

**Anunț**  
**cu privire la elaborarea unui proiect de act normativ**

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

***Proiect de hotărâre privind aprobarea PUZ „Hală de producție cu birouri și anexe”, beneficiar S.C. Sofimat 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](mailto:relatiipublice@primaria-ghimbav.ro), prin fax la numărul 0268/258355 sau direct la sediul Primăriei – Compartimentul Secretariat – Relații cu Publicul.

**Secretar general**  
**Szinatovici Dan**



Nr. 1137/25.01.2022

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: ..... 1 .....

**Proiect de hotărâre**  
din 25.01.2022  
**privind aprobarea PUZ „Hală de producție cu birouri și anexe”,**  
**beneficiar S.C. Sofimat SRL**

Ionel Fliundra - Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere Documentația tehnică „PUZ – Hală de producție cu birouri și anexe”, întocmită de S.C. Sannis SRL Brașov - beneficiar S.C Sofimat SRL, referatul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, referatul de aprobare, Avizul Unic nr. 01/03.01.2022 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 – Hală de producție cu birouri și anexe”, întocmită de S.C. Sannis SRL Brașov - beneficiar S.C Sofimat SRL, care se constituie anexă la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Durata de valabilitate pentru prezenta documentație de aprobare 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 – Hală de producție cu birouri și anexe”.

**Vizat pentru legalitate**  
**Secretar general**  
**Szinatovici Dan**

**Inițiator**  
**Primar**  
**Ionel Fliundra**





**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea**  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„ HALĂ DE PRODUCȚIE CU BIROURI ȘI ANEXE”**  
**imobil CF 106700, 101271, 106692, 101276, 101275, 101274 - extravilan Ghimbav**

**Beneficiar :** S.C. SOFIMAT S.R.L.,  
**Proiectant :** S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV  
Arh. Georgeta Sansebeș  
Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebeș

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. 7061/26.05.2020, s-a prezentat documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „ HALĂ DE PRODUCȚIE CU BIROURI ȘI ANEXE”**

**Imobil CF 106700, 101271, 106692, 101276, 101275, 101274 - extravilan Ghimbav , elaborat de S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV, Arh. Georgeta Sansebeș și Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebeș**

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

Terenul care face obiectul documentației se află în extravilan - CF nr. **106700, 101271, 106692, 101276, 101275, 101274** sunt proprietate privată a SC SOFIMAT SRL.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 131/22.12.2020 eliberat de Primăria Ghimbav.

**Amplasament**

OCPI-Brașov, este delimitat:

- Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ conform planului topografic anexat, avizat la est drumul de exploatare DE 305 (nr. Cad. 105663) – domeniu public Ghimbav;
- la nord teren Nr. Cad. 106355 Ghimbav, Nr. Cad. 106695 Ghimbav, cu suprafața CF de 40.000 mp proprietate particulară a S.C. SOFIMAT S.R.L. - PUZ aprobat în 2008;
- la vest drumul de exploatare DE 301 – domeniu public Ghimbav;
- La sud teren Nr. Cad. 105662 – proprietate particulară.

**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 bază în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

#### Utilizari permise:

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industriala, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport aprovizionare cu materii prime si materiale si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele plantate de protectie;
- retele tehnico-edilitare.

#### Utilizari interzise:

- se interzic activitati industriale poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora;
- se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor productive.

#### Alinierea constructiilor:

- a. Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.
- b. Cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul propus la distantele prevazute in profilul stradal 1-1. Retragera constructiilor fata de alinierea propusa se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.
- c. Regimul de aliniere al constructiilor este stabilit în profilul transversal propus.
- d. Construcția se va retrage de la drumul modernizat DE 305, amplasata aliniat/în linie și alipit cu constructia existenta de la nord (conform PUZ aprobat anterior – 2008).
- e. Regimul de aliniere al constructiilor va fi conform planului de reglementari urbanistice, minim 30,00m din axul drumului in profilul stradal tip 1-1.
- f. Pentru modernizarea drumului se va rezerva o fasie de teren de 4,5m de la limita de proprietate existenta (~6,5m fata de axul drumului de exploatare). Acest teren va trece din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public - drum.
- e. Profilul 2-2 are rol informativ, fiind un profil interior destinat organizarii circulatiilor interioare.

#### Amplasarea constructiilor în interiorul parcelei:

- a. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:
  - normele de insorire si iluminat natural;
  - conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale si a distantelor normate fata de vecinatati;
  - asigurarea protectiei contra zgomotelor si nocivitatilor;
  - obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban. Distanța minimala între constructiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mica de 6,00m.
- b. Retragerile minime ale constructiilor fata de limitele laterale sunt
  - alipite pe limita de proprietate dinspre nord, cu acordul proprietarului/vecinului sau retrase 2 metri fata de limita de proprietate dinspre nord;
  - retrase 2 metri fata de limita de proprietate dinspre sud conform Codului Civil.

## Circulații și accesuri:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute .

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire.

### **Accesele carosabile și pietonale**

#### **Drumuri:**

Accesul se realizează indirect prin parcela adiacentă la nord, din drumurile de exploatare DE 301 și DE 305, ambele cu descarcare în DN 73, tronsonul dintre municipiul Brașov și Cristian.

Drumul de exploatare DE 301 este racordat la DN 73. Drumul de exploatare DE 301 din pamant a fost modernizat pe sectorul de drum dintre DN73 și până în dreptul SC QUIN Romania SRL, având profil de 7,00 m cu 2 benzi (cate o banda pe sens), drum de categoria a III-a cu îmbracaminte asfaltică. Se va prelungi acest drum pe sectorul de drum adiacent parcelei studiate, până la SC SOFIMAT SRL. În profil transversal, drumul de exploatare modernizat va fi prevăzut cu lățimea de 7,00 m, spațiu verde 1,00 m și trotuar de 1,50 m, drum de categoria a III-a cu îmbracaminte asfaltică.

Drumul de exploatare DE 305 este racordat la DN 73. Drumul de exploatare DE 305 din pamant urmează să fie modernizat pe sectorul de drum dintre DN73 și până în DN1 (str. Sanzienei), având profil de 7,00 m cu 2 benzi (cate o banda pe sens), drum de categoria a III-a cu îmbracaminte asfaltică. În profil transversal, drumul de exploatare modernizat va fi prevăzut cu lățimea de 7,00 m, spațiu verde 1,50 m și trotuar de 1,50 m, drum de categoria a III-a cu îmbracaminte asfaltică, momentan cu îmbracaminte din piatră.

Drumul interior de pe parcela adiacentă la nord, asigură accesul mijloacelor speciale de intervenție și va fi un drum având profil de 7,00 m cu 2 benzi (cate o banda pe sens), cu îmbracaminte asfaltică.

