

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. 9961/14.08.2022

Anunț
cu privire la elaborarea unui proiect de act normativ

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

Proiect de hotărâre privind aprobare P.U.Z. „Pentru zonă mixtă: comerț, servicii, mică industrie, depozitare”, beneficiar S.C. RA – RA DEVELOPMENT SRL

Persoanele interesate pot depune propuneri, sugestii sau opinii cu privire la acest Proiect 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



Nr. 9949/ 14.06.2022,

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1

Proiect de hotărâre

din 08.06.2022

privind aprobare P.U.Z.

**„Pentru zonă mixtă: comerț, servicii, mică industrie, depozitare”,
beneficiar S.C. RA – RA DEVELOPMENT SRL**

Ionel Fliundra - Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere Documentația tehnică „PUZ - Pentru zonă mixtă: comerț, servicii, mică industrie, depozitare”, întocmită de S.C. Streamline Planning SRL Brașov, referatul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Avizul Unic nr. 15/23.05.2022 eliberat de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Consiliului Județean Brașov, referatul de aprobare,

Văzând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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. 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 - Pentru zonă mixtă: comerț, servicii, mică industrie, depozitare”, întocmită de S.C. Streamline Planning SRL, beneficiar S.C. RA – RA DEVELOPMENT 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.

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Ionel Fliundra



FP 07 – 01

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
ORAȘUL GHIMBAV
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM

NR. INREGISTRARE 9462/06.06.2022

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„PENTRU ZONĂ MIXTĂ : COMERȚ, SERVICII, MICĂ INDUSTRIE,
DEPOZITARE”
imobil CF 100751, 106225, 106226, 106229, 106230, 105688 - intravilan Ghimbav

Beneficiar : S.C. RA-RA DEVELOPMENT S.R.L.,
Proiectant : S.C. STREAMLINE PLANNING S.R.L. BRAȘOV
Urbanist Mihail FANCIALI

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. 8788/26.05.2022, s-a prezentat documentația PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „PENTRU ZONĂ MIXTĂ : COMERȚ, SERVICII, MICĂ INDUSTRIE, DEPOZITARE ”

Imobil CF 100751, 106226, 106225, 106230, 106229, 105688 - intravilan Ghimbav , elaborat de S.C. STREAMLINE PLANNING S.R.L. BRAȘOV, urbanist Mihail FANCIALI

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

Terenul care face obiectul documentației se află în intravilan - CF nr. 100751 este proprietate privată a SC Agricin SRL și Alpha Bank România SA , CF nr. 106226 este proprietate privată a SC Ra-Ra Development SRL și Costea Raluca-Mariana, CF nr. 106225 este proprietate privată a SC Ra-Ra Development SRL, CF nr. 106230 proprietate privată a SC Ra-Ra Development SRL și Patria Bank SA, CF nr. 106229 proprietate privată a SC Ra-Ra Development SRL și Patria Bank SA, CF nr. 105688 sunt proprietate privată a SC Ra-Ra Development SRL.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 50/09.04.2021 eliberat de Primăria Ghimbav.

Amplasament OCPI-Brașov, este delimitat:

- La EST: teren proprietate privată, nr. top 1969/1/2
- La VEST: terenuri proprietate privată, nr. cad. 100206, 100558, 101192
- LA NORD: terenuri proprietate privată, nr. cad. 104782
- LA SUD: DN1/E68.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Reglementări ale P.U.G. Ghimbav aprobat pentru teritoriul studiat – ZONĂ UNITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTĂRI SERVICII

Prevederi ale PUZ și RLU aferent propuse

Subzona funcțiunilor comerciale - SC – Comerț, servicii

Regim de înălțime maxim: P+E;

Regim de înălțime minim: P

POT max. = 70%; CUT max. = 1,5;

Înălțimea maximă la cornișă = 12 m;

Înălțimea maximă la coamă = 12 m;

Se admite amplasarea de totemuri / panouri publicitare cu o înălțime maximă de 16,2m.

Înălțimea minimă la cornișă = 3m;

Înălțimea minimă la coamă = 4m;

Subzona funcțiunilor mixte SM – Mică industrie, depozitare, comerț, servicii

Regim de înălțime maxim: P+3E;

Regim de înălțime minim: P

POT max. = 70%; CUT max. = 2;

Înălțimea maximă la cornișă = 16,2 m;

Înălțimea maximă la coamă = 16,2 m;

Înălțimea minimă la cornișă = 3m;

Înălțimea minimă la coamă = 4m;

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de baza 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:

- unități comerciale: magazine destinate comerțului alimentar sau nealimentar, magazine generale, piață agroalimentară, supermarket, centru comercial, showroomuri, centru comercial tip strip-mall,

- servicii generale (de ex. saloane de întreținere corporală, frizerii, farmacii, consultanță, proiectare, tipărire și multiplicare, formare profesională, agenții imobiliare, ateliere de croitorie, marochinărie, spălătorii, servicii pentru animale de companie, alte activități nepoluante);
 - alimentație publică – restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- Utilizări complementare admise:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații și piețe pietonale;

Utilizari interzise:

- locuințele;
- creșterea animalelor;
- funcțiuni industriale;
- platforme de pre colectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze;

Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelei

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei parcele în două sau mai multe loturi distincte, în vederea realizării de noi construcții. Pentru a fi construibile, parcelele aflate în subzona funcțiunilor comerciale vor măsura minimum 300 m². Excepție de la această regulă fac parcelările pentru realizarea/amplasarea de echipamente/dotări edilitare (de ex. terenuri pe care se amplasează platforme de deșeuri, posturi trafo, puncte de conexiune, stații de pompare, etc.) și pentru construcții publicitare (de ex. totem publicitar, panouri publicitare, etc.) care nu au restricții din punct de vedere al dimensiunii minime a parcelelor.

Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniamentele propuse, la distanțele prevăzute în profilul stradal 1-1, conform planșei „Reglementări urbanistice”.

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 4,00 m, respectiv cu minimum 16,00 m din axul DN1.

Excepție de la această regulă o fac construcțiile edilitare (puncte de conexiune sau bransament, posturi trafo, platforme pentru deșeuri etc.) care pot fi amplasate pe aliniament.

Regimul de aliniere la platforma carosabilă din incintă, cea care se racordează în sensul giratoriu din DN1 (profilul stradal 2-2), este simetric, construcțiile trebuind să fie amplasate retras față de axul drumului interior la minimum 5,50 m.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarele construcții vor respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

Față de limitele laterale:

- Față de limita NORD-VEST, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 100206: minimum 4,75 m
- Față de limita SUD-EST, în vecinătatea terenului cu nr. top 1969/1/2: minimum 8,00 m
- Față de subzona funcțiunilor mixte, clădirile pot fi amplasate pe limita de proprietate

Față de limita posterioară:

- Față de limita posterioară (latura nordică) minimum 8,00 m.

Viitoarele construcții se vor încadra în limitele edificabilului propus în planșa „Reglementări urbanistice”.

Pe limita de proprietate pot fi amplasate echipamente/dotări edilitare. (de ex platforme de deșeuri, posturi trafo, stații de pompare, etc.) și construcții cu rol publicitar (de ex. totem, panouri publicitare etc.) cu acordul vecinilor.

Gabaritele și poziționarea construcțiilor, a platformelor carosabile și pietonale și a spațiilor verzi din interiorul parcelelor se vor detalia la faza DTAC.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte normele de protecție contra incendiilor, principiile de confort și normele de însorire și iluminat natural.

Viitoarele construcții vor fi amplasate astfel încât să se obțină o imagine urbană coerentă.

Pentru a se obține acest deziderat, pe terenul reglementat pot fi amplasate mai multe construcții pe o singură parcelă, atât distanțate unele față de celelalte, cât și alipit.

Circulații și accesuri:

Circulația principală se va desfășura pe platforma carosabilă din incintă.

Accesul auto în interiorul parcelelor se va realiza exclusiv din DN1 astfel.

Aprovizionarea cu marfă a autocamioanelor de mare tonaj și de mare capacitate se va asigura pe calea de acces amintită.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestora. Accesurile și parcajele nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Toate platformele de circulație vor fi de tip „shared space” (spații partajate, lipsite de bariere, borduri, trotuare, etc., dedicate atât circulației tuturor mijloacelor de transport, cât și a pietonilor.

Circulația din interiorul incintei se va desfășura pe următoarele profiluri:

Profil 1-1 (DN1 – 28,00m) - Circulație carosabilă cu dublu sens, 4 benzi a câte 3,50m (câte 2 / sens) și trotuar bilateral de 1,50m.

Profil 2 -2 (11,00m): Circulație carosabilă cu dublu sens 7,00 m (3,50 m / sens) și trotuar bilateral de 2,00m

Staționarea autovehiculelor

Dezvoltarea care face obiectul prezentei documentații propune realizarea unei parcări unitare, la nivelul

întregului teren reglementat.

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului.

Pentru construcții comerciale:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600 - 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Având în vedere că obiectul prezentei documentații îl reprezintă realizarea unui complex comercial unitar, realizat din mai multe investiții, în situația parcelărilor, pentru emiterea autorizațiilor de construire, se vor lua în calcul toate locurile de parcare prezente în perimetrul terenului reglementat prin prezenta documentație (inclusiv locurile de parcare aflate pe parcelele vecine celei pentru care se solicită autorizația de construire), cu condiția ca totalul locurilor de parcare din întreaga zonă reglementată să respecte prevederile HG 525/1996.

La nivelul întregii zone reglementate se vor asigura cumulativ minimum 500 de locuri de parcare. Aceasta se va realiza exclusiv în interiorul zonei reglementate, pe domeniu privat.

Pentru deservirea viitoarelor construcții vor putea fi utilizate și locurile de parcare aflate în imediata proximitate, pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în subzona funcțiunilor mixte

Echipare tehnico-edilitară:

Construcțiile viitoare vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ce vor fi extinse în zona reglementată. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor (inițiatorul prezentei documentații), parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile locale.

Lucrările de extindere, racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de inițiatorul prezentei documentații.

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie/internet vor fi realizate îngropat.

Posibilități maxime de ocupare și de utilizare a terenului:

P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim admis = 70%

C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim admis = 1,5

Împrejmuiri și spații verzi:

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și/sau arbuști. Minimum 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spații verzi la sol. În situația funcțiunilor comerciale, spațiile verzi vor ocupa 2% din suprafața parcelei.

Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

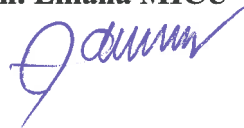
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Nu se impun restricții cu privire la înălțimea maximă a viitoarelor împrejmuiri.

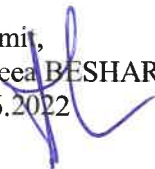
Pe împrejmuiri este permisă amplasare de reclame și bannere publicitare.

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.) „ZONĂ MIXTĂ, COMERȚ, SERVICII, MICĂ INDUSTRIE, DEPOZITARE ” – CF uri: 100751, 106226, 106225, 106230, 106229, 105688 - intravilan Ghimbav, elaborat de S.C. STREAMLINE PLANNING S.R.L. Brașov**, cu respectarea Avizului Tehnic nr. 15/23.05.2022 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



Întocmit,
Andreea BESHARA
06.06.2022



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. 9950 / 14.06.2022

Referat de aprobare

privind aprobare P.U.Z.

**„Pentru zonă mixtă: comerț, servicii, mică industrie, depozitare”,
beneficiar S.C. RA – RA DEVELOPMENT SRL**

Având în vedere Documentația tehnică „PUZ - Pentru zonă mixtă: comerț, servicii, mică industrie, depozitare”, întocmită de S.C. Streamline Planning SRL Brașov, referatul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Avizul Unic nr. 15/23.05.2022 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. 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. 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



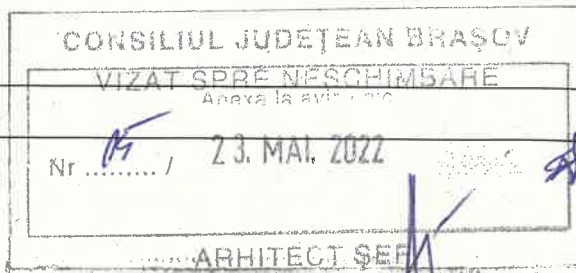
VOLUMUL I

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare
Ghimbav, jud. Brașov



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	1/22

CAPITOLUL I – INTRODUCERE**1.1 Date de recunoaștere a investiției**

Documentația P.U.Z. „Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare”, cu amplasamentul în intravilanul orașului Ghimbav, județul Brașov, a fost elaborată la cererea investitorului, în baza certificatului de urbanism 50/09.04.2021, emis de Primăria Orașului Ghimbav.

