

Anunț
cu privire la elaborarea unui proiect de act normativ

Consiliul Local al Orașului Ghimbav aduce la cunoștința publicului că în luna ianuarie 2022, în ședința ordinară a consiliului local, va fi supus spre analiză și adoptare următorul proiect de hotărâre:

Proiect de hotărâre privind aprobare PUZ „Introducere în intravilan pentru reglementare zonă locuințe – oraș Ghimbav, județul Brașov”, beneficiar S.C. Nym House SRL

Persoanele interesate pot depune propuneri, sugestii sau opinii cu privire la aceste Proiecte de hotărâre. Propunerile, sugestiile sau opiniile, precum și orice alte observații se vor depune folosindu-se una dintre următoarele forme de comunicare: prin poștă, la adresa Primăria Ghimbav, str. Lungă, nr. 2; prin email, la adresa relatiipublice@primaria-ghimbav.ro, prin fax la numărul 0268/258355 sau direct la sediul Primăriei – Compartimentul Secretariat – Relații cu Publicul.

Secretar general
Szinatovici Dan



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GHIMBAV
Str. Lungă, nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355

Nr. 19458/26.11.2021,

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA:

Proiect de hotărâre

din 11.11.2021

**privind aprobare PUZ „Introducere în intravilan pentru reglementare zonă locuințe
– oraș Ghimbav, județul Brașov”, beneficiar S.C. Nym House SRL**

Ionel Fliundra - Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere Documentația tehnică „PUZ – Introducere în intravilan pentru reglementare zonă locuințe – oraș Ghimbav, județul Brașov”, întocmită de S.C. MGM URBAN PROIECT SRL - beneficiar S.C Nym House SRL, referatul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, referatul de aprobare, Avizul Unic nr. 47/13.10.2021 eliberat de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Consiliului Județean Brașov,

Văzând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, 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. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului,

În temeiul art. 139, alin. 1 și ale art. 196, alin. 1, litera a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă documentația tehnică „PUZ – Introducere în intravilan pentru reglementare zonă locuințe – oraș Ghimbav, județul Brașov” întocmită de MGM URBAN PROIECT SRL - beneficiar S.C Nym House SRL, care se constituie anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Durata de valabilitate pentru prezenta documentație PUZ este de 5 ani de la data aprobării prin hotărâre de consiliu local, cu posibilitatea de extindere a valabilității în cazul în care investițiile propuse sunt nefinalizate și în curs de execuție.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul Orașului Ghimbav.

Anexa nr. 1: Documentație tehnică „PUZ – Introducere în intravilan pentru reglementare zonă locuințe – oraș Ghimbav, județul Brașov”

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatoyici Dan



Inițiator
Primar
Ionel Eliundra



FP 07 – 01

R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55

Nr. 19459 / 26.11.2021

Referat de aprobare
privind aprobare PUZ „Introducere în intravilan pentru reglementare zonă
locuințe – oraș Ghimbav, județul Brașov”, beneficiar S.C. Nym House SRL

Având în vedere Documentația tehnică „PUZ – Introducere în intravilan pentru reglementare zonă locuințe – oraș Ghimbav, județul Brașov”, întocmită de S.C. MGM URBAN PROIECT SRL - beneficiar S.C. Nym House SRL, referatul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Avizul Unic nr. 47/13.10.2021 eliberat de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Consiliului Județean Brașov,

Văzând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, 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. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului,

propun Consiliului Local Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Primar
Ionel Fliundra



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE
LOCUIŢE”
imobil CF 106351, nr.cad.top - 106351 - extravilan Ghimbav

Beneficiar : S.C. NYM HOUSE S.R.L.,
Proiectant : S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Braşov – arh. urbanist
MICIOIU GABRIELA

Potrivit prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, ale Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal și a cererii înregistrate la Primăria orașului Ghimbav cu nr. 16831/14.10.2021, s-a prezentat documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUIŢE”**
Imobil CF 106351 - extravilan Ghimbav , elaborat de S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Braşov.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa **S.C. NYM HOSE S.R.L.**, în conformitate cu prevederile legale.

Terenul care face obiectul documentației se află în extravilan - CF nr. **106351** este proprietate privată a SC NYM HOUSE SRL.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 33/05.04.2021 eliberat de Primăria Ghimbav.

Amplasament

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ conform planului topografic anexat, avizat OCPI-Braşov, este delimitat:

- la N-V teren proprietate privată, nr. cad. 102284
- la S-V domeniul public De 309
- la S-E teren proprietate privată, nr.cad. 102580
- la N-E domeniul public De 308/3

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Nu există reglementări ale P.U.G. Ghimbav aprobat pentru teritoriul extravilan.

