a terenului.

Cadrul Natural se va îmbunătăţi prin respectarea: minim 25% spaţii verzi şi plantarea unui pom fructifer sau arbore / apartament.

Zonificarea Funcţională:

ZL1 – ZL 1- zonă rezidenţială, locuinţe colective de mici dimensiuni maxim 10 apartamente/imobil , regim de înălţime max. Sub./Demi Sol+Part.+1Et.+Mansardă+Pod; POT max 30%, CUT max 1.00, Hmax cornişă 8.5m, Hmax coamă 14,00m, zona verde 25%,

Zona verde din faţa blocurilor spre stradă se va ceda primăriei după darea în folosinţă.

minim 2 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori.

ZL 2- zonă rezidenţială (locuinţe individuale), regim de înălţime max. Sub.+Part.+1Et.;

POT max 35%, CUT max 0.70, Hmax cornişă 6.5m, Hmax coamă 9,5m, zona verde 30%, minim 3 loc de parcare în incinta proprietăţii.

ZL 3- zonă rezidenţială, locuinţe colective maxim 14 apartamente/imobil , regim de înălţime max.

Sub./Demi Sol+Part.+2Et.+Mansardă+Pod;

POT max 30%, CUT max 1.00, Hmax cornişă 11.5m, Hmax coamă 17,00m, zona verde 27%,

Zona verde dintre blocuri se va ceda primăriei după darea în folosinţă.

minim 2 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori.

BILANŢ TERITORIAL pentru parcelele studiate: (suprafaţă 42.629 mp compusă din parcelele CAD.nr.108595, 107547, 108597, 108600 (libere de construcţii)):

	ZONE FUNCŢIONALE PE PARCELĂ	EXISTENT		PROPUŞ		P.O. T	C.U. T.	Regim de Înălţime	Înălţime la coamă
		Suprafa ţă (mp)	Procen te %	Suprafa ţă (mp)	Procent e %				
1	A0	Extravilan arabil	42629	100	-	-	0	0	-
		construcţii	0	0	-	-			
		Circulaţii Interioare + Parcări	0	0	-	-			
		Spaţii verzi amenajate min 25%	0	0	-	-			
2	ZL1+ ZL3+ ZL2	Zonă Locuinţe colective de mici dimensiuni si locuinţe individuale	-	-	32662	100	26	1	locuinţe S+P+2E +M+PL
		Construcţii	-	-	10780	25.00%			20.50m
		Circulaţii Interioare	-	-	7767	18.21%			
		Spaţii verzi amenajate	-	-	2200	5.00%			
		Platforma Gunoi Menajer			0	0			
4		Total spaţii verzi	-	-	5861	13.75			
		Total zonă studiată	42629	100	42629	100			

Circulaţia: Străzi late de 13m pentru încărcarea zonei şi fac legatura cu Str. Genţianei şi strada Sânzieniei ca artere principale de descărcare. Acesul la teren se face direct din strada perpendiculară Genţianei sau din strada Sânzieniei reglementată de P.U.Z. ul Firmei KXL Studio S.R.L. care a gestionat strada Genţianei astfel:

- Trotuare de 1.5m + zonă verde lăţime 1m + 3.5m circulaţii auto şi simetric pe cealaltă parte a străzii.
- Amenajarea Circulaţiilor interioare străzi au fost gândite ca funcţionale cu o latime de 13m din care cate o banda auto de sens de 3m+ 1m pista de bicicletă, 1m spatiu verde, 1.5m trotuar.

Dezvoltarea reţelei edilitare:		Lucrari necesare:
apa-canal	Există în zonă datorită dezvoltării de pe strada Nufărului. Există în zonă Conform Aviz nr.....	Alimentarea cu Apă: de la reţeaua stradală de pe strada Canalizarea menajeră: în reţeaua de canalizare PVC de mm. Canalizarea Pluvială: Apele pluviale impurificate (carosabil+parcări) vor fi preluate de rigole de colectare şi cămine de canalizare şi vor fi deversate în reţeaua de colectare care aparţine oraşului Ghimbav.
curent electric	Există în zonă datorită dezvoltării de pe strada Nufărului. conform Aviz nr.	Racordare la reţeaua stradală Conform planului primit de la SDEE – BV se observă că pe strada
metan	Există în zonă datorită dezvoltării de pe strada Nufărului. Aviz nr.....	Racordare la reţeaua stradală (conductă GH RPPE) care trece de-a lungul străzii Genţianei

telecomunicații	Există în zonă datorită dezvoltării de pe strada Nufărului.	Racordare la rețeaua stradală
încalzire	Se vor utiliza centrale de apartament.	Racordare la rețeaua internă de gaz.
Gospodărie Comunală	Se vor organiza locuri de preluare a deșeurilor menajere care vor fi preluate de serviciul de gunoi conform contractelor ulterioare.	

Protecția mediului:

Se va respecta ordinul ministrului sănătății 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Capitolul 1: Norme de Igienă referitoare la Zonele de Locuit. Art. 4 La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

a) platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru batut covoare.

c) spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto.

Concluzii:

Propunerea se înscrie ca o prelungire a PUG Ghimbav

Categoria de Intervenție:	Elaborare P.U.Z. - Locuințe individuale, Colective de mici dimensiuni și Funcțiuni complementare
Priorități de intervenție	ZL1 – ZL 1- zonă rezidențială, locuințe colective de mici dimensiuni maxim 10 apartamente/imobil , regim de înălțime max. Sub./Demi Sol+Part.+1Et.+Mansardă+Pod; POT max 30%, CUT max 1.00, Hmax cornisă 8.5m, Hmax coamă 14,00m, zona verde 25%, Zona verde din fața blocurilor spre stradă se va ceda primăriei după darea în folosință. minim 2 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori. ZL 2- zonă rezidențială (locuințe individuale), regim de înălțime max. Sub.+Part.+1Et.; POT max 35%, CUT max 0.70, Hmax cornisă 6.5m, Hmax coamă 9,5m, zona verde 30%, minim 3 loc de parcare în incinta proprietății. ZL 3- zonă rezidențială, locuințe colective maxim 14 apartamente/imobil , regim de înălțime max. Sub./Demi Sol+Part.+2Et.+Mansardă+Pod; POT max 30%, CUT max 1.00, Hmax cornisă 11.5m, Hmax coamă 17,00m, zona verde 27%, Zona verde dintre blocuri se va ceda primăriei după darea în folosință. minim 2 loc de parcare / apartament + 20% pentru vizitatori.
Aprecieri ale elaboratorului	P.U.Z.-ul Reglementează o dezvoltare urbanistică conformă dorințelor beneficiarului și a regulilor de urbanism, încercând să ofere viitorilor beneficiari ai locuințelor respective un mod de locuire în condiții sigure, cu asigurarea a cât mai multor facilități pe o arie cât mai mică de deplasare. Totodată reglementează toate cerințele normelor în vigoare reunindu-le într-un singur Regulament.

Sef de proiect:
arh urb.Ioana Daniel

Întocmit:
arh .George Bîrsan