Terenurile care urmează a fi reglementate prin prezenta documentație sunt identificate prin CF ale orașului Ghimbav nr. 106226, 100751, 106230, 106225, 106229 și 105688.

Inițiatorul documentației de urbanism este SC Ra-Ra Development SRL – CUI 16129550, cu sediul în jud. Brașov, mun. Brașov, str. Brândușelor 92, bl. 41A, sc. A, ap. 21. Proiectantul general al documentației de urbanism este SC STREAMLINE PLANNING SRL, prin arh. Mihail Fanciali, arhitect cu drept de semnătura R.U.R. și arh. Andrei-Mihail Fanciali. Documentația a fost elaborată în perioada noiembrie 2019 – aprilie 2021.

1.2 Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentații este elaborarea, avizarea și aprobarea în condițiile legii a documentației de urbanism P.U.Z.- „Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare”, în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice pentru obținerea autorizațiilor de construire.

Zona care face obiectul prezentei lucrări are o arie totală măsurată de 65.526 m² și este compusă din terenurile menționate la articolul anterior.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește **(1)** o cunoaștere holistică a problemelor teritoriului studiat și identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare, **(2)** aprofundarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcțiunile, aspectul arhitectural, rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare), **(3)** schimbarea destinației, respectiv a categoriei de folosință a terenurilor, **(4)** amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de caracteristicile cadrului natural și construit existent, **(5)** stabilirea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare maxim, **(6)** stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

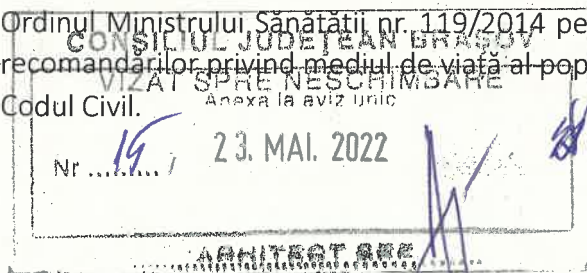
1.3 Surse de documentare

Principalele surse de documentare care au stat la baza elaborării prezentei documentații de urbanism sunt:



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	2/22

- Planul Urbanistic General al Oraşului Ghimbav aprobat prin HCL Ghimbav nr. 12/2000;
- Varianta în lucru a viitorului Plan Urbanistic General al oraşului Ghimbav;
- Strategia de Dezvoltare Durabilă 2014-2024 (SDD) a Oraşului Ghimbav; aprobată prin HCL nr.52/31.07.2014
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă (PMUD) oraş Ghimbav, aprobat prin HCL nr.54/31.10.2016
- Planul de Acţiune pentru Energie Durabilă (PAED) oraş Ghimbav, aprobat prin HCL nr.55/31.10.2016.
- Eficienţă energetică şi iluminat inteligent, aprobat prin HCL nr.52/31.10.2016.
- Strategia de Dezvoltare Durabilă a zonei metropolitane Braşov 2012-2020
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană Braşov (SIDU- martie 2018).
- Studiu privind Starea Economică şi Prognoza de Dezvoltare Economică a Zonei Metropolitane Braşov, pentru orizontul de timp 2011-2020.
- Studiu privind Starea Mediului Înconjurător şi Protecţia Mediului a Zonei Metropolitane Braşov, pentru orizontul de timp 2011-2020.
- Strategia de Dezvoltare a Judeţului Braşov orizonturi 2013- 2020 – 2030, aprobată prin Hotărârea nr. 325 din 02.11.2010 a Consiliului Judeţean Braşov
- Planul de Amenajare a Teritoriului Judeţului Braşov
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creştere Braşov (2015).
- Planul Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru Polul de Creştere (PC) Braşov.
- Planul Regional de Dezvoltare – Regiunea Centru 2014-2020, aprobat prin Hotărârea nr.12/15.07.2014 a Consiliului pentru Dezvoltare Regională Centru, precum şi studiile sectoriale realizate la nivel regional de ADR Centru, în perioada 2012-2013.
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul;
- Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM – 010 – 2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 aug. 2000;
- HG 595/1996 – Regulamentul General de Urbanism;
- Legea 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţie;
- Legea 7/1996 privind cadastrul imobiliar şi publicitatea imobiliară;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea 256/2006 privind protecţia mediului;
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea apelor 107/1996;
- Ordinul Ministrului Sănătăţii nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă şi a recomandărilor privind mediul de viaţă al populaţiei;
- Codul Civil.



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	3/22

CAPITOLUL II – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

În încercarea de uniformizare a dezvoltării economice, de respectare a condițiilor de mediu și echilibrare a dezvoltării teritoriale la nivelul Zonei Metropolitane Brașov, o parte din investițiile actuale dar și cele viitoare au fost localizate pe teritoriul localităților limitrofe Municipiului Brașov, cu precădere în apropierea infrastructurii de transport (Cristian, Ghimbav, Hălchiu, Hărman, Prejmer). Acest fapt a generat o dezvoltare economică ce va menține pentru localitatea Ghimbav același profil economic și pentru perioada următoare.

Județul Brașov are particularitatea de a fi județul cu cea mai mare rată de urbanizare din țară (peste 75% din populație locuiește la orașe iar aproape 25% în cele 45 de comune și 149 sate) și o puternică economie industrializată. De asemenea, acesta cuprinde în spațiul lui atât cel mai dezvoltat municipiu din Regiunea Centru, cât și Zona Metropolitană și Polul de Creștere Brașov. Economia județului Brașov și, implicit, a orașului Ghimbav, a avut o evoluție puternic ascendentă în ultimii 15 ani, concretizată în creșterea PIB (PPS – putere de cumpărare standard) în intervalul 2000-2020 mai mare decât cea a Regiunii Centru, dar inferioară mediei naționale. În acest context, județul Brașov și-a consolidat poziția de lider economic regional, cu o contribuție de aproximativ 1/3 din PIB-ul total al regiunii de dezvoltare Centru, precum și o poziție în topul celor mai importante 5 județe din România din perspectiva dezvoltării economice, cu o pondere de peste 3,5% din PIB-ul național.

Orașul Ghimbav a beneficiat în ultima perioadă de o creștere economică semnificativă, datorată, în principal, unor investiții majore în unități de producție, realizate de către investitori privați.

Astfel, pe teritoriul orașului Ghimbav își desfășoară activitatea mai multe unități economice cu capital de stat sau privat (românesc sau străin), cum ar fi: Întreprinderea Aeronautică Română (IAR); Airbus Helicopters Romania S.A., cel mai mare producător european de elicoptere care promovează și vinde întreaga gamă de elicoptere noi AIRBUS HELICOPTERS în România și în țările limitrofe, asigurând, în același timp, și suportul tehnic aferent pentru clienții săi; Filatura de lână „TRANSILANA”; Fabrica de cartoane și ambalaje „DS Smith”; Fabrica de prelucrare a lemnului „FOREX” înființată în anul 1991, având ca domeniu de activitate principal tăierea și rindeluirea lemnului. Totodată pe teritoriul orașului Ghimbav se găsește și Parcul Industrial „ICCO” Ghimbav, de tip greenfield (care presupune investiții pe loc gol), având o suprafață de cca. 58 ha, loc în care își desfășoară activitatea în general companiile multinaționale. În Parcul Industrial Brașov din Ghimbav, sunt prezente în jur de zece fabrici mari, printre care și cele de componente auto Continental Powertrain Romania, care dezvoltă o unitate de pompe de alimentare cu combustibil, cea a nemților de la Preh România S.R.L., care produc aici sisteme de comandă, de acționare și control pentru autovehicule, dar și cea a grupului Quin care fabrică ornamente de decor pentru industria auto.

Cu o suprafață de 2.707 ha și cu o populație de peste 6.000 locuitori¹, Ghimbavul se încadrează, la nivel național, în categoria orașelor mici. Din punct de vedere al teritoriului administrativ

¹ Populația domiciliată în Ghimbav, conform ultimului recensământ realizat în anul 2016. Totuși, dacă luăm în calcul și populația rezidentă, care nu are domiciliul stabilit în Ghimbav, populația depășește cel mai probabil 10.000 de persoane.

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	4/22

orașul se află pe locul 5 în cadrul orașelor din județul Brașov iar din punct de vedere al numărului de locuitori pe locul 4. Localitatea Ghimbav, oraș de rangul III, este integrată în Zona Metropolitană a Brașovului, singurul pol de creștere din regiunea Centru.

Zona studiată, aflată în partea de sud-est a orașului Ghimbav, se prezintă ca un areal distinct. Alcătuită inițial din terenuri agricole și o întreprindere agricolă, zona s-a transformat într-una de referință, cu o dezvoltare accelerată, în urma unui context economic de creștere constantă și de lungă durată. Teritoriul studiat este alcătuit acum dintr-o serie de spații de referință pentru o dezvoltare durabilă (dealeri auto, reprezentanță producător de renume în domeniul instalațiilor de încălzire, depozite, fabrici, pensiuni, etc.).

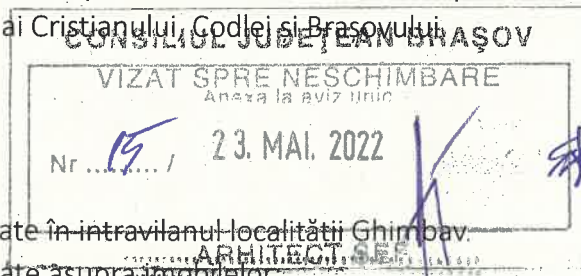
Dezvoltarea extensivă a arealului a determinat crearea unui important nod rutier pe a cărui bretea de legătură se află și terenul viitoarei investiții. Nodul rutier asigură legătura către Brașov, Sibiu, Cristian – Râșnov, și orașul vechi Ghimbav și se află și într-una din zonele de acces către viitorul Aeroport Internațional Ghimbav.

Având în vedere evoluția orașului, realizarea unei zone comerciale mixte, care să permită o dezvoltare durabilă și plurivalentă vine ca un răspuns firesc la nevoile actuale ale acestuia. Funcțiunile de retail și servicii, dar și funcțiuni de loisir și petrecere a timpului liber corespund necesităților actuale ale unui areal aflat în expansiune și evoluție pozitivă. Zona mixtă propusă prin prezenta documentație propune realizarea unui adevărat pol de interes care va avea capacitatea de a atrage nu doar locuitorii Ghimbavului, ci și locuitorii din Cristianul, Godleji și Brașovului.

Analiza situației existente:

Regimul juridic

- Terenurile sunt situate în intravilanul localității Ghimbav.
- Dreptul de proprietate asupra imobilelor:
 - CF nr. 100751 - SC Agricin SRL și Alpha Bank România SA
 - CF nr. 106225 - SC Ra-Ra Development SRL
 - CF nr. 106226 - SC Ra-Ra Development SRL și Costea Raluca-Mariana
 - CF nr. 106229 - SC Ra-Ra Development SRL și Patria Bank SA
 - CF nr. 106230 - SC Ra-Ra Development SRL și Patria Bank SA
 - CF nr. 105688 - SC Ra-Ra Development SRL
- Sarcini care grevează terenurile:
 - CF-nr. 100751 - drept de ipotecă în favoarea Alpa Bank România SA
 - CF nr. 106225 - drept de ipotecă legală în favoarea Lidl România, societate în comandită
 - CF nr. 106226 - Nu sunt
 - CF nr. 106229 - drept de ipotecă în favoarea Patria Bank SA
 - CF nr. 106230 - drept de ipotecă în favoarea Patria Bank SA
 - CF nr. 105688 - Nu sunt



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	5/22

Regimul economic

- Folosință actuală:
 - CF nr. 100751 - curți construcții
 - CF nr. 106225 - arabil
 - CF nr. 106226 - arabil
 - CF nr. 106229 - curți construcții
 - CF nr. 106230 - curți construcții
 - CF nr. 105688 - curți construcții și arabil



- Destinația cf. PUG: „ZONA UNITĂȚILOR AGRICOLE”
- Reglementări fiscale: cf. Cod Fiscal

Regimul tehnic

- Reglementările urbanistice se vor stabili prin prezenta documentație PUZ.
- Rețele existente în zonă: În zonă există rețele edilitare de apă, canalizare menajeră, electricitate, gaze naturale și telefonie.