Prin proiect s-au prevăzut retrageri ale aliniamentelor și parcele de teren necesare modernizării drumurilor DE 301 și DE 305 prin modificarea profilului de la 4m la 7m cu trotuar pe latura interioară.

#### **Circulația pietonală:**

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuarele stradale asfaltate al străzilor DE 301 și DE 305 modernizate, cu o lățime de minim 1,50 m. La interior aceste trotuare au continuitate până în dreptul intrărilor și acceselor principale în clădirile noi.

Drumurile interioare sunt prezentate în planul de mobilare și amenajare urbană, dar și pe planul de reglementări. Profilul 2-2 are rol informativ, fiind în interiorul parcelei proprietate privată. Drumurile de la interior au trotuar de 1,50 m și spații de parcare pe partea interioară și spațiu verde cu lățimea de minim 0,5 m până la limita de proprietate.

#### **Spații verzi adiacente căilor de circulație:**

Întreaga suprafață de teren ramasă liberă din vecinătatea străzilor, va fi considerată zonă verde și va fi însemintată cu iarba, asigurându-se în prealabil stratul vegetal corespunzător, după sistematizarea verticală propusă.

#### **Profile transversale caracteristice și soluții de amenajare pentru arterele de circulație:**

Soluțiile de amenajare a drumurilor vor fi prezentate în profilele transversale caracteristice.

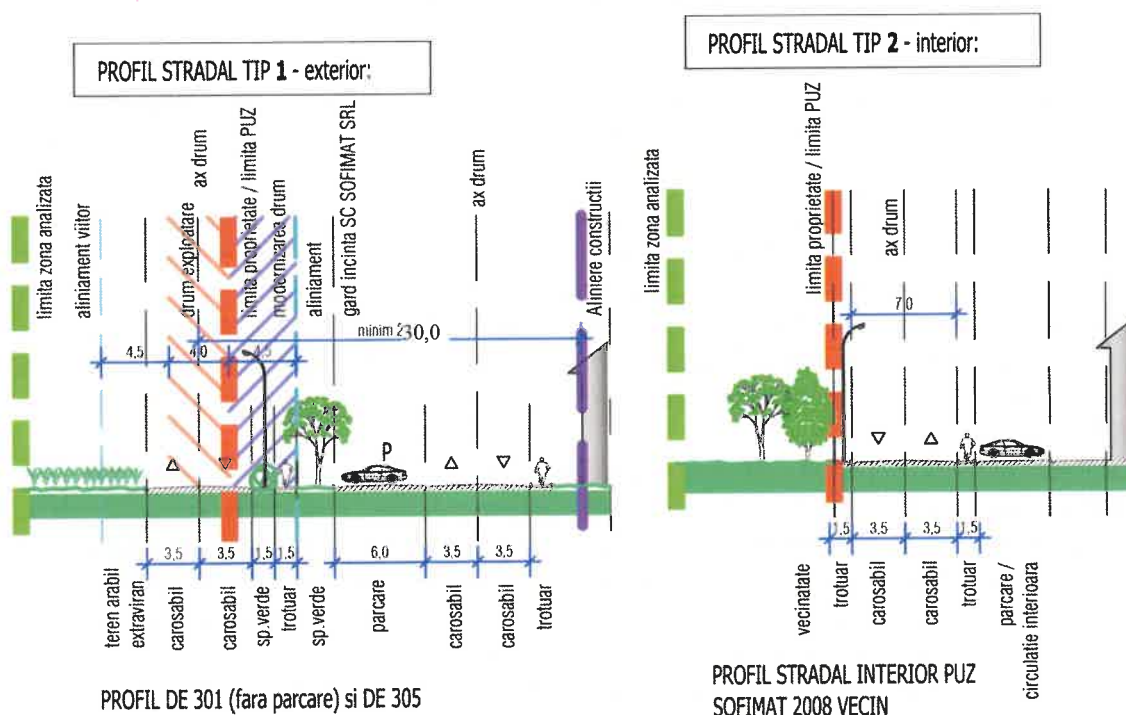
Profilul stradal 1-1 are caracter obligatoriu și este pentru drumurile adiacente pe laturile de est și vest – modernizare DE 301 și DE 305.

Profilul stradal 2-2 este pentru drumul interior de pe terenul învecinat de la nord, de unde se realizează accesul și are rol informativ.

Ambele profile stradale sunt figurate pe planșa de reglementări urbanistice.

Profilul stradal este preluat din PUZ aprobat anterior și corelat cu documentațiile de urbanism realizate în zona, astfel încât să se realizeze continuitatea profilului.

### Profile stradale:



Retragerile și regulile de stabilire a aliniamentului pentru acest profil se aplică atât la DE 301 cât și la DE 305 – în oglindă. Diferența între cele două profile este dată de parcare amplasată între aliniament și construcții.

Pentru modernizarea drumului se va rezerva o fasie de teren de 4,5m de la limita de proprietate existentă, adică la ~6,5m față de axul drumului de exploatare (în prelungirea fasiei de teren deja dezmembrate de la sud).

Profilul 2-2 are doar rol informativ pentru organizarea circulațiilor interioare.

#### Parcaje:

Parcarea autoturismelor se va face pe platforma de parcare în spațiul dintre drumul modernizat și clădire, dar și în locurile marcate pe planul de mobilare și amenajare urbană. Există posibilitatea amplasării unei singure parcuri pentru autoturisme (doar în partea de vest). Asigurarea numărului necesar de locuri de parcare se va realiza la etapa DTAC, conform soluției adoptate și respectând normele și legislația în vigoare.

#### Echipare tehnico-edilitară:

- Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.
- Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

#### Posibilități maxime de ocupare și de utilizare a terenului:

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare să nu depășească limita superioară stabilită prin prezenta documentație.

b. Indicii de ocupare a terenului propusi:

$$P.O.T. \text{ maxim} = S \text{ construita} / S \text{ teren} \times 100 = S.C. / S.T. \times 100 = \text{maxim } 60\%.$$

$$C.U.T. \text{ maxim} = S \text{ desfasurata} / S \text{ teren} = S.D. / S.T. = \text{maxim } 1,00.$$

c. In cazul comasarii sau dezmembrarii terenurilor se vor respecta indicii urbanistici de mai sus.