Prevederi ale PUZ și RLU aferent propuse

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de baza în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de

Amplasarea cladirilor, unele fata de celelalte, pe aceiasi parcela, se va face cu respectarea distantei egale cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Circulații și accesuri:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Accesele carosabile și pietonale

Organizarea circulatiei se fundamenteaza pe caracteristicile traficului actual si de perspectiva, pentru asigurarea acceselor auto si pietonale la toate parcelele.

La amenajarea rețelei majore de circulație rutieră în zona PUZ-ului – rețea destinată inclusiv circulației publice – s-a ținut seama de cele relevate prin studiile prezentate mai sus, de situația existentă în incintă, de prezenta și viitoarea mobilare arhitectonică a întregii zone, și în mod special de relația între zona studiată cu arterele de circulație existente pe perimetrul studiat din vecinătatea zonei și nu numai.

Realizarea acestora ține cont de Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 din 1996 cu modificările și actualizările ulterioare. Parcările ce se vor realiza în interiorul zonelor rezidențiale vor respecta prevederile Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane - Indicativ P. 132-93, din 06.04.1993.

Intersecțiile între străzile interioare de utilitate publică se realizează cu intersecții la nivel, amenajate ca intersecții cu relație de stanga si de dreapta.

PROFILE TRANSVERSALE TIP

Străzile proiectate în incinta sunt străzi deschise circulației publice și se amenajează cu profilul transversal tip conform standardelor și normativelor în vigoare.

Profilele tip proiectate sunt următoarele:

Profil transversal tip 1 – in corelare cu profilele aprobate din PUZ-urile invecinate

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 3.00m fiecare (din care, din loc in loc, benzi verzi de 1.00m
- lățime totală amenajata: 13.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 10.00m

Profil transversal tip 2 (strazi de folosința locală, ce deserveșc accesul către strazile colectoare și către parcarile aferente)

- parte carosabilă cu latimea de 7.00m
- trotuar de o parte si alta cu latimea de 1.50m fiecare
- lățime totală amenajata: 10.00 m
- retragere minima fata de ax strada – 8.00m

Toate străzile se vor amenaja la nivel de îmbrăcăminte asfaltică.

Sistemul rutier proiectat va fi dimensionat corespunzător unui trafic de perspectiva de 10 ani fața de anul de referință.

Toate străzile se vor marca și semnaliza conform normativelor in vigoare.

În carosabil și în spațiile verzi adiacente străzilor proiectate se pot poza rețele de utilități doar cu acordul proiectantului infrastructurii rutiere.

Execuția lucrărilor de infrastructura rutiera din prezenta documentație se poate face etapizat, funcție de ritmul de execuție a obiectivelor din zona.

Parcaje:

- lungimea frontului la strada mai mare sau egala cu 12 m
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- regim de inaltime max P+1+M, Hmax cornisa=6.00m, Hmax coama=9.00

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului sa nu depășească limita superioara stabilita pe zone funcționale.

Împrejmuiiri și spații verzi:

Se va mentine un procent de minim 30% spatii verzi-pentru zona de locuinte si dotari complementare, dispus cat mai compact in cadrul incintei. Terenul liber, aferent fiecarui lot, va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Spatiile verzi se vor amenaja utilizand specii locale de arbori (ex.tei, salcam, castan, artar, mestecan, stejar etc.) si arbusti ornamentali, dar si specii pomi fructiferi, ambele categorii adaptate climatului specific zonei. Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau care pot crea disconfort.

In fazele urmatoare de proiectare se vor detalia amenajarile propuse (indicare specii propuse, zonarea Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiiri:

- imprejmuiiri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor. Nu se va depasi inaltimea de 2.00m.

spatii minerale- spatii plantate etc.).

Considerând că au fost îndeplinite toate procedurile prevăzute de actele normative referitoare la documentația de urbanism plan urbanistic zonal, supunem aprobării proiectul de hotărâre privind documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ DE LOCUINȚE” – CF 105590 - extravilan Ghimbav , elaborat de S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. Brașov, cu respectarea Avizului Tehnic nr. 47/13.10.2021 al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Brașov, "prin care autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură (drumuri, utilități), necesare funcționării. Aceste lucrări se vor executa pe cheltuiala beneficiarilor prezentei documentații".**

3.Până la întocmirea ordinei de zi a Consiliului Local al orașului Ghimbav, se va prezenta ridicarea topografică vizată de OCPI Brașov din care sa reiasă că aceasta este în concordanță cu noul plan parcelar avizat și întocmit de Primăria orasului Ghimbav (așa cum se face vorbire în adresa dl .Voica Daniel ing autorizat ANCPI)

Aspectele stipulate în Avizului Tehnic nr. 47/13.10.2021 al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Brașov (mai sus menționate) se vor consemna în HCL-ul de aprobare PUZ.

Arhitect Șef
arh. Liliana MICU

Întocmit,
Insp. Andreea BESHARA