2.2 Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilan, în sudul-estul orașului Ghimbav, în zona accesului principal în oraș dinspre Brașov și are următoarele vecinătăți:

- La EST: teren proprietate privată, nr. top 1969/1/2
- La VEST: terenuri proprietate privată, nr. cad. 100206, 100558, 101192
- LA NORD: terenuri proprietate privată, nr. cad. 104782
- LA SUD: DN1/E68

Accesul din oraș în zona studiată se realizează direct din DN1, atât direct din sensul giratoriu, prin racordul existent, cât și prin cele două accesuri secundare de pe latura nord-vestică și sud-estică a terenului, tot din DN1.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Terenul studiat este amplasat în Depresiunea Țara Bârsei la o altitudine de ~555,60 m RMN, conform studiului topografic realizat de ing. Iulian Petrișor și se află în a doua treaptă a amfiteatrului de relief.

Clima este temperat continentală, caracterizată prin particularitățile impuse de aspectul de bazin relativ închis și de etajarea pe verticală a reliefului. Principala trăsătură o constituie frecvența inversiunilor de temperatură, în special iarna și la începutul primăverii, când masele de aer rece se îngămădesc în valea depresionară. Așa se explică valorile extreme negative, foarte coborâte, din șesul Bârsei. Temperatura medie anuală este de 8°C. Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77 este de 1,00 m. Media anuală a precipitațiilor depășește 700 mm. Înghețurile timpurii (în medie în prima decadă a lunii octombrie) și cele târzii (sfârșitul lunii aprilie și începutul lunii mai) se resimt în eșalonarea muncilor agricole și mai ales în orientarea spre plante de cultură specifice condițiilor

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	6/22

climațice locale (ex. cartofi, sfeclă de zahăr). Regimul vânturilor prezintă și el o serie de particularități în funcție de relief. Zonele înalte sunt supuse vânturilor de nord – vest și vest, a căror frecvență depășește 25 – 30%, cu viteze ale vântului ce depășesc 7-8 m/sec în timp ce în depresiune, frecvența este în jur de 17-30%, iar viteza medie de 2,5 – 3,5 m/sec. În afara vânturilor generale, din cauza diferențelor locale de presiune și temperatură ce apar între depresiune și munte, iau naștere mișcări locale ale aerului, cunoscute sub numele de brize.

Pe teritoriul studiat, flora este specifică zonelor temperat continentale, iar fauna nu diferă de cea din restul țării, la care se adaugă fauna cinegetică specifică munților Carpați.

Conform normativului P.100/92 privind proiectarea antiseismică a construcțiilor, orașul Ghimbav aparține zonei "D" caracterizată prin $K_s = 0,16$ și perioada de colț $T_c = 1,0$ sec.

Terenul are o configurație relativ plană. Astfel construcțiile se vor realiza fără lucrări de terasare.

2.4 Circulația

Accesul se realizează direct din artera principală de circulație din zonă, Drumul Național 1, prin 3 puncte, 2 racorduri sunt existente, cel direct din giratoriu și cel din proximitatea SC Il Polo, iar al 3-lea este propus în colțul sud-estic al terenului reglementat. Platforma carosabilă deservește atât zonelor amplasate la DN1, cât și zonei din spate, adică amplasamentul actualei societăți AGRICIN SRL. Astfel, accesul auto și pietonal este asigurat la nivelul întregului teren studiat. Accesul din giratoriu este destinat în primul rând vizitatorilor, iar cele 2 accesuri secundare sunt destinate aprovizionării cu marfă.

2.5 Ocuparea terenurilor

Terenurile studiate sunt ocupate de diverse construcții astfel:

- CF nr. 100751
 - C1 - Șopron; Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 255 mp; S. construită desfășurată: 255 mp; regim de înălțime P
 - C2 - Magazie carburanți; Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 62 mp; S. construită desfășurată: 62 mp; regim de înălțime P
 - C3 - Rezervor; Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 1 mp; S. construită desfășurată: 1 mp; regim de înălțime P
 - C4 - Hală depozitare; Nr. niveluri: 1; S. construită la sol: 1793 mp; S. construită desfășurată: 1793 mp; regim de înălțime P
 - C5 - Post TRAFU; Nr. niveluri: 1, S. construită la sol: 18 mp; S. construită desfășurată: 18 mp; regim de înălțime P
 - C6 - Post TRAFU; Nr. niveluri: 1, S. construită la sol: 8 mp; S. construită desfășurată: 8 mp; regim de înălțime P
 - C7 - Buncăr alimentare; Nr. niveluri 1, S. construită la sol: 56 mp; S. construită desfășurată = 56 mp; regim de înălțime P
 - C8 - Buncăr alimentare; Nr. niveluri 1, S. construită la sol: 97 mp; S. construită desfășurată = 97 mp; regim de înălțime P

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	7/22

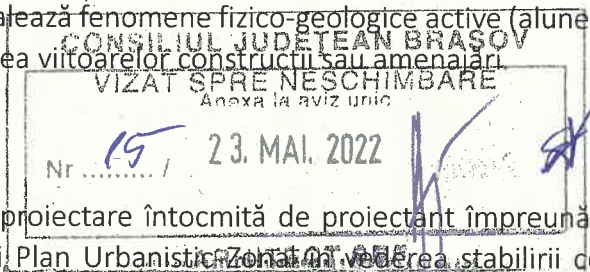
2.7 Probleme de mediu

Principalele surse de poluare ale mediului înconjurător din zonă le reprezintă traficul rutier care se desfășoară pe DN1 și sistemul de canalizare proiectat și executat în perioada în care a fost realizată platformă industrială, la sfârșitul anilor 1960, și care este improprie și nu corespunde normelor actuale de protecție a mediului. Prin prezenta documentație de urbanism și, mai apoi, prin realizarea în sine a investiției, se dorește remedierea acestei deficiențe.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări.

2.8 Necesități și opțiuni

Conform temei de proiectare întocmită de proiectant împreună cu beneficiarul a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal în vederea stabilirii condițiilor necesare pentru emiterea autorizațiilor de construire ale viitoarelor construcții ce vor fi ridicate în zonă.



CAPITOLUL III- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Prin prezenta documentație se propune dezvoltarea unei zonei mixte, de servicii, comerț, depozitare și mică industrie, care se naște ca un răspuns firesc la necesitățile populației existente în zonă. Investiția va fi alcătuită din 3 componente. Prima componentă o constituie dezvoltarea unei zone comerciale care va găzdui un supermarket de tip „ancoră”. A doua investiție, strip-mall-ul, va găzdui o serie de dotări relevante la nivelul întregului oraș cum ar fi spații comerciale, spații pentru servicii și alimentație publică, spații de loisir și de petrecere a timpului liber. A treia componentă o reprezintă zona industrială și construcțiile aferente în care își desfășoară activitatea SC Agricin SRL, care își va păstra caracterul industrial, dar care va fi integrată în alcătuirea compozițională a centrului comercial și care va fi dezvoltată astfel încât să poată găzdui în mod armonios activitățile administrative, cele de producție, de depozitare, dar și comerciale, de showroom și de primire a publicului. Zona neconstruită a viitoarei dezvoltări va funcționa ca o articulație între diferitele construcții și va fi ocupată de platforme carosabile (parcaje, circulații auto), circulații pietonale, spații verzi, locuri de joacă pentru copii și locuri de petrecere a timpului liber.

Astfel se realizează un proiect de regenerare urbană, care va elimina disfuncționalitățile generate de zona cu un caracter industrial pronunțat. Prin acest proiect, întregul areal va fi transformat și deschis locuitorilor Ghimbavului. Prin realizarea investițiilor propuse prin prezenta documentație se preconizează generarea a cel puțin 100 de noi locuri noi de muncă, care, datorită naturii acestora, vor fi ocupate preponderent de persoane tinere, care pot contribui la sporul demografic și la economia localității.

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În urma studiilor de fundamentare realizate anterior și concomitent cu prezenta documentație a rezultat faptul că, pe teritoriul pentru care s-a întocmit documentația de urbanism, este necesară dezvoltarea unei zone mixte, care să deservească nevoilor unei populații

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	9/22



care în ultimii ani a trecut printr-o creștere demografică semnificativă, dar pentru care nu au fost dezvoltate suficiente servicii și dotări.

Pentru terenul studiat s-a realizat un studiu topografic prin care s-au stabilit caracteristicile geometrice ale acestuia și un studiu geotehnic prin care s-a identificat stratificația terenului, riscul geotehnic, adâncimea de îngheț, zonarea seismică și condițiile de fundare. Studiile sunt anexate acestei documentații.

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot enumera următoarele: **(1)** Terenul este situat în intravilanul localității, într-o zonă industrială care și-a pierdut funcțiunea inițială, dar care ocupă un loc privilegiat în cadrul orașului, chiar la principala poartă de intrare în acesta din direcția Brașovului. Între timp, orașul s-a dezvoltat și a înglobat zona pentru care se întocmește prezenta documentație. Ocuparea cu o funcțiune preponderent industrială, a unui teren cu o astfel de poziționare și de o importanță în cadrul orașului reprezintă o disfuncționalitate majoră. **(2)** Nu s-a realizat o sistematizare a terenurilor astfel încât să se elimine riscul dezmembrării și ocupării necontrolate. **(3)** Rețele tehnico-edilitare din interiorul terenurilor reglementate au fost proiectate la standardele construcțiilor industriale din anii '60 și sunt neconforme cu normele și rigorile din prezent.

Principalele avantaje ale terenului studiat sunt următoarele: **(1)** Beneficiarul prezentei documentații este unicul proprietar pe terenurile reglementate și are intenția de a realiza investiția imediat după aprobarea PUZ-ului. **(2)** Zona reglementată este de dimensiuni mari, se reglementează o suprafață întinsă de teren, în mod unitar și coerent. **(3)** Amplasamentul are un acces facil, datorită DN1 și se află într-o zonă de referință pentru orașul Ghimbav. **(4)** Nu există incompatibilitate între propunere și zonele învecinate. **(5)** Utilitățile edilitare se află în imediata vecinătate a terenurilor, acestea putând fi extinse cu ușurință în zona studiată.

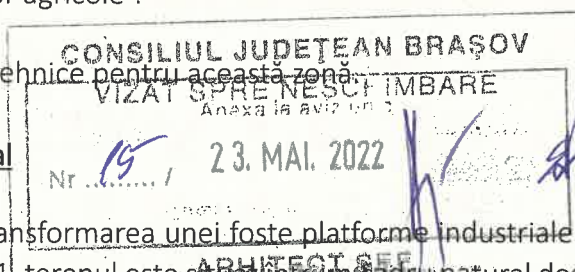
3.2 Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate în zonă

Conform PUG al orașului Ghimbav, terenul este situat în intravilanul Orașului Ghimbav, în zona funcțională „Zona unităților agricole”.

Nu există reglementări tehnice pentru această zonă.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Chiar dacă vorbim de transformarea unei foste platforme industriale care are în proximitate calea ferată și Drumul Național 1, terenul este studiat într-un cadru natural deosebit. La sud de acesta panorama se deschide spre Masivul Postăvaru și Munții Bucegi, iar la vest spre Măgura Codlei. Atât datorită funcțiunii propuse, cât și a gabaritelor și morfologiei viitoarelor construcții, impactul asupra contextului natural, cât și a celui antropic, cu un pronunțat caracter industrial va fi unul pozitiv. Majoritatea construcțiilor industriale, în incinte închise, vor fi înlocuite cu construcții moderne, deschise către oraș.



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	10/22

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și ale celui prevăzut în viitor.

Accesul auto în interiorul parcelelor se va realiza exclusiv din sistemul de platforme carosabile, conectate la DN1 astfel:

Pe latura sudică a terenului vor fi amenajate trei puncte de acces. Accesul principal se va realiza din sensul giratoriu, prin păstrarea racordului existent. Suplimentar, vor fi realizate două accesuri cu racord simplu în extremitățile laturii sudice, care vor deservi în principal activităților de aprovizionare a centrului comercial.