Împrejmuiri și spații verzi:

a. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi, avand si rol decorativ si de protectie.

b. Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate de minim 25% din suprafata parcelei.

c. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor spre strada.

d. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

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.) „ HALĂ DE PRODUCȚIE CU BIROURI ȘI ANEXE ” – CF 106700, 101271, 106692, 101276, 101275, 101274 - extravilan Ghimbav , elaborat de S.C. SANNIS S.R.L. Brașov, cu respectarea Avizului Tehnic nr. 1/03.01.2022 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 documentatii.**

Arhitect Șef  
arh. Liliana MICU  
*Liliana Micu*  
19.01

Întocmit  
Andreea BESHARA  
19.01.2022  
*Andreea Beshara*





# PUZ

SOFIMAT

HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE  
CU BIROURI ȘI ANEXE

STR. DE 305, 507075, GHIMBAV, jud. Brasov, pentru CF-urile  
106700, 101271, 106692, 101276, 101275, 101274, cu suprafața de 14.100 mp



## INCADRARE IN ZONA

CONSILIUL JUDEȚEAN BRASOV

VIZAT SPANDELE

- 3. IAN. 2022

GHIMBAV

TESS

Sika

Calea Făgărașului

MUNICIPIUL  
BRASOV

Arabesque

Hornbach

Autoliv

Holver

Sofimat

Complex comercial  
BRINTEX + AUCHAN

Quin Romania

VOLVO Trucks

AXXON Composites

BRASOV >>>

<<< CRISTIAN

## LEGENDA

### INCADRARE IN ZONA

Limita suprafața pentru care se întocmește PUZ,  
proprietate particulară conform extrase C.F. anexate

SUPRAFAȚA TERENULUI PENTRU CARE SE  
INTOCMEȘTE PUZ = 1,41 ha

Proiectul intră sub incidența legii dreptului de autor. Proiectul respectă tema de proiectare întocmită sau exprimată de către beneficiar, compoziția sa și condițiile de proiectare în baza planșii proiectului.



VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT/ EXPERTIZA NR/DATA
PROIECTANT	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	DENUMIRE PROIECT: INTOCMIRE P.U.Z. - SOFIMAT
SEF PROIECT	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	HALĂ DE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE CU BIROURI ȘI ANEXE
PROIECTAT	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	ADRESA: STR. DE 305, 507075, GHIMBAV, jud. Brasov, pentru CF-urile 106700, 101271, 106692, 101276, 101275, 101274, cu suprafața totală de 14.100 mp
DESENAT	NUME	SEMNAȚURA	SCARA	DENUMIRE PLANȘA: INCADRARE IN ZONA
				NR. PR. 1 / 2021
				P.U.Z.
				PG01

S.C. SANNIS S.R.L.

RO 3216638 708 20671992  
Tel: 0368/00.22.31; 0721/37.89.24; 0721/37.99.26

S.C. SOFIMAT S.R.L.

J08/485/2004  
CIF RO 16219580

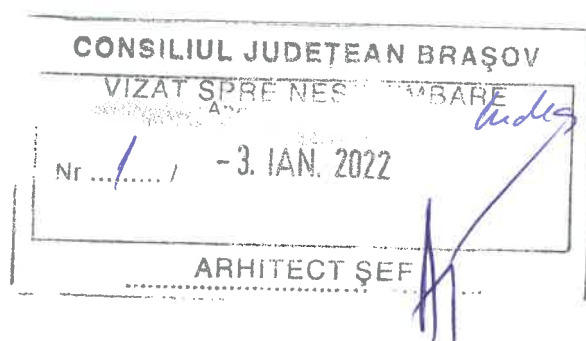
Georgeta  
SANSEBES

1 : 10000

01.2021



**S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV**  
RO3216638; J08 / 2667 / 1992  
Str. Avram Iancu, nr. 48 A, sc. B,  
etaj 1, ap. 18, 500086 Brașov  
tel./fax: 0368.002231;  
mobil: 0721.379.925; 0721.079926  
email: gsansebes@yahoo.com



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

pentru

**Denumirea obiectului de investiții:** **INTOCMIRE P.U.Z. CONSTRUIRE HALĂ  
PRODUCȚIE CU BIROURI ȘI ANEXE**

**Amplasament:** **STR. DE 305 / Str. Sanzienei F.N., Cod poștal 507075,  
oraș GHIMBAV, jud. Brașov**  
*pentru CF-urile 106700, 101271, 106692, 101276, 101275, 101274,  
cu suprafața totală de 14.100 mp*

**Beneficiar:** **S.C. SOFIMAT S.R.L.**

**Proiectant general:** **S.C. SANNIS S.R.L. BRAȘOV**  
Arh. Georgeta Sansebeș, Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebeș

**Nr. proiect:** **1 / 2021**

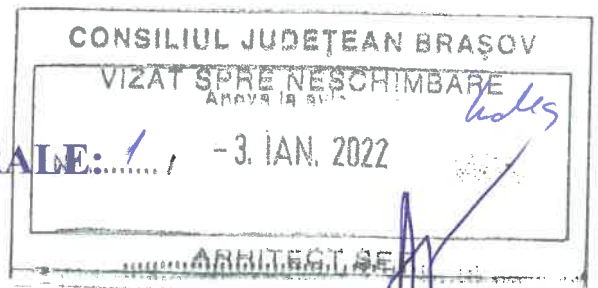
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z. întărind și detaliind reglementările P.U.G.

Prescripțiile cuprinse în R.L.U. sunt obligatorii pe întreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborării R.L.U. stau:

- Reglementările cuprinse în Planul Urbanistic General (P.U.G.) și Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.) aferent P.U.G.- Ghimbav, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Ghimbav nr. 12/29.02.2000, cu valabilitate prelungită prin HCL nr. 11/22.01.2013.
  - Planul topografic avizat de către Oficiul de Cadastru, Brașov;
  - Studiu geotehnic pentru zona studiată;
  - Studiu de soluții de alimentare cu energie electrică;
  - Studiu alimentare apă și canal;
  - Planul Asociației Aeronautice Comerciale Române – Zonele de influență ale aeroportului Ghimbav;
  - Avizele cerute prin Certificatul de Urbanism și prevederile acestora.
- Odată aprobat, împreună cu documentația PUZ din care face parte, RLU constituie act de autoritate al administrației publice locale. Acesta cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 republicat, Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.





## SECTIUNEA I. DISPOZITII GENERALE:

### 1. Rolul R.L.U.

Regulamentul local de urbanism prezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planului urbanistic:

- explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari **Planul Urbanistic Zonal** in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.
- R.L.U. cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotararea Guvernului Romaniei nr. 525/1996.

### 2. Baza legala a elaborarii:

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza Certificatului de Urbanism nr. 131 din 22.12.2020 eliberate de Primaria Orasului Ghimbav si a temei de proiectare.

Reglementarea tehnica este elaborata in confirmate cu prevederile legale ale normativelor specifice domeniului sau complementare acestuia.

### 3. Domeniul de aplicare:

Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri.