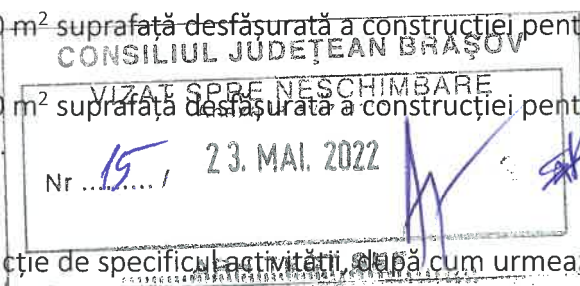
Accesul pietonal va fi asigurat în toate cele trei zone descrise mai sus.

Aprovizionarea cu marfă a autocamioanelor de mare tonaj și de mare capacitate se va asigura pe căile de acces amintite.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului. La nivelul întregii zone reglementate se vor asigura locuri de parcare conform HG 525/1996, astfel:

Pentru construcții comerciale:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600- 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².



Pentru construcții industriale:

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10- 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100- 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Având în vedere că obiectul prezentei documentații îl reprezintă realizarea unui complex comercial unitar, realizat din mai multe investiții, în situația parcelărilor, pentru emiterea autorizațiilor de construire, se vor lua în calcul toate locurile de parcare prezente în perimetrul terenului reglementat prin prezenta documentație (inclusiv locurile de parcare aflate pe parcelele vecine celei pentru care se solicită autorizația de construire), cu condiția ca totalul locurilor de parcare din întreaga zonă reglementată să respecte prevederile HG 525/1996.p

La nivelul întregii zone reglementate se vor asigura minimum 500 de locuri de parcare. Parcarea autovehiculelor se va realiza exclusiv în interiorul zonei reglementate, pe domeniu privat.

Soluțiile de amenajare a platformei carosabile din zonă sunt prezentate în planșa "Ilustrare urbanistică".

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	11/22



Din totalul locurilor de parcare se va asigura cel puțin limita legală impusă de Lege cu privire la locurile de parcare destinate persoanelor cu nevoi speciale. Acestea vor fi poziționate în proximitatea intrărilor în centrul comercial. De asemenea, se vor amenaja locuri de parcare – pentru autovehiculele electrice, cu stațiile de încărcare aferente.

Sistemul rutier pentru toate platformele circulabile din incintă va fi dimensionat la faza DTAC și de proiect tehnic. Documentația va fi elaborată în concordanță cu reglementările din legislația privitoare la încadrarea și proiectarea căilor de comunicație rutieră și a angajării vehiculelor pe drumurile publice și incinte economice, precum și cu respectarea Legii 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor.

Circulațiile interiorare vor avea următoarele profile:

Profilul stradal 1-1 – DN1 E68 – Profil 1-1 (DN1 – 28,00m) - Circulație carosabilă cu dublu sens, 4 benzi a câte 3,50m (câte 2 / sens) și trotuar bilateral de 1,50m.

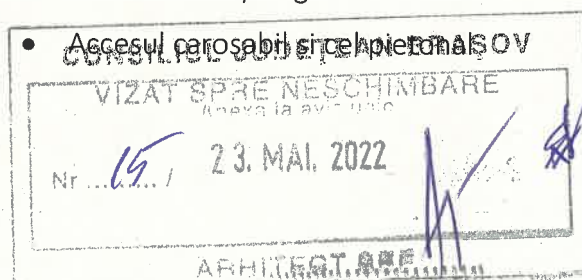
Profilul stradal 2-2 – lățime totală 11,00 m: Circulație interioară propusă, compusă din 2 benzi de circulație rutieră, cu o lățime de 3,50 m pe sensul de circulație și un trotuar pietonal bilateral cu o lățime de 2,00 m

3.5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

În urma analizei situației existente și a prevederilor din documentațiile de urbanism aprobate anterior, precum și a tendințelor de dezvoltare manifestate în zonă, se propune detalierea zonei mixte propusă prin planurile de dezvoltare a orașului Ghimbav. Acest deziderat este atins prin propunerea mai multor zone edificabile, care să îndeplinească atât cerințele temei, cât și legislația în vigoare.

Regulamentul Local de Urbanism aferent prezentului P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare. Prin reglementările urbanistice se vor stabili:

- Zonificarea funcțională
- Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenului
- Regimul de înălțime
- Zona edificabilă
- Aliniamentul și regimul de aliniere



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	12/22

SUBZONE FUNCȚIONALE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM**Subzona funcțiunilor comerciale - SC – Comerț, servicii**

Regim de înălțime maxim: P+E;

Regim de înălțime minim: P

POT max. = 70%; CUT max. = 1,5;

Înălțimea maximă la cornișă = 12 m;

Înălțimea maximă la coamă = 12 m;

Se admite amplasarea de totemuri / panouri publicitare cu o înălțime maximă de 16,2m.

Înălțimea minimă la cornișă = 3m;

Înălțimea minimă la coamă = 4m;

Spații verzi:

Pentru construcțiile comerciale: cf. HG 525/1996, minimum 2% din suprafața terenului.

Terenul care nu este ocupat cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Funcțiuni admise:

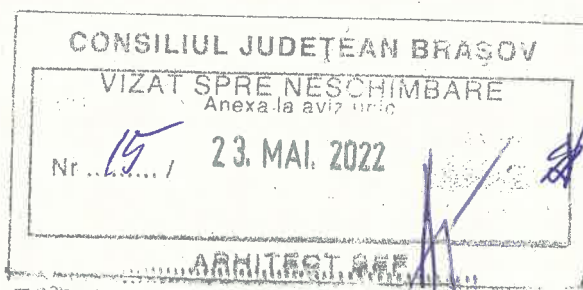
- unități comerciale: magazine destinate comerțului alimentar sau nealimentar, magazine generale, piață agroalimentară, supermarket, centru comercial, showroomuri, centru comercial tip strip-mall,
- servicii generale (de ex. saloane de întreținere corporală, frizerii, farmacii, consultanță, proiectare, tipărire și multiplicare, formare profesională, agenții imobiliare, ateliere de croitorie, marochinărie, spălătorii, servicii pentru animale de companie, alte activități nepoluante);
- alimentație publică – restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;

Funcțiuni complementare admise:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații și piețe pietonale;

Funcțiuni interzise:

- locuințele;
- creșterea animalelor;
- funcțiuni industriale;
- stații de betoane;
- autobaze;



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	13/22

Subzona funcțiunilor mixte SM – Mică industrie, depozitare, comerț, servicii

Regim de înălțime maxim: P+3E;
 Regim de înălțime minim: P
 POT max. = 70%; CUT max. = 2;
 Înălțimea maximă la cornișă = 16,2 m;
 Înălțimea maximă la coamă = 16,2 m;
 Înălțimea minimă la cornișă = 3m;
 Înălțimea minimă la coamă = 4m;

Spații verzi minimum 20% din suprafața parcelelor. Terenul care nu este ocupat cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Pentru construcțiile comerciale: cf. HG 525/1996, minimum 2% din suprafața terenului. Terenul care nu este ocupat cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Funcțiuni admise:

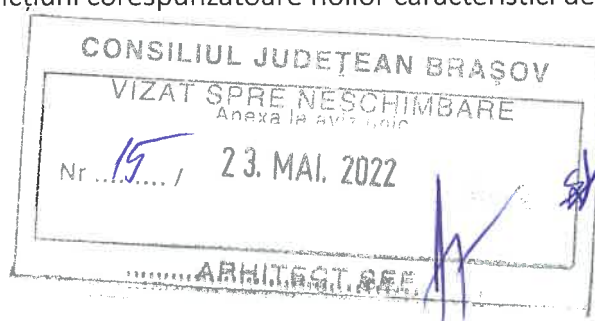
- activități industriale productive nepoluante, IMM-uri desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii generale (consultanță, proiectare, formare profesională, sedii de firme sau companii, sedii de birouri, incubatoare de afaceri, etc.);
- unități comerciale (magazine și showroom-uri pentru comercializarea produselor industriale, comerț en-gros/en-detail);
- activități de fabricare;
- parcaje la sol, tir-parking-uri, servicii pentru transportatori
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;

Funcțiuni complementare admise:

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;

Funcțiuni interzise:

- locuințele, cu excepția locuințelor de serviciu;
- creșterea animalelor;
- stații de betoane;
- autobaze;



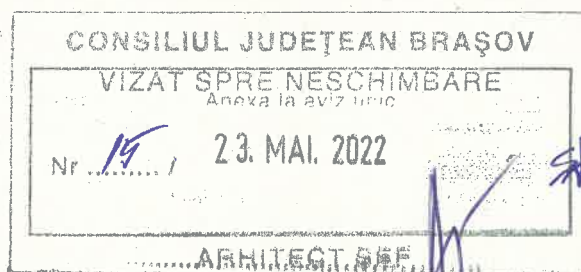
DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	14/22

BILANT TERITORIAL:

	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUȘ	
		M ²	%	M ²	%
1	SC – Subzona funcțiunilor comerciale Comerț, servicii	-	-	54.715	83,5
2	SM – Subzona funcțiunilor mixte Comerț, servicii, mică industrie, depozitare	-	-	10.811	16,5
3	Zonă unități agricole	65.526	100	0	0
TOTAL		65.526	100	65.526	100

Indicatori urbanistici propuși:

- SC: POT=70%, CUT=1,5
- SM: POT=70%, CUT=2

**Retragerile construcțiilor față de aliniament:**

Construcțiile se vor retrage cu minimum 4,00 m față de aliniament, respectiv cu minimum 16,00m față de axul DN1, cu excepția construcțiilor edilitare (puncte de conexiune sau brașamente, posturi trafo etc.), care pot fi amplasate pe aliniament.

Retragerile construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Față de limita E și limita N a terenului reglementat, construcțiile se vor retrage cu minimum 8,00m
 Față de limita NV, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 100206: minimum 4,75 m
 Față de limita nordică, minimum 8,00 m
 Față de limita SV, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 100206, minimum 8,00 m
 Față de limita NV, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 101192, minimum 2,00 m

Este permisă amplasarea construcțiilor pe limita de proprietate, cu condiția ca pe proprietățile adiacente construcțiile să fie alipite.

Distanțele dintre viitoarele construcții vor respecta normele de protecție contra incendiilor. Viitoarele construcții vor fi amplasate astfel încât să se obțină o imagine urbană coerentă.

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	15/22

Viitoarele construcții vor respecta Codul Civil cu privire la retragerile minime față de limitele de proprietate.

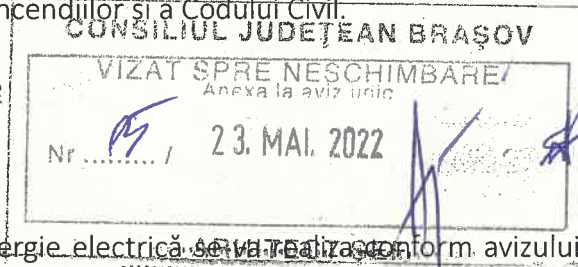
Viitoarele construcții se vor încadra în limitele edificabilului propus în planșa „Reglementări urbanistice”.

Amplasarea construcțiilor unele față de celelalte pe o parcelă:

Pe o parcelă pot fi amplasate mai multe construcții, alipit sau distanțat, cu respectarea normelor de accesibilitate și protecție contra incendiilor și a Codului Civil.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Energie electrică:



Dezvoltarea rețelei de energie electrică se va realiza conform avizului de amplasament nr. 7010220214421/06.04.2022 emis de DEER, astfel:

În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie și/sau de joasă tensiune:

- zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de 0,8 m; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m;
- zona de siguranță comună cu instalații tehnologice învecinate se stabilește prin respectarea distanțelor minime prevăzute în anexa nr. 4 b din Ord 239/2019

În cazul instalării în elemente prefabricate din beton:

- zona de protecție a traseului de cabluri, în funcție de tensiunile nominale, are valorile următoare:
 - pentru cabluri de medie tensiune are lățimea cel puțin 1 m și adâncimea de cel puțin 1 m;
 - pentru cabluri de 110 kV are lățimea de cel puțin 1 m și adâncimea de cel puțin 1,3 m.
- zona de siguranță a traseului de cabluri are lățimea de 0,5 m de la limita zonei de protecție, în plan orizontal și în adâncime;

Pentru un post de transformare, punct de alimentare/conexiune/secționare, cabine de secționare, zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

1. Zona de protecție, ținând seama de tipul constructiv al postului, se stabilește astfel:

- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare îngrădite, este delimitată de îngrădire;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare, cabine de secționare în construcție zidită sau realizate din alte materiale (cabine metalice, prefabricate), respectiv pentru instalații de stocare realizate în construcție metalică, supraterane, zona de protecție este delimitată astfel:

- de suprafața construită, respectiv de suprafața fundației (atunci când aceasta depășește conturul cabinei metalice), pe laturile fără uși de acces și fără ferestre de ventilație;
- la distanță de 3 m față de latura cu acces în post/instalația de stocare pentru transformator;

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	16/22

- la distanță de 1,5 m față de alte laturi cu uși, respectiv cu ferestre de ventilație, acolo unde este cazul;

2. Zona de siguranță, ținând seama de tipul constructiv al postului, respectiv al echipamentului cu care acesta este echipat, se stabilește astfel:

- pentru orice tip de post de transformare, punct de alimentare, cabină de secționare, prevăzută cu transformator uscat, coincide cu zona de protecție;
- pentru posturi de transformare, puncte de alimentare/conexiune/cabine de secționare supraterane, realizate în construcție zidită/în anvelopă de beton/cabină metalică sau înglobate în clădiri, pentru instalații de stocare realizate în construcție metalică supraterană, precum și pentru posturi subterane, prevăzute cu echipament cu ulei sau uscat, coincide cu zona de protecție.

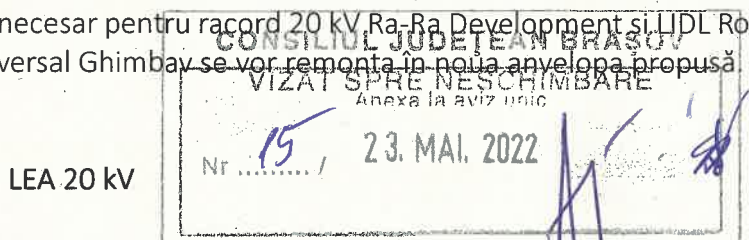
Dimensiunea (lățimea) zonei de protecție și de siguranță a unei linii de medie tensiune (LEA 20 kV) este de 24 m (12 m stg.-dr din axul liniei).

În zona de protecție și siguranță se instituie restricții și interdicții, în scopul asigurării funcționării normale a capacității energetice și pentru evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului din vecinătate.

Amplasarea construcțiilor în culoarul (zonele) de protecție și siguranță se poate face numai după întocmirea unui studiu de coexistență (documentație tehnico-economică în care se determină, pe baza de calcule, măsurători, observații, etc, implicațiile de natură mecanică și/sau electrică pe care le are asupra rețelei electrice amplasarea unor instalații sau construcții în culoarul sau zonele de protecție și/sau de siguranță ale capacităților energetice și se stabilesc, dacă este cazul, lucrările necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență stabilite de norme precum și costurile acestor lucrări) sau/și pe baza unei analize de risc întocmită de un proiectant (atestat de ANRE) și avizată în Comisia Tehnico-Economică. Costul analizei de risc se suportă de către solicitant.

Varianta propusă pentru reglementare:

PT 25 Universal Ghimbav se va reloca și se va poza la limita de proprietate cu acces dinspre domeniul public prin înlocuirea anvelopei de metal existent cu o anvelopă de beton, în care să existe spațiu necesar pentru racord 20 kV Ra-Ra Development și LIDL Romania. Echipamentele existente în PT 25 Universal Ghimbav se vor remonta în noua anvelopă propusă.



- Stâlpii nr. 51 și 50 se vor desființa împreună cu LEA 20 kV St. Ghimbav- PA 70 Av Magurele între stâlpul nr 51 și 49 și LEA 20 kV ST. Codlea-ST Ghimbav între stâlpul nr 50 și 49.

- Se va poza un stâlp de beton nou tip SC15015 în dreptul stâlpului nr. 49 care se va echipa cu o consolă de întindere tip CIT140, lanțuri duble de întindere, izolație compozită separator vertical tripolar de exterior STEPn (izolație compozit cu 3 poziții și 2 manete de acționare), 24kV, 400A, descărcătoare cu oxid de zinc 24kV (izolație compozită) capete terminale de exterior și cablu 20kV care va fi în gestiunea COR-Tara Bârsei.

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	17/22

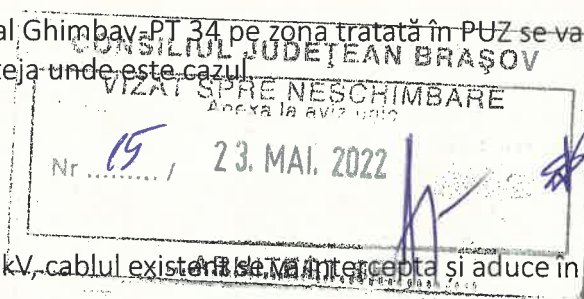
• Între stâlpul pr și stâlpul nr. 49 se va realiza o LEA 20 kV pr. cu conductoare noi tip preizolat tip COA2CX 3x70/12 mmp. Se vor realiza legături duble de întindere spre stâlpul nr. 49. Lanțurile de întindere vor fi duble și pe stâlpul proiectat și pe stâlpul nr 49 ex , cu izolația compozită .

LES mt

- LES 20 kV PT 25-SS1 LEA 20 kV St. Codlea-St Ghimbav pozat pe st. nr.51 pe zona tratată în PUZ se va devia cu cablu tip 3xA2XS(FL)2Y (1x150)/25 și proteja unde este cazul, până pe stâlpul proiectat ex unde se va face trecerea din LES în LEA conform cu situația ex pe stâlpul nr 51.
- LES 20 kV St. Ghimbav- PA 70 Av Măgurele pe zona tratată în PUZ se va devia și proteja unde este cazul până pe stâlpul metalic ex nr 49 unde se va face trecerea din LES în LEA conform cu situația ex pe stâlpul nr. 50.
- LES 20 kV deviat St. Ghimbav- PA 70 Av Măgurele se va realiza cu cablu tip 3xA2XS(FL)2Y (1x150)/25
- Legătura dintre LEA 20kV și LES 20kV se face prin intermediul unui separator vertical tripolar de exterior STEPn, 24kV, 630A; descărcătoare MO și cablu 20kV.
- LES 20 kV St Ghimbav-PT 25 Universal Ghimbav pe zona tratată în PUZ se va devia cu cablu tip 3xA2XS(FL)2Y (1x150)/25.
- LES 20 kV St. Ghimbav- PT 7009 Viessman pe zona tratată în PUZ se va devia cu cablu tip 3xA2XS(FL)2Y (1x150)/25 și proteja unde este cazul.
- LES 20 kV St. Ghimbav- PT 46.12.08 Sika pe zona tratată în PUZ se va devia cu cablu tip 3xA2XS(FL)2Y (1x150)/25 și proteja unde este cazul.
- LES 20 kV PT 25 Universal Ghimbav-PT 34 pe zona tratată în PUZ se va devia cu cablu tip 3xA2XS(FL)2Y (1x150)/25 și proteja unde este cazul.

LES 0,4 kV

- LES 0,4 kV PT 25- CD 0,4 kV, cablul existent se va intercepta și aduce în PT 25 Universal Ghimbav relocat
- LES 0,4 kV PT 25- LES 0,4 kV str. Pieței; cablul existent se va intercepta și aduce în PT 25 Universal Ghimbav relocat
- LES 0,4 kV PT 25 cir4- CD Chimono Com, cablul existent se va intercepta și aduce în PT 25 Universal Ghimbav relocat



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	18/22

Detaliile mutării postului de transformare PT 25 Universal Ghimbav, desființarea LEA 20 kV între stâlpul 51 și 49, protejarea cablurilor existente (LES 20 k V și LES 0,4 kV) se vor preciza în proiectul tehnic cu detalii de execuție care va analiza toate lucrările care trebuie realizate în vederea reglementării instalațiilor existente în raport cu dezvoltarea propusa în PUZ.

Costurile privind devierea sau mutarea instalațiilor operatorului de distribuție, conform studiului de coexistență/eliberare amplasament avizat cu avizul CTE 70/13/148/24.03.2022 vor fi suportate de către beneficiarul documentației PUZ.

Alimentare cu apă:

Conform avizului de principiu nr. 1775/29.07.2021, eliberat de Compania Apa Brașov, alimentarea cu apă potabilă a construcțiilor ce se vor edifica în zona studiată se va realiza printr-o rețea de distribuție nouă, ce se va racorda la artera HDPE De 400 mm existentă în zonă.

Apă pentru stingerea incendiilor va fi asigurată într-un rezervor cu V = 300 mc, echipat cu stație de pompare și rețea de stingere a incendiilor realizată din conducte PE Dn 160 mm, prevăzută cu hidranți exteriori Dn 100mm

Apele uzate menajere:

Conform avizului de principiu nr. 1775/29.07.2021, eliberat de Compania Apa Brașov, apele uzate menajere vor fi colectate printr-o rețea nouă de canalizare ce se va extinde până la colectorul menajer Dn 400 mm, existent în zonă.

Apele pluviale:

Conform avizului de Gospodărire a Apelor nr. 322/05.11.2021, apele pluviale convențional curate, de pe acoperișurile construcțiilor, se vor colecta prin jgheaburi, burlame și rețele de canalizare și vor fi dirijate către un bazin de retenție echipat cu stație de pompare, din care vor fi dirijate, împreună cu apele pluviale impurificate, la un separator de hidrocarburi petroliere, dimensionat pentru Q = 600 l/s. Apele pluviale epurate vor fi descărcate în pâraul Ghimbășel, printr-o conductă PVC KG Dn 710 mm.

Gaze naturale:

Viitoarele construcții pot fi bransate la rețeaua de gaze naturale existentă în zonă, conform avizului Distrigaz Sud Rețele nr. 316888073/08.11.2021.

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale, aprobat prin Ordinul 32/2017, cu modificările ulterioare.

3.7 Protecția mediului

Evacuarea gunoiiului menajer va fi realizată prin intermediul serviciului de salubritate. În zona special amenajată se vor amplasa recipiente de colectare selectivă a deșeurilor pe categorii, conform normelor sanitare europene, pentru deșuri: menajere, hârtie/carton, plastic, metal și sticlă. Capacitatea pubelelor va fi dimensionată pe baza indicelui maxim de producere a gunoiiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanență în stare de curățenie.

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	19/22

Investitorul va lua măsuri corespunzătoare de a nu degrada terenurile și culturile din zona limitrofă, altele decât cele prevăzute în documentație, prin depozitarea de materiale ori deșeuri de pietriș, moloz, nisip, prefabricate, construcții metalice, reziduuri, resturi menajere, gunoaie și altele asemenea. Investitorul va lua măsuri corespunzătoare de a nu ocupa terenurile limitrofe precum și măsuri pentru a evita afectarea terenurilor limitrofe prin reziduurile provenite din activitatea de construire și prin scurgeri de orice fel.

3.7.1 Măsurile tehnico-constructive pentru prevenirea evacuării directe sau indirecte a substanelor periculoase în resursele de apă

Sursa de poluanți pentru apa subterană, pentru sol și subsol o pot constitui apele menajere și pluviale provenite de la clădirile propuse și de la platformele carosabile, în situația în care nu sunt evacuate controlat. Măsurile pentru evitarea acestei situații constau în:

- utilizarea conductelor din polipropilenă ignifugată la interior și din PVC la exterior, îmbinate cu inele de cauciuc (cu respectarea condițiilor de montare) pentru canalizare, livrate în șantier cu actele de calitate emise de furnizor, de unde să rezulte conformitatea cu utilizarea finală
- evacuarea debitelor de canalizare menajeră prin extinderea rețelelor de canalizare menajeră, tuburi PVC tip KG cu descărcare prin cămine individuale în colectoarele stradale de canalizare.
- evacuarea debitelor de pe parcuri și accese (debit pluvial colectat de pe accesul în parcare și de pe locurile de parcare) pe spațiile verzi și în pârâul Ghimbășel, prin intermediul unei canalizări pluviale propusă a se dezvolta prin prezenta documentație, după epurare prin separatoare de hidrocarburi.

3.8 Obiective de utilitate publică

Tipul de proprietate asupra terenurilor: ~~statală existentă~~
- terenuri proprietate particulară a:

- CF nr. 100751 - SC Agricin SRL și Alpha Bank România SA
- CF nr. 106225 - SC Ra-Ra Development SRL
- CF nr. 106226 - SC Ra-Ra Development SRL și Costea Raluca-Mariana
- CF nr. 106229 - SC Ra-Ra Development SRL și Patria Bank SA
- CF nr. 106230 - SC Ra-Ra Development SRL și Patria Bank SA
- CF nr. 105688 - SC Ra-Ra Development SRL

Prin prezenta documentație de urbanism nu se propune trecerea niciunui teren din domeniul privat în domeniul public sau vice-versa.