## SECTIUNEA II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### 1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit:

#### Art. 1. terenuri agricole din extravilan:

- Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa pentru functiunile si in conditiile stabilite de lege.
- Autoritatile administratiei publice locale vor urmari, la emiterea autorizatiei de construire, gruparea suprafetelor de teren aferente constructiilor, spre a evita prejudicierea activitatilor agricole.
- Conform legii, prin autorizarea de construire, terenurile agricole din extravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

### 2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

#### Art. 1. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.



b. Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice se stabileste prin ordin comun al ministerului industriilor si comertului, ministerului agriculturii si alimentatiei, ministerului apelor, padurilor si protectiei mediului, ministerului sanatatii, ministerului transporturilor, ministerului apararii nationale si ministerului de interne.



## Art. 2. Asigurarea echiparii edilitare

- Autorizarea executarii constructiilor, care prin dimensiunile sau destinatia lor presupun cheltuieli de echipare edilitara, ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale si ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat, este interzisa.
- Autorizarea executiei constructiilor poate fi conditionata de stabilirea in prealabil, prin contract, a obligatiei efecturarii in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

## Art. 3. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.
- Conditii de amplasare a constructiilor in functie de destinatia acestora sunt prevazute in prezentul PUZ si in anexa 1 la Regulamentul General de Urbanism.
- Amplasarea unor constructii cu alte destinatii decat cele permise in prezentul PUZ se face in baza unor documentatii de urbanism pentru eventuale schimbari ale destinatiei terenului, avizate conform legilor in vigoare.

## Art. 4. Procentul de ocupare a terenului

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului si coeficientul de utilizare sa nu depaseasca limita superioara stabilita prin prezenta documentatie.
- Indicii de ocupare a terenului propusi:  
$$\text{P.O.T. maxim} = \frac{S \text{ construita}}{S \text{ teren}} \times 100 = \frac{S.C.}{S.T.} \times 100 = \text{maxim } 60\%.$$
$$\text{C.U.T. maxim} = \frac{S \text{ desfasurata}}{S \text{ teren}} = \frac{S.D.}{S.T.} = \text{maxim } 1,00.$$
- In cazul comasarii sau dezmembrarii terenurilor se vor respecta indicii urbanistici de mai sus.

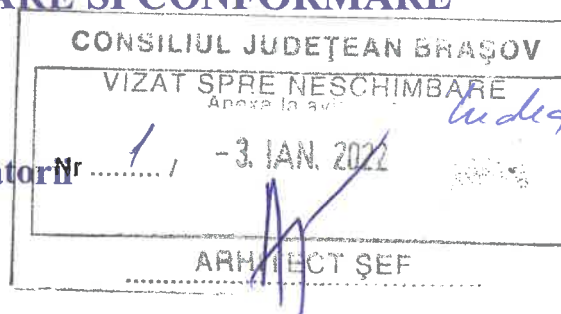
## Art. 5. Lucrari de utilitate publica

- Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare a teritoriului si in documentatiile de urbanism, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica, este interzisa.
- Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii.
- Sunt de utilitate publica: caile de comunicatii si sistemele de alimentare cu utilitati.





## SECTIUNEA III. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE ALE CONSTRUCTIILOR



### 1. Reguli de amplasare si de retrageri minime obligatorii

#### Art. 1. Orientarea fata de punctele cardinale

- a. Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- b. Pentru toate categoriile de constructii comerciale si servicii se recomanda orientarea, astfel incat sa se asigure insorirea optima a spatiilor pentru public si birouri. Pentru spatiile de productie si de depozitare nu se impun conditii de orientare fata de punctele cardinale.

#### Art. 2. Amplasarea fata de drumurile publice

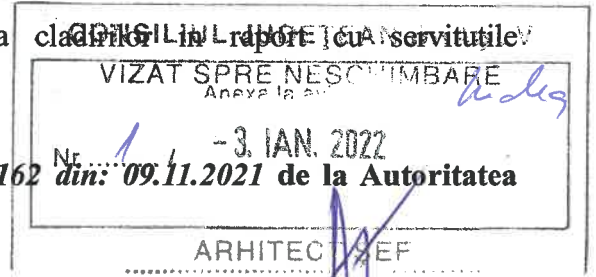
- a. In zona drumului public, se pot autoriza, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice:
  - constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de servire, de intretinere si de exploatare;
  - parcaje si resurse de energie;
  - conducte de alimentare cu apa, canalizare, gaze, termice, electrice si de telecomunicatii si infrastructuri.
- b. In sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se intelege, ampriza, fasii de siguranta si fasii de protectie.
- c. Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie ale drumurilor delimitate conform HG 43/1997 si a regimului de aliniere propus.
- d. Lucrarile si constructiile care prezinta riscuri in realizare si exploatare (sisteme de transport utilitati si instalatii) se vor autoriza cu avizul Administratiei de Drumuri.

#### Art. 3. Amplasarea fata de aeroporturi

- a. Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul Autoritatii Aeronautice Civile.
- b. In sensul prezentului regulament, prin amplasarea fata de aeroporturi se intelege amplasarea constructiilor in raport cu zonele de protectie aferente Aeroportului International Brasov-Ghimbav:
  - Terenul se afla in zona IIIa (+725m) de servitute aeronautica civila, Aeroportul International Brasov-Ghimbav. Partea nord-estica a terenului intra si in zona II conica (+564,8m) – granita celor 2 zone.
  - Limita nordica a terenului analizat la faza PUZ se afla la: 4731.55m fata de pragul pistei si 3852.59 m fata de axul pistei Aeroportului Brasov-Ghimbav si la 4594.32 m fata de pragul pistei si 3083.64m fata de axul pistei Aerodromului Brasov-Ghimbav.
  - Proiectul are la baza ridicarea topografica intocmita in 2021, in sistem de proiectie stereografica 1970, sistem de referinta Marea Neagra 1975.



- Cota terenului analizat in PUZ este intre minim 552 m (in partea de nord-est) si maxim 557 m (in partea de sud-vest).
- Cota maxima absoluta in perimetrul studiat este 557,00, in partea de sud-vest a perimetrului. Inaltimea maxima absoluta a constructiilor va fi 557,00m + 17,00m = 574,00m.
- Cota absoluta maxima a cladirilor din zona va fi sub cota admisa prin reglementarile aeronautice.
- In conformitate cu Ordinul MTCT nr. 118 publicat in M.O. nr. 641 din 09.09.2003 si modificat prin Ordin nr. 1254 din 27.07.2005 – pentru aprobarea Reglementarii aeronautice civile romane privind conditiile de avizare a documentatiilor tehnice pentru obiectivele aflate in zone cu servituti aeronautice civile – RACR – CADTL: *pentru constructii, cladiri, structuri, utilaje etc. ce se incadreaza sub cota admisa prin reglementarile aeronautice nu se impune obtinerea avizului de specialitate Autoritatea Aeronautica Civila.*
- Pentru evidentierea conditiilor de amplasare a cladirilor in raport cu servitutile aeronautice civile s-a intocmit plansa U-6.
- La etapa PUZ s-a obtinut avizul Nr. 27001 / 2162 din: 09.11.2021 de la Autoritatea Aeronautica Civila.



Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentului și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 131 din 22.12.2020;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivului de 17,00 m, respectiv cota absolută maximă de 574,00 m (557,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 17,00 m înălțimea maximă a construcției);
4. Furnizarea la faza DTAC a documentației cu coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor
6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

Astfel:

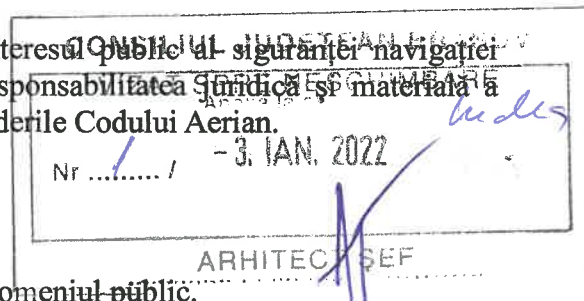
- La etapa DTAC<sup>1</sup> pentru cladiri, structuri, utilaje etc. ce se afla in perimetrul zonei II conica si dapasesc cota de inaltime de 564m se va solicita avizul AACR – cota maxima admisa (inelul de servitute aeronautica peste care se suprapune).
- La etapa DTAC pentru cladiri, structuri, utilaje etc. ce se afla in zona IIIa si dapasesc cota de

<sup>1</sup> DTAC = Documentatie tehnica pentru obtinerea Autorizatiei de Construire



inaltime de 725m, sau intreprind procese tehnologice sau de incalzire producatoare de fum, se va solicita avizul AACR.

- In cazul comasarii parcelelor (PUZ aprobat anterior si PUZ actual) la etapa DTAC pentru cladiri, structuri, utilaje etc. ce se afla in perimetrul zonei II conica si dapasesc cota de inaltime de 563m se va solicita avizul AACR – cota maxima admisa (inelul exterior peste care se suprapune).
- Cota maxima absoluta se calculeaza de la CTA (cota terenului amenajat) + H max (inaltimea maxima) a constructiei.
- Pentru constructii, cladiri, structuri, utilaje etc. ce nu se incadreaza in cota absoluta a zonei, pentru obtinerea Autorizatiei de Construire se impune obtinerea avizului de specialitate din partea Autoritatea Aeronautica Civila Romana, conditie ce se va preciza obligatoriu si in Certificatul de Urbanism.
- Incălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.



#### Art. 4. Amplasarea fata de aliniament

- Prin aliniament se intelege limita intre domeniul privat si domeniul public.
- Cladirile vor fi amplasate retrase fata de aliniamentul propus la distantele prevazute in profilul stradal 1-1. Retragerea constructiilor fata de alinierea propusa se poate face din ratiuni functionale, estetice sau ecologice.
- Regimul de aliniere al constructiilor este stabilit în profilul transversal propus.
- Construcția se va retrage de la drumul modernizat DE 305, amplasata aliniat/în linie și alipit cu constructia existenta de la nord (conform PUZ aprobat anterior – 2008).
- Regimul de aliniere al constructiilor va fi conform planului de reglementari urbanistice, minim 30,00m din axul drumului in profilul stradal tip 1-1.
- Pentru modernizarea drumului se va rezerva o fasie de teren de 4,5m de la limita de proprietate existenta (~6,5m fata de axul drumului de exploatare). Acest teren va trece din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice in domeniul public - drum.
- Profilul 2-2 are rol informativ, fiind un profil interior destinat organizarii circulatiilor interioare.

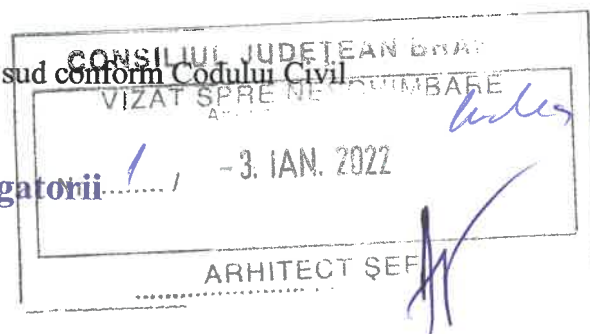
#### Art. 5. Amplasarea in interiorul parcelei

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta urmatoarele:
  - normele de insorire si iluminat natural;
  - conditii generale de protectie contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor speciale si a distantelor normate fata de vecinatati;
  - asigurarea protectiei contra zgomotului si nocivitatilor;
  - obtinerea unei anumite grupari a constructiilor in ansamblurile noi pentru care se urmareste o dezvoltare coerenta a tesutului urban. Distanța minimala între construcțiile de pe aceeași parcelă este jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 6,00m.
- Retragerile minime ale constructiilor fata de limitele laterale sunt
  - alipite pe limita de proprietate dinspre nord, cu acordul proprietarului/vecinului sau retrase 2



metri fata de limita de proprietate dinspre nord;

- retrase 2 metri fata de limita de proprietate dinspre sud conform Codului Civil



## 2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### Art. 1. Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea 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.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestora.
- Accesele și parcajele nu trebuie să fie obstructionate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.
- Accesul pe terenul ce face obiectul acestui PUZ se va realiza indirect prin drumurile interioare ce deservește imobilele de la nord și prevăzute în PUZ aprobat anterior.

### Art. 2. Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- Prin accese pietonale se înțelege cai de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevată de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- Accesale pietonale vor fi astfel conformate încât să permită și circulația persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

## 3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

### Art. 1. Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

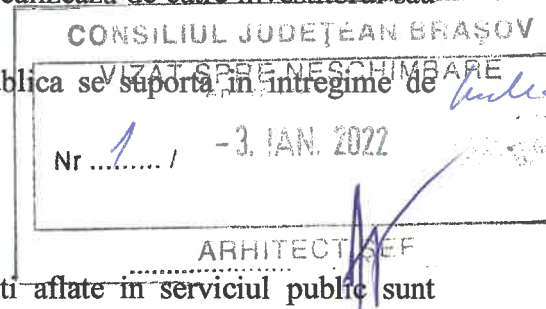
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.
- Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.
- Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.