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	20/22

CAPITOLUL IV- CONCLUZII

Dezvoltarea urbanistică propusă prin documentația P.U.Z. „Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare” se înscrie în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate anterior în zonă. Prezenta documentație asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planurilor de dezvoltare a orașului Ghimbav.

4.1. Strategie de dezvoltare urbană

Investițiile care se vor realiza datorită prezentei documentații vor asigura o îmbunătățire a factorilor socio-economici din cadrul unității administrative, dar și o dezvoltare funcțională coerentă, în acord cu necesitățile de dezvoltare din zonă.

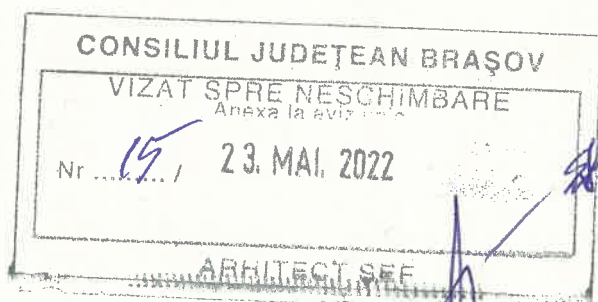
4.2. Consecințe economice și sociale la nivelul unității administrativ-teritoriale

Prin realizarea investiției propuse în prezenta documentație de urbanism se preconizează crearea a aproximativ 100 de locuri noi de muncă, care, datorită naturii acestora, vor fi ocupate preponderent de persoane tinere, care pot contribui la sporul demografic și la economia localității.

4.3 Categorii de costuri

Beneficiarul va suporta integral toate categoriile de costuri care țin de realizarea investiției și implicit costurile de mentenanță aferente acestora. În aceste categorii sunt incluse: Costuri care implică amenajarea terenului și construirea obiectivelor prevăzute prin temă; Costuri care implică amenajarea platformelor de circulație auto și pietonale din cadrul incintei, a platformelor destinate autovehiculelor de transport logistic și costurile care implică mentenanța acestora; Costuri care implică amenajarea și întreținerea pațiilor verzi din cadrul incintei; Costurile de extindere a rețelelor edilitare. Costuri care implică proiectarea și executarea branșamentelor și a racordurilor necesare la rețelele de utilități edilitare.

Investiția nu prevede costuri care vor cădea în sarcina autorităților publice locale.



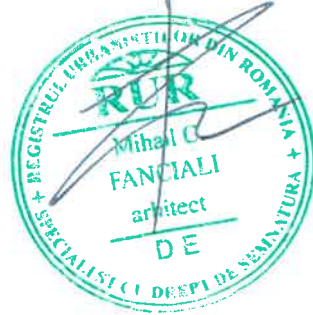
DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	21/22

Se preconizează că investiția se va realiza etapizat, în următoarele faze:

Faza 1 – desființarea construcțiilor existente
extinderea rețelelor edilitare și modernizarea platformelor de circulație existente în incintă.

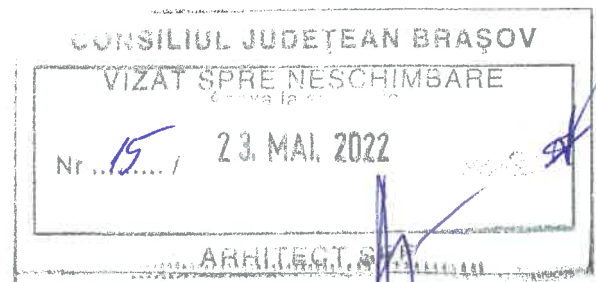
Faza 2 – realizarea obiectivelor din Subzona comercială: Centru comercial tip strip-mall, respectiv Supermarket - lucrări de construire, amenajarea circulațiilor, parcajelor și spațiilor verzi din incintă, branșarea la rețelele edilitare, realizarea măsurilor de publicitate (totem, panouri etc), măsuri de protecție a mediului.

Elaborat, verificat și coordonat
arh. Mihail Fanciali



Întocmit

arh. Andrei-Mihail Fanciali



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Memoriu tehnic	6/2019	PUZ	1	7	22.04.2022	GSM_U	22/22

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare
Ghimbav, jud. Brașov



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	1/15

CAPITOLUL I – INTRODUCERE**1.1 Rolul regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism (în continuare RLU) este o documentație cu caracter de reglementare care întărește, explicitează și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal (în continuare PUZ). Acesta cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de realizare a construcțiilor propuse prin documentația „PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare”, pentru imobilele situate în orașul Ghimbav, județul Brașov, identificate prin CF ale orașului Ghimbav nr. 106226, 100751, 106230, 106225, 106229 și 105688.

Prin aplicarea prezentului regulament trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale populației, respectiv protejarea proprietății private și apărarea interesului public.

1.2 Baza legală

La baza elaborării RLU aferent PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare stă Planului Urbanistic General al orașului Ghimbav nr. 276/2007, aprobat prin HCL Ghimbav nr. 12/2000.

Prezenta documentație este întocmită în conformitate cu „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”, aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000.

De asemenea, regulamentul se elaborează în conformitate cu alte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- HG 595/1996 – Regulamentul General de Urbanism
- Legea 18/1991 privind fondul funciar
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construire
- Legea 7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicitatea imobiliară
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 256/2006 privind protecția mediului
- Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor
- Legea apelor 107/1996
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației
- Codul civil



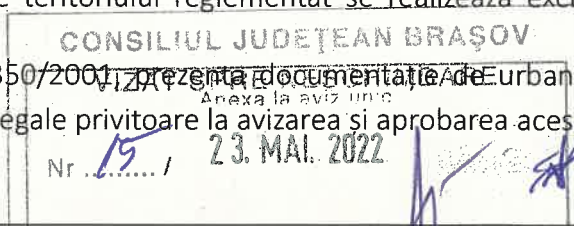
DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	2/15

1.3 Domeniul de aplicare

RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Normele și regulile cuprinse în prezentul Regulament au caracter obligatoriu, iar autorizarea executării lucrărilor de construire în limitele teritoriului reglementat se realizează exclusiv în baza acestora.

Conform art. 65, alin. 2 din Legea 350/2001, prezenta documentație de urbanism poate fi modificată doar cu respectarea prevederilor legale privitoare la avizarea și aprobarea acesteia.



CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPAREA TERENURILOR

Viitoarele construcții se vor realiza în intravilanul aprobat al orașului Ghimbav, în baza autorizațiilor de construire ce se vor elibera conform prevederilor prezentului PUZ.

2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenul reglementat NU face parte dintr-o Zonă Construită Protejată reglementată. În vecinătatea acestuia nu se află niciun monument istoric înscris în Lista Monumentelor Istorice, anexată la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2828/2015.

Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza organelor de specialitate ale administrației publice.

Atât în scopul protecției mediului natural și antropic, cât și în scopul apărării interesului public, se vor căuta soluții de amplasare eficientă a platformelor de deșeuri și o poziționare judicioasă a recipientelor de sortare selectivă a deșeurilor.

Reglementările urbanistice sunt formulate astfel încât noua investiție să sporească valoarea și specificul zonei, prin funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural.

2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Funcțiunea propusă nu generează conflicte cu terenurile învecinate, prin urmare este asigurată compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei.

Viitoarele construcții vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, prin grija investitorilor.

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții și instalații industriale generatoare de riscuri tehnologice poate fi consultată în anexa Ordinului nr. 1587 din 25 iulie 1997.

Autorizarea lucrărilor de construire se va face cu respectarea procentului de ocupare a terenului (în continuare POT), a coeficientului de utilizare a terenului (în continuare CUT) și a CUT volumetric. CUT este raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calcul suprafețele construite

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUDE. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	3/15

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. CUT volumetric este raportul dintre volumul clădirii și aria parcelei. Procentul de ocupare a terenului (POT) este 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, scăriilor 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.

2.3 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.3.1 Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea viitoarelor construcții se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din Regulamentul General de Urbanism (în continuare RGU) și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- Asigurarea însoririi
- Asigurarea iluminatului natural
- Asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant și, pe cât posibil, a cadrului natural (confort psihologic)

2.3.2 Amplasarea față de aliniament

Construcțiile vor fi amplasate retrase față de aliniament, conform prevederilor din planșa „U04. Reglementări urbanistice”. Excepție de la această regulă o fac construcțiile edilitare (puncte de conexiune sau branșament, posturi trafo, etc.) care pot fi amplasate pe aliniament.

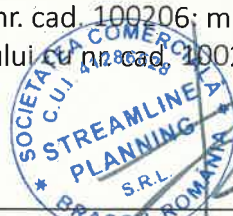
Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 4,00 m, respectiv cu minimum 16,00 m din axul DN1.

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

Zonele edificabile în interiorul cărora se vor propune viitoare construcții sunt conturate în planșa „Reglementări urbanistice” a prezentei documentații. La stabilirea acestora s-a ținut cont de distanțele minime față de limitele laterale și posterioare de proprietate. Retragerile minime sunt stabilite în conformitate cu RLU, RGU și Codul Civil și cu normele de protecție contra incendiilor.

Construcțiile vor fi retrase față de limitele terenului reglementat astfel:

- Față de limita estică, în vecinătatea terenului cu nr. top 1969/1/2: minimum 8,00 m
- Față de limitele NORD-VEST, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 101192: minimum 2,00 m
- Față de limita VEST, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 100206: minimum 4,75 m
- Față de limita NORD-VEST, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 100206: minimum 8,00 m



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	4/15

2.3.4 Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

Viitoarele construcții vor fi amplasate astfel încât să se obțină o imagine urbană coerentă.

Pentru a se obține acest deziderat, pe terenul reglementat pot fi amplasate mai multe construcții pe o singură parcelă, atât distanțate unele față de celelalte, cât și alipit.

2.4 Reguli cu privire la accesuri obligatorii

2.4.1 Accesuri carosabile

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă doar dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea semnalizării, împrejmuirilor, mobilierului urban, etc.

Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din prezenta documentație urbanistică.

2.4.2 Accesuri pietonale

Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă doar dacă se asigură accesuri pietonale. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

2.5 Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente, în urma obținerii tuturor avizelor corespunzătoare, conform prevederilor legale. Proprietatea asupra rețelilor tehnico-edilitare este stabilită ca fiind publică, a statului, dacă legea nu dispune altfel, conform RGU.

Lucrările de extindere, racordare și bransare la rețelele edilitare vor fi suportate în întregime de inițiatorul prezentei documentații.

2.6 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Sunt permise operațiuni de parcelare în condițiile legii. Ariile minime ale parcelelor variază în funcție de subzona funcțională în care se află. Acestea sunt detaliate în cap. IV al prezentului regulament.

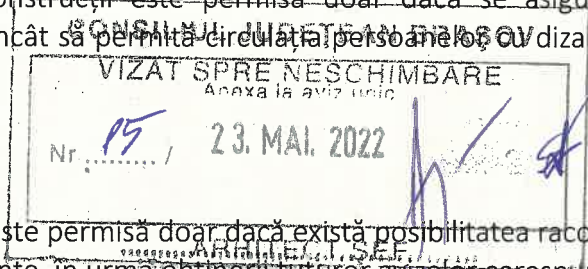
2.7 Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui

2.7.1 Spații verzi

Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelei, cum ar fi plantațiile de arbori, arbuști, plante ornamentale, suprafețe acoperite de gazon, grădini de flori, etc.

Suprafața spațiilor verzi se va stabili în corelare cu normele de igienă și de protecție a mediului. Valorile propuse ale spațiilor verzi sunt minimale. Conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Regulamentul General de Urbanism arprobat prin HG 525/1996, astfel:

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUDEȚUL BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	5/15



Pentru construcțiile comerciale: min. 2% din suprafața parcelei.

Pentru construcții cu alte funcțiuni decât cele comerciale, minimum 20% din suprafața terenului.

Terenul care nu este ocupat cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

2.7.2 Împrejmuiri

Pe terenul reglementat se poate realiza o împrejmuire amplasată pe limitele terenului, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modul de amplasare și de conformare a împrejmuirii sunt detaliate în capitolul 4.3.11 al prezentului regulament.

Pe împrejmuiri pot fi amplasate reclame sau bannere publicitare, în zonele funcțiunilor comerciale.

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, cu o arie totală de 65.526 m², se propune următoarea zonificare funcțională:

Subzona funcțiunilor comerciale - SC – Comerț, servicii

Regim de înălțime maxim: P+E;

Regim de înălțime minim: P

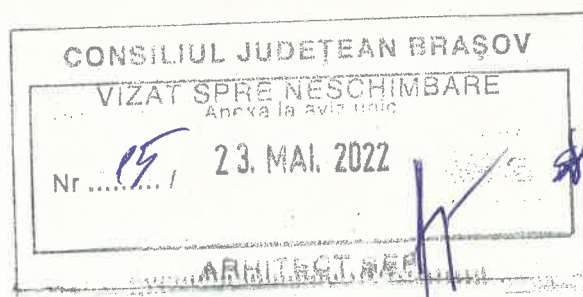
POT max. = 70%; CUT max. = 1,5;

Subzona funcțiunilor mixte SM – Mică industrie, depozitare, comerț, servicii

Regim de înălțime maxim: P+3E;

Regim de înălțime minim: P

POT max. = 70%; CUT max. = 2;



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	6/15

CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

4.1 SUBZONA FUNCȚIUNILOR COMERCIALE – SC – COMERȚ, SERVICII

4.1.1 Utilizare funcțională

4.1.1.1 Utilizări admise

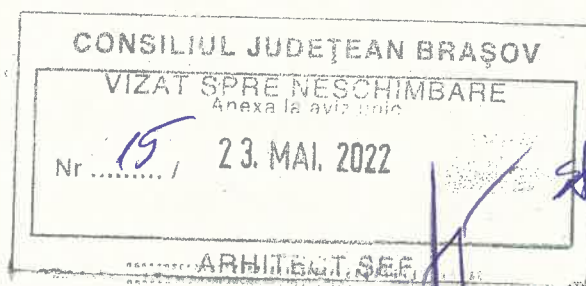
- unități comerciale: magazine destinate comerțului alimentar sau nealimentar, magazine generale, piață agroalimentară, supermarket, centru comercial, showroomuri, centru comercial tip strip-mall,
- servicii generale (de ex. saloane de întreținere corporală, frizerii, farmacii, consultanță, proiectare, tipărire și multiplicare, formare profesională, agenții imobiliare, ateliere de croitorie, marochinărie, spălătorii, servicii pentru animale de companie, alte activități nepoluante);
- alimentație publică – restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;

4.1.1.2 Utilizări complementare admise

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații și piețe pietonale;

4.1.1.3 Utilizări interzise

- locuințele;
- creșterea animalelor;
- funcțiuni industriale;
- platforme de precolectare a deșeurilor;
- stații de betoane;
- autobaze;



4.1.2 Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelei

4.1.2.1 Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei parcele în două sau mai multe loturi distincte, în vederea realizării de noi construcții. Pentru a fi construibile, parcelele aflate în subzona funcțiunilor comerciale vor măsura minimum 300 m². Excepție de la această regulă fac parcelările pentru realizarea/amplasarea de echipamente/dotări edilitare (de ex. terenuri pe care se amplasează platforme de deșeuri, posturi trafo, puncte de conexiune, stații de pompare, etc.) și pentru construcții publicitare (de ex. totem publicitar, panouri publicitare, etc.) care nu au restricții din punct de vedere al dimensiunii minime a parcelelor.

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	7/15

4.1.2.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile vor fi amplasate retras față de aliniamentele propuse, la distanțele prevăzute în profilul stradal 1-1, conform planșei „Reglementări urbanistice”.

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu minimum 4,00 m, respectiv cu minimum 16,00 m din axul DN1.

Excepție de la această regulă o fac construcțiile edilitare (puncte de conexiune sau branșament, posturi trafo, platforme pentru deșeuri etc.) care pot fi amplasate pe aliniament.

Regimul de aliniere la platforma carosabilă din incintă, cea care se racordează în sensul giratoriu din DN1 (profilul stradal 2-2), este simetric, construcțiile trebuind să fie amplasate retrase față de axul drumului interior la minimum 5,50 m.

4.1.2.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarele construcții vor respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

Față de limitele laterale:

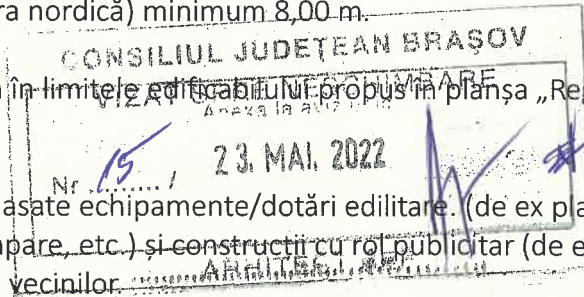
- Față de limita NORD-VEST, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 100206: minimum 4,75 m
- Față de limita SUD-EST, în vecinătatea terenului cu nr. top 1969/1/2: minimum 8,00 m
- Față de subzona funcțiunilor mixte, clădirile pot fi amplasate pe limita de proprietate

Față de limita posterioară:

- Față de limita posterioară (latura nordică) minimum 8,00 m.

Viitoarele construcții se vor încadra în limitele edificabilului propus în planșa „Reglementări urbanistice”.

Pe limita de proprietate pot fi amplasate echipamente/dotări edilitare. (de ex platforme de deșeuri, posturi trafo, stații de pompare, etc.) și construcții cu rol publicitar (de ex. totem, panouri publicitare etc.) cu acordul vecinilor.



Gabaritele și poziționarea construcțiilor, a platformelor carosabile și pietonale și a spațiilor verzi din interiorul parcelelor se vor detalia la faza DTAC.

4.1.2.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte normele de protecție contra incendiilor, principiile de confort și normele de însorire și iluminat natural.

Viitoarele construcții vor fi amplasate astfel încât să se obțină o imagine urbană coerentă. Pentru a se obține acest deziderat, pe terenul reglementat pot fi amplasate mai multe construcții pe o singură parcelă, atât distanțate unele față de celelalte, cât și alipit.

4.1.2.5 Circulații și accesuri

Circulația principală se va desfășura pe platforma carosabilă din incintă. Accesul auto în interiorul parcelelor se va realiza exclusiv din DN1 astfel.

DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAY, JUDEȚUL BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	8/15



Aprovizionarea cu marfă a autocamioanelor de mare tonaj și de mare capacitate se va asigura pe calea de acces amintită.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului și autorizației eliberate de administratorul acestora. Accesurile și parcajele nu trebuie să fie obstrucționate de mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Toate platformele de circulație vor fi de tip „shared space” (spații partajate, lipsite de bariere, borduri, trotuare, etc., dedicate atât circulației tuturor mijloacelor de transport, cât și a pietonilor.

Circulația din interiorul incintei se va desfășura pe următoarele profiluri:

Profil 1-1 (DN1 – 28,00m) - Circulație carosabilă cu dublu sens, 4 benzi a câte 3,50m (câte 2 / sens) și trotuar bilateral de 1,50m.

Profil 2-2 (11,00m): Circulație carosabilă cu dublu sens 7,00 m (3,50 m / sens) și trotuar bilateral de 2,00m

4.1.2.6 Staționarea autovehiculelor

Dezvoltarea care face obiectul prezentei documentații propune realizarea unei parări unitare, la nivelul întregului teren reglementat.

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Parcarea autovehiculelor se va realiza în incintă, la nivelul solului.

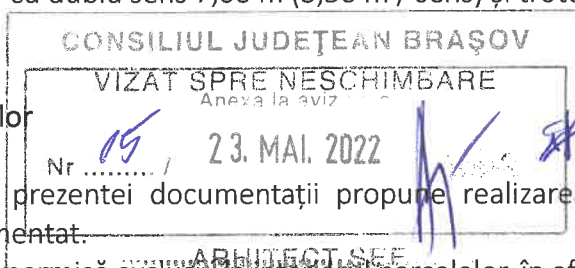
Pentru construcții comerciale:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600- 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

Având în vedere că obiectul prezentei documentații îl reprezintă realizarea unui complex comercial unitar, realizat din mai multe investiții, în situația parcelărilor, pentru emiterea autorizațiilor de construire, se vor lua în calcul toate locurile de parcare prezente în perimetrul terenului reglementat prin prezenta documentație (inclusiv locurile de parcare aflate pe parcelele vecine celei pentru care se solicită autorizația de construire), cu condiția ca totalul locurilor de parcare din întreaga zonă reglementată să respecte prevederile HG 525/1996.

La nivelul întregii zone reglementate se vor asigura cumulat minimum 500 de locuri de parcare. Aceasta se va realiza exclusiv în interiorul zonei reglementate, pe domeniul privat.

Pentru deservirea viitoarelor construcții vor putea fi utilizate și locurile de parcare aflate în imediata proximitate, pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în subzona funcțională mixtă



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	9/15

4.1.2.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regimul maxim de înălțime admis este P+E

Regimul minim de înălțime admis este P

Înălțimea maximă la cornișă = 12 m;

Înălțimea maximă la coamă = 12 m;

Se admite amplasarea de totemuri / panouri publicitare cu o înălțime maximă de 25m.

Înălțimea minimă la cornișă = 3m;

Înălțimea minimă la coamă = 4m;

4.1.2.8 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei. Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public, se va urmări integrarea viitoarelor construcții în specificul zonei. Se vor folosi numai materiale de construcții de calitate ridicată.

4.1.2.9 Condiții de echipare edilitară

Construcțiile viitoare vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ce vor fi extinse în zona reglementată. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor (inițiatorul prezentei documentații), parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile locale.

Lucrările de extindere, racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de inițiatorul prezentei documentații.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie/internet vor fi realizate îngropat.

4.1.2.10 Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și/sau arbuști. Minimum 2% din suprafața parcelei va fi ocupată de spații verzi la sol.

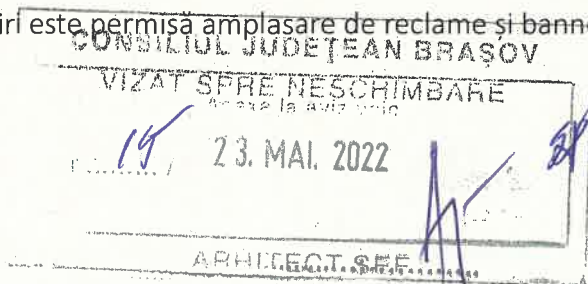
4.1.2.11 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Nu se impun restricții cu privire la înălțimea maximă a viitoarelor împrejmuiri.

Pe împrejmuiri este permisă amplasare de reclame și bannere publicitare.



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, Depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	10/15

4.1.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului**

POT maxim admis = 70%

C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului

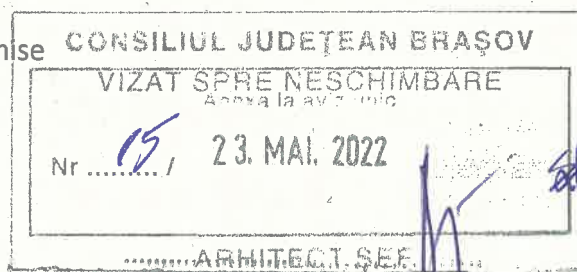
CUT maxim admis = 1,5

4.2 SUBZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE – SM – Mică industrie, depozitare, comerți, servicii**4.2.1 Utilizare funcțională****4.2.1.1 Utilizări admise**

- activități industriale productive nepoluante, IMM-uri desfășurate în construcții industriale, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- servicii generale (consultanță, proiectare, formare profesională, sedii de firme sau companii, sedii de birouri, incubatoare de afaceri, etc.);
- unități comerciale (magazine și showroom-uri pentru comercializarea produselor industriale, comerț en-gros/en-detail);
- activități de fabricare;
- parcaje la sol, tir-parking-uri, servicii pentru transportatori
- conversii funcționale către alte funcțiuni corespunzătoare noilor caracteristici de zonă mixtă;

4.2.1.2 Utilizări complementare admise

- spații verzi amenajate;
- accese pietonale și carosabile;
- rețele tehnico-edilitare;
- spații și piețe pietonale;

**4.2.1.3 Utilizări interzise**

- locuințele;
- creșterea animalelor;
- stații de betoane;
- autobaze;



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	11/15

4.2.2 Condiții de amplasare, echipare și conformare a parcelei

4.2.2.1 Parcelarea

Pentru a fi construibile, parcelele alfate în subzona funcțiunilor mixte vor măsura minimum 200 m². Excepție de la această regulă fac parcelările pentru realizarea de echipemnte/dotări edilitare. (de ex. terenuri pe care se amplasează platforme de deșeuri, posturi trafo, stații de pompare, etc.).