## Art. 2. Realizarea de rețele edilitare

- a. Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.
- b. Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



## Art. 3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a. Rețelele de apă, canalizare, drumurile publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică dacă legea nu dispune altfel.
- b. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietate publică a statului dacă legea nu dispune altfel.
- c. Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietatea publică.

## 4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

### Art. 1. Înălțimea construcțiilor

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă proiectul se încadrează în înălțimea și regimul de înălțime maxim al zonei.
- b. Înălțimea maximă la coama a construcțiilor va fi de 17m.
- c. Regimul maxim de înălțime va fi P+2E.

### Art. 2. Aspectul exterior al construcțiilor

- a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior nu contravine funcțiunii și nu depreciază aspectul general al zonei.
- b. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii sunt interzise.

## 5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

### Art. 1. Parcaje

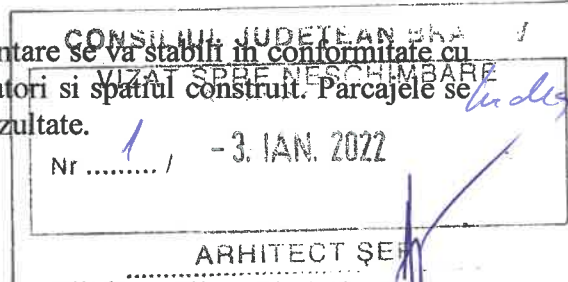
- a. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinația lor, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.
- b. Suprafața parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG nr. 525 / 1996, a recomandărilor normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP nr. 24 / 1997 și conform HCL nr. 67 / 24.11.2016 "Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru



lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe teritoriul Orasului Ghimbav“.

c. Pentru aprobarea comasarii sau dezmembrarii unor terenuri trebuie pastrata regula asigurarii locurilor de parcare calculate la intreg ansamblul.

d. Necesarul de locuri de parcare pentru functiunile complementare se va stabili in conformitate cu Ordonanta 21/N/2000, calculate raportate la numarul de utilizatori si spatiul construit. Parcajele se organizeaza in afara domeniului public, in interiorul loturilor rezultate.



## Art. 2. Spatii verzi si plantate

a. Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si capacitatea constructiei. Pentru constructiile propuse se vor prevedea spatii verzi, avand si rol decorativ si de protectie.

b. Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate de minim 25% din suprafata parcelei.

## Art. 3. Imprejmuiri

a. In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- Imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- Imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor spre strada.

b. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

## SECTIUNEA IV. ZONIFICARE FUNCTIONALA

### ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI SI VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

#### Descrierea solutiei de organizare arhitectural – urbanistica:

- Zona studiata poate fi folosita ca functiune dominanta de mica industrie, functiuni complementare, comert, depozitare si servicii, circulatii, platforme de parcare, platforme tehnologice;
- Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca zona verde, astfel incat sa se realizeze minim 25% din suprafata totala.

#### ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII:

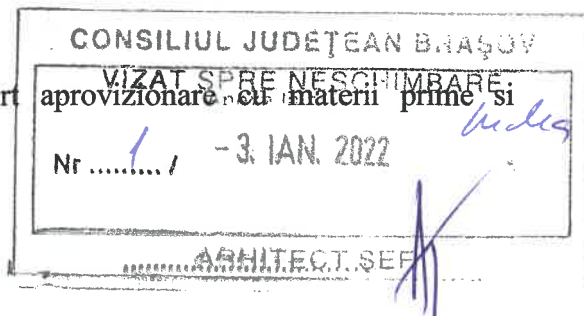
Zona studia va fi, in ansamblu, zona de mica industrie si functiuni complementare, comert, depozitare si servicii compusa din: subzona constructii, subzona circulatii si subzona spatii verzi. Regim de inaltime maxim P+2E, functiunea dominanta fiind de mica industrie, productie, birouri,



depozitarea si alte servicii aferente. Obiectul de activitate principal al societății constă în inchirierea si subinchirierea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate – cod CAEN 6820.

#### Funcțiuni admise:

- activitati de mica industrie si productie desfasurate in constructii mici si mijlocii;
- servicii pentru zona industriala, sedii de firma si birouri, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse;
- comert, servicii profesionale;
- activitati industriale nepoluante;
- parcaje pentru autoturisme angajati si clienti;
- platforme carosabile pentru mijloace de transport si distributie bunuri si materiale produse;
- accese pietonale si carosabile;
- perdele plantate de protectie;
- retele tehnico-edilitare.



#### Funcțiuni interzise:

- se interzic activitati industriale poluante si care prezinta risc tehnologic;
- se interzic activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acestora;
- se interzice amplasarea locuintelor cu exceptia locuintelor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor productive.

## CIRCULATII

#### Drumuri:

Accesul se realizeaza indirect prin parcela adiacenta la nord, din drumurile de exploatare DE 301 și DE 305, ambele cu descarcare in DN 73, tronsonul dintre municipiul Brasov si Cristian.

Drumul de exploatare DE 301 este racordat la DN 73. Drumul de exploatare DE 301 din pamant a fost modernizat pe sectorul de drum dintre DN73 si pana in dreptul SC QUIN Romania SRL, avand profil de 7,00 m cu 2 benzi (cate o banda pe sens), drum de categoria a III-a cu imbracaminte asfaltica. Se va prelungi acest drum pe sectorul de drum adiacent parcelei studiate, pana la SC SOFIMAT SRL. In profil transversal, drumul de exploatare modernizat va fi prevăzut cu latimea de 7,00 m, spatiu verde 1,00 m si trotuar de 1,50 m, drum de categoria a III-a cu imbracaminte asfaltica.

Drumul de exploatare DE 305 este racordat la DN 73. Drumul de exploatare DE 305 din pamant urmeaza sa fie momernizat pe sectorul de drum dintre DN73 si pana in DN1 (str. Sanzienei), avand profil de 7,00 m cu 2 benzi (cate o banda pe sens), drum de categoria a III-a cu imbracaminte asfaltica. In profil transversal, drumul de exploatare modernizat va fi prevăzut cu latimea de 7,00 m, spatiu verde 1,50 m si trotuar de 1,50 m, drum de categoria a III-a cu imbracaminte asfaltica, momentan cu imbracaminte din pietris.

Drumul interior de pe parcela adiacenta la nord, asigura accesul mijloacelor speciale de interventie si va fi un drum avand profil de 7,00 m cu 2 benzi (cate o banda pe sens), cu imbracaminte asfaltica.

Prin proiect s-au prevazut retrageri ale aliniamentelor si parcele de teren necesare modernizarii drumurilor DE 301 si DE 305 prin modificarea profilului de la 4m la 7m cu trotuar pe latura interioara.