4.2.2.2 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Viitoarele construcții vor respecta următoarele retrageri minime față de limitele de proprietate:

Față de limitele laterale/posterioare:

- Față de limita nordică, minimum 8,00 m
- Față de limita SUD-VEST, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 100206, minimum 8,00 m
- Față de limita NORD-VEST, în vecinătatea terenului cu nr. cad. 101192, minimum 2,00 m
- Față de limita SUD-EST, adică față de subzona comercială, clădirile pot fi amplasate pe limita de proprietate.

Pe limita de proprietate pot fi amplasate și echipamente/dotări edilitare. (de ex platforme de deșeuri, posturi trafo, stații de pompare, etc.) și construcții cu rol publicitar (de ex. totem, panouri publicitare etc.) cu acordul vecinilor.

Viitoarele construcții se vor încadra în limitele edificabilului propus în planșa „Reglementări urbanistice”.

Gabaritele și poziționarea construcțiilor, a platformelor carosabile și pietonale și a spațiilor verzi din interiorul parcelelor se vor detalia la faza DTAC.

4.2.2.3 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe teren se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilul propus, astfel încât să se respecte normele de protecție contra incendiilor, principiile de confort și normele de însorire și iluminat natural.

Viitoarele construcții vor fi amplasate astfel încât să se obțină o imagine urbană coerentă.

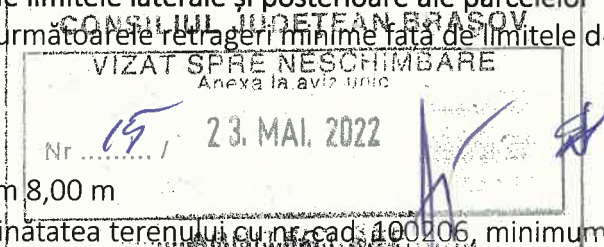
Pentru a se obține acest deziderat, pe terenul reglementat pot fi amplasate mai multe construcții pe o singură parcelă, atât distanțate unele față de celelalte, cât și alipit.

4.2.2.4 Circulații și accesuri

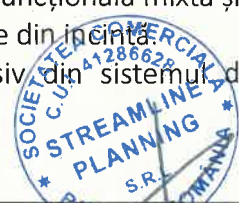
Atât accesul pietonal, cât și cel auto și de aprovizionare sunt asigurate prin intermediul platformelor de circulații din incinta care fac legătura între subzona funcțională mixtă și DN1.

Circulația principală se va desfășura pe platformele carosabile din incinta

Accesul auto în interiorul parcelelor se va realiza exclusiv din sistemul de platforme carosabile, conectate la DN1.



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	12/15



Toate platformele de circulație vor fi de tip „shared space” (spații partajate, lipsite de bariere, borduri, trotuare, etc., dedicate atât circulației tuturor mijloacelor de transport, cât și a pietonilor.

Accesul la terenurile aflate în această subzonă funcțională va fi asigurată prin intermediul drumului de incintă cu profil stradal 2-2.

Profil 2-2: Circulație carosabilă cu dublu sens 7,00 m (3,50 m / sens) și trotuar bilateral de 2,00m

4.2.2.5 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor este permisă exclusiv în interiorul parcelelor, în afara circulațiilor publice. Se va asigura un număr minim de locuri de parcare, în conformitate cu HG 525/1996.

Pentru construcții comerciale:

- un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
- un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400 - 600 m²;
- un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600- 2.000 m²;
- un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².

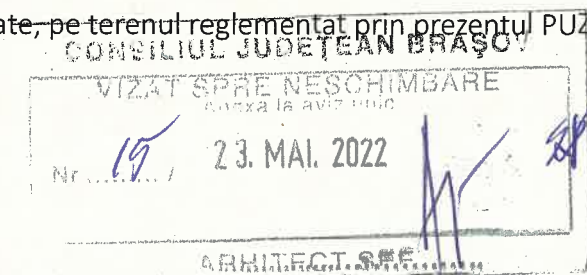
Pentru construcții industriale:

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

- activități desfășurate pe o suprafață de 10- 100 m², un loc de parcare la 25 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100- 1.000 m², un loc de parcare la 150 m²;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 m², un loc de parcare la o suprafață de 100 m².

Având în vedere că obiectul prezentei documentații îl reprezintă realizarea unui complex comercial unitar, realizat din mai multe investiții, în situația parcelărilor, pentru emiterea autorizațiilor de construire, se vor lua în calcul toate locurile de parcare prezente în perimetrul terenului reglementat prin prezenta documentație (inclusiv locurile de parcare aflate pe parcelele vecine celei pentru care se solicită autorizația de construire), cu condiția ca totalul locurilor de parcare din întreaga zonă reglementată să respecte prevederile HG 525/1996.

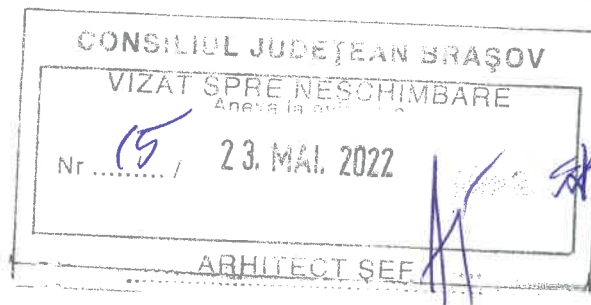
Pentru deservirea viitoarelor construcții vor putea fi utilizate și locurile de parcare aflate în imediata proximitate, pe terenul reglementat prin prezentul PUZ, în subzona funcțiunilor comerciale.



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	13/15

4.2.2.6 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Regim de înălțime maxim: P+3E;
Regim de înălțime minim: P
Înălțimea maximă la cornișă = 16,2 m;
Înălțimea maximă la coamă = 16,2 m;
Înălțimea minimă la cornișă = 3m;
Înălțimea minimă la coamă = 4m;



4.2.2.7 Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul exterior nu distonează cu aspectul general al zonei. Întrucât aspectul exterior al construcțiilor, cu toate elementele sale definitorii, aparține spațiului public, se va urmări integrarea viitoarelor construcții în specificul zonei. Se vor folosi numai materiale de construcții de calitate ridicată.

4.2.2.8 Condiții de echipare edilitară

Construcțiile viitoare vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ce vor fi extinse în zona studiată. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de inițiatorul prezentei documentații, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu autoritățile locale.

Lucrările de extindere, racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de inițiatorul prezentei documentații.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie/internet vor fi realizate îngropat.

4.2.2.9 Spații libere și spații plantate

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori și/sau arbuști. Minimum 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spații verzi la sol. În situația funcțiunilor comerciale, spațiile verzi vor ocupa 2% din suprafața parcelei.

4.2.2.10 Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Nu se impun restricții cu privire la înălțimea maximă a viitoarelor împrejmuiri.

Pe împrejmuiri este permisă amplasare de reclame și bannere publicitare.



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	14/15

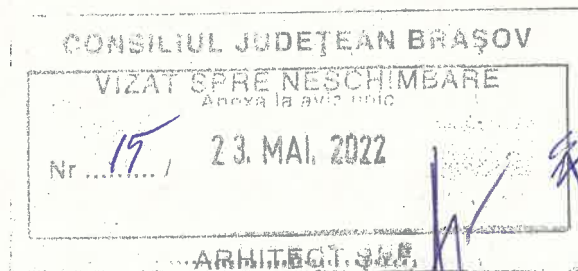
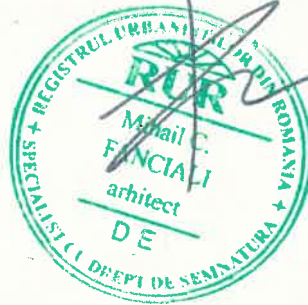
4.2.3 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. – Procent maxim de ocupare a terenului

POT maxim admis = 70%

C.U.T. – Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT maxim admis = 2

Proiectat, verificat și coordonat
Arh. Mihail Fanciali



Întocmit

Arh. Andrei-Mihail Fanciali



DENUMIRE PROIECT	PUZ – Zonă mixtă, comerț, servicii, mica industrie, depozitare						
AMPLASAMENT	GHIMBAV, JUD. BRAȘOV						
DENUMIRE DOCUMENT	NR. PROIECT	FAZA	NR. DOC.	REVIZIE	DATA	ID PROIECT	PAG.
Regulament Local de Urbanism	6/2019	PUZ	2	6	22.04.2022	GSM_U	15/15



Proiectant general		Beneficiar	
 STREAMLINE		 Ra-Ra Development SRL CUI 16129550 str. Brândușelor 92, bl. 41A, Sc. A, ap. 21, Brașov	
Specificație	Nume	Semnătură	PROIECT NR. 4/2019
ȘEF PROIECT	Arh. Mihail Fanciali		PUZ - Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare. CF 106225, 106226, 106229, 106230, Nr. Top. (1960/a/1, 1964, 1965, 1966, 1967)/4 Ghimbav, Jud. Brașov
Proiectat	Arh. Mihail Fanciali		
Redactat	Arh. Andrei Fanciali	Data	FAZA PUZ
		04.2022	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
			U01



P.U. G. PLAN URBANISTIC GENERAL COMUNA GHIMBAY REGLEMENTARI

CONSILIUL JUDETEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCIMBARE
23. MAI 2022
ARHITECT

- LIMITE**
 - LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV AL COMUNEI
 - LIMITA INTRAVILANULUI PROPUȘ
 - LIMITA ZONEI CENTRALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA PENTRU LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE
 - ZONA INSTITUTII PUBLICE, SERVICII
 - ZONA UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, PRESTARI SERVICII
 - ZONA UNITATI AGRICOLE
 - SPATII PLANTATE, PROTECTIE, SPORT
 - ZONA GOSPODARIE COMUNALA, CIMITIRE
 - ZONA CONSTRUCTIILOR TEHNICO-EDILITARE
 - ZONA CU DESTINATIE SPECIALA
 - ZONA CAI DE COMUNICATIE FEROVIAARA
 - APE

Teren reglementat prin prezenta documentație

- ZONE DE PROTECTIE / INTERDICTIE**
 - ZONA DE PROTECTIE FATA DE OBIECTIVELE CU VALOR DE PATRIMONIU
 - ZONE DE PROTEJATE PE BAZA NORMELOR SANITARE
 - ZONE PROTEJATE FATA DE CONSTRUCTII SI CULOARE TEHNICE
 - ZONA DE PROTECTIE A INFRASTRUCTURII FEROVIAARE
 - INTERDICTIE TEMPORARA DE CONSTRUIRE
 - INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE
- DRUMURI**
 - DRUM NATIONAL DN1, DN 73 A
 - DRUM JUDETEAN DJ 103 C
 - DEVIERE DN 73 B
- STRAZI IN INTRAVILAN**
 - STRAZI PROPUSE PE TRASEE NOI
 - STRAZI PROPUSE PENTRU LARGIRE SI MODERNIZARE
 - PASAJE PIETONALE SUBTERANE
 - INTERSECTE DE NECESITA AMENAJATI

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT				PROPUȘ			
	GHIMBAY	TRUPURI	TOTAL	%	GHIMBAY	TRUPURI	TOTAL	%
LOCUINTE SI FUNCTII COMPLEMENTARE	90,55		90,55	15,0	170,08		170,08	33,5
UNITATI INDUSTRIALE, DEPOZITE, MICA INDUSTRIE	38,00	74,40	112,40	19,5	101,35	74,40	175,75	31,5
BIROURI, PRESTARI SERVICII								

Proiectant general	 Mihail C. FANCIALI arhitect		Beneficiar	Ra-Ra Development SRL CUI 16129550 str.Brândușelor 92, bl. 41A, Sc. A, ap. 21, Brașov	PROIECT NR. 4/2019
Specificație	Nume DE	Semnătură	PUZ - Zonă mixtă, comerț, servicii, mică industrie, depozitare. CF100751, 105688, 106225, 106226, 106229, 106230, Ghimbav, jud. Brașov	FAZA	
ȘEF PROIECT	Arh. Mihail Fanciali	SCARA 1:10000		PUZ	
Proiectat	Arh. Mihail Fanciali	DATA 01.2022		ÎNCADRARE ÎN PUG	U02