#### Circulatia pietonala:

Fluxul pietonal va fi asigurat prin trotuarele stradale asfaltate al strazilor DE 301 si DE 305 modernizate, cu o latime de minim 1,50 m. La interior aceste trotuare au continuitate pana in



dreptul intrarilor si acceselor principale in cladirile noi.

Drumurile interioare sunt prezentate in planul de mobilare si amenajare urbana, dar si pe planul de reglementari. Profilul 2-2 are rol informativ, fiind in interiorul parcelei proprietate privata. Drumurile de la interior au trotuar de 1,50 m si spatii de parcare pe partea interioara si spatiu verde cu latimea de minim 0,5 m pana la limita de proprietate.

### Spatii verzi adiacente cailor de circulatie:

Intreaga suprafata de teren ramasa libera din vecinatatea strazilor, va fi considerata zona verde si va fi insemintata cu iarba, asigurandu-se in prealabil stratul vegetal corespunzator, dupa sistematizarea verticala propusa.

### Profile transversale caracteristice si solutii de amenajare pentru arterele de circulatie:

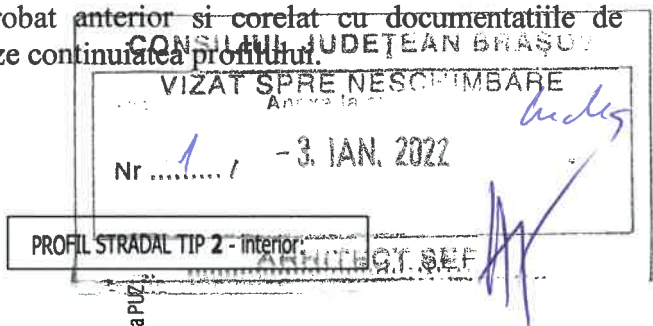
Solutiile de amenajare a drumurilor vor fi prezentate in profilele transversale caracteristice.

Profilul stradal 1-1 are caracter obligatoriu și este pentru drumurile adiacente pe laturile de est si vest – modernizare DE 301 și DE 305.

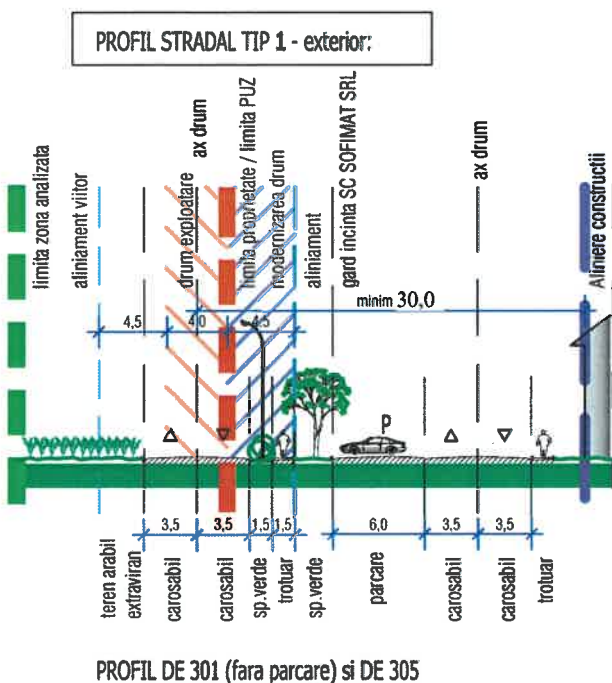
Profilul stradal 2-2 este pentru drumul interior de pe terenul invecinat de la nord, de unde se realizeaza accesul si are rol informativ.

Ambele profile stradale sunt figurate pe plansa de reglementari urbanistice.

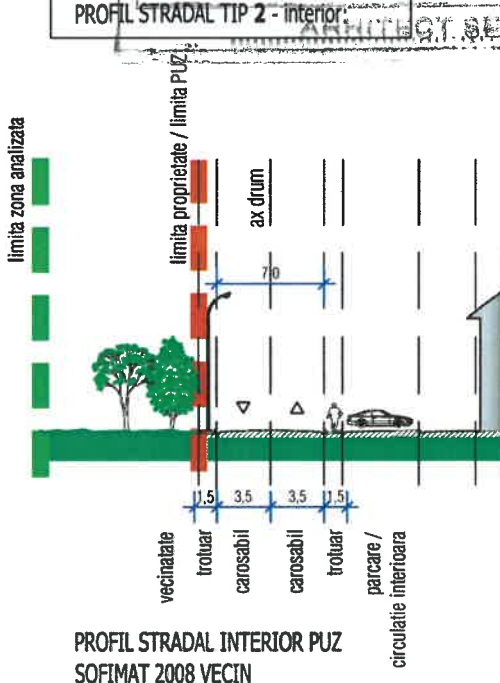
Profilul stradal este preluat din PUZ aprobat anterior si corelat cu documentatiile de urbanism realizate in zona, astfel incat sa se realizeze continuitatea profilului.



### Profile stradale:



PROFIL DE 301 (fara parcare) si DE 305



PROFIL STRADAL INTERIOR PUZ SOFIMAT 2008 VECIN

Retragerile si regulile de stabilire a aliniamentului pentru acest profil se aplica atat la DE 301 cat si la DE 305 – in oglinda. Diferenta intre cele doua profile este data de parcare amplasata intre aliniament si constructii.

Pentru modernizarea drumului se va rezerva o fasie de teren de 4,5m de la limita de proprietate existenta, adica la ~6,5m fata de axul drumului de exploatare (in prelungirea fasiei de teren deja dezmembrate de la sud).

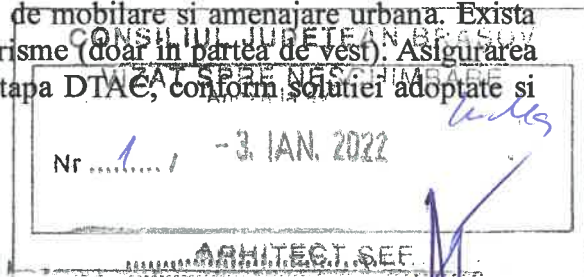
Profilul 2-2 are doar rol informativ pentru organizarea circulatiilor interioare.





### Parcari:

Parcarea autoturismelor se va face pe platforma de parcare in spatiul dintre drumul modernizat si cladire, dar si in locurile marcate pe planul de mobilare si amenajare urbana. Exista posibilitatea amplasarii unei singure parcare pentru autoturisme (doar in partea de vest). Asigurarea numarului necesar de locuri de parcare se va realiza la etapa DTAC, conform solutiei adoptate si respectand normele si legislatia in vigoare.



### ZONA VERDE:

Toata suprafata ramasa libera dupa amplasarea constructiilor si circulatiilor va fi amenajata ca spatiu verde, astfel incat sa se realizeze un minim 25% din suprafata totala<sup>2</sup>.

**BILANȚ TERITORIAL** pentru suprafata studiata S = 14 100 mp:

Nr crt	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	ID - ZONA DE MICA INDUSTRIE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, COMERT, DEPOZITARE SI SERVICII - PROPUNERE / EXTINDERE	0	0	13874,2	98,4
	din care : 1a - Constructii	0	0	8324,5	59 (POT=60%)
	1b – Circulatii interioare	0	0	2081	14,7
	1c – Spatiu verde amenajat	0	0	3468,6	24,6* (25)
2	TEREN AGRICOL	14100	100	0	0
3	C - MODERNIZARE DRUM - SUPRAFATA CE VA TRECE DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC			225,8	1,6
	<b>TOTAL ZONA REGLEMENTATA</b>	<b>14100</b>	<b>100</b>	<b>14100</b>	<b>100</b>

\*) 25% DIN SUPRAFATA TERENULUI

Zona verde amenajata de 3.468,5mp, reprezinta 25% din suprafata de 13.874,2mp (suprafata terenului ramas dupa modernizarea circulatiei).

## SECTIUNE V. DISPOZITII FINALE

### Art. 1. Autorizarea directă:

- Pentru obiectivele propuse în prezenta documentație P.U.Z. eliberarea autorizațiilor de construire se face in baza proiectelor intocmite in faza PT.
- Pentru obiective ce se doresc a se construi pe terenul ce face obiectul prezentului PUZ, altele

<sup>2</sup>NOTA:

\*) Reglementarea vine in completarea HCL nr. 87 / 2016 al Orasului Ghimbav prin care se impune un minim de 25% din suprafata studiata sa fie rezervata pentru spatiile verzi.



decat cele prevazute in P.U.Z. se vor întocmi documentații de urbanism, în vederea studierii și detalierii condițiilor de amplasare a acestora

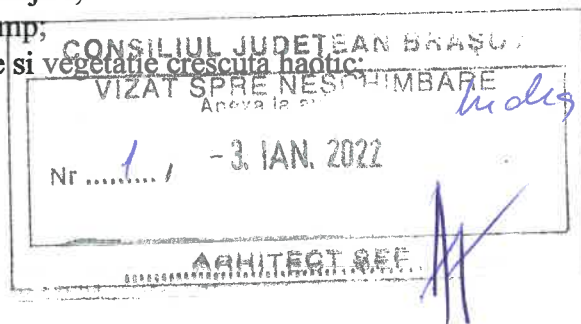
## Art. 2. Implementarea investițiilor propuse

a) Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor propuse prin planul de urbanism conform art. 18, alin. 3 din Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2000 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism.

b) **Planul de acțiune pentru implementarea investițiilor**

Priorități de intervenție:

- proiectarea și avizarea viitoarelor construcții și amenajări;
- scoaterea din circuitul agricol a terenului de 14100 mp;
- eliberarea terenului de eventuale intervenții parazite și vegetație crescută haotic;
- organizarea execuției;
- amenajarea circulației în interiorul parcelei;
- stabilirea aliniamentelor și retragerilor obligatorii;
- echiparea cu utilități;
- executarea de construcții și amenajări propuse;
- amenajarea zonei verzi.



Etapizarea lucrărilor de implementare a investiției după aprobare PUZ:

- după aprobarea prezentului P.U.Z. se va solicita Judecătoriei Brașov, sector Carte Funciara, schimbarea destinației actuală în intravilan în teren de construcții, curți și drumuri în intravilanul localității Ghimbav;
- lucrări cadastrale de dezlipire a suprafețelor de teren necesare modernizării drumurilor adiacente și trecerea acestora în domeniul public al orașului Ghimbav;
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de modernizare a circulațiilor interioare relatează circulațiilor majore din zonă pe baza unor documentații tehnice avizate conform legislației în vigoare;
- lucrări de comasare a parcelelor cu parcelele aflate la nord;
- lucrări de proiectare, avizare a obiectivelor de investiții propuse;
- anunțarea începerii execuției și amenajări specifice de șantier;
- execuția investițiilor propuse;
- lucrări de aducerea terenului la starea inițială;
- finalizarea lucrărilor și recepția imobilelor.

După aprobarea fazei PUZ, investitorul va demara procedurile de realizare a investiției. Într-o primă etapă vor fi elaborate proiectele de execuție, respectiv proiectul tehnic, faza DTAC și detaliile de execuție. Acestea vor fi elaborate în conformitate cu normele tehnice și cu respectarea fazei PUZ aprobate.

Costurile pentru fiecare etapă și fază de execuție se vor stabili la atapa DTAC extrasă din DT prin devize pe obiect și liste de cantități.

Lucrările de construcții și instalații, vor fi executate în baza autorizației de construire, de către un antreprenor. La finalizarea lucrărilor, acestea vor fi recepționate, în conformitate cu reglementările tehnice. În cadrul etapei de execuție a lucrărilor, sub supravegherea dirigintelui de șantier, se vor întocmi actele privind calitatea lucrărilor de construcții. Pentru punerea în funcțiune,



vor fi obtinute de catre investitor toate autorizatiile necesare.

- c) Actiunile de publicitate se vor derula in presa locala conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011, dat in baza art. 57 si 61 din Legea nr. 350/2001 si art. 13 alin. 6 din HG 1631/2009.
- d) Terenul studiat fiind proprietatea particulara a persoanelor fizice si juridice, investitiile particulare sunt sustinute financiar integral de catre proprietarii tabulari ai terenurilor.
- f) Cedarea terenului pentru lucrarile de utilitate publica (drumuri si retele edilitare) se face respectand legislatia in vigoare si hotararile administratiei locale.
- e) Drumurile publice si lucrarile la retelele publice sunt responsabilitatea administratiei locale, oportunitatea investitiei fiind hotarata in consiliile locale si aprobate in bugetele anuale ale institutiei. Pentru interventia asupra lor din partea investitorului privat se va lua legatura cu administratorul infrastructurii si se va proceda in conformitate cu procedura legala.
- g) Extinderea retelelor si interventiile de racordare la retelele de drumuri sau retelele edilitare se vor face pe cheltuiala beneficiarului cu respectarea conditiilor din avize si a normelor in vigoare.

### Art. 3. Litigii

- a. Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instanțelor judecătorești în condițiile legii.
- b. Pentru o mai buna intelegere a reglementarilor si detalierea prevederilor din prezentul regulament se recomanda parcurgerea documentatiilor anexe, a partilor desenate si memoriului PUZ.

Intocmit,  
Dr. Arh. Radu-Mihai Sansebes

Sef proiect,  
Arh. Georgeta Sansebes

