

Nr. 19031 / 04.11.2022

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

Proiect de hotărâre

din 04.11.2022

**privind aprobarea Documentației tehnice PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„STRADA FĂGĂRASULUI – IESIREA SPRE CODLEA”,
imobil înscris în CF 106035- intravilan, CF 105439- intravilan, Ghimbav**

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere Documentația tehnică A PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „STRADA FĂGĂRASULUI – IESIREA SPRE CODLEA”, – imobil CF 106035- intravilan, CF 105439- intravilan, Ghimbav, județul Brașov, Proiectul nr.102/2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L., arhitect Mircea PURDEA, Raportul de specialitate al Serviciului Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 18627/31.10.2022, Avizul unic nr.37/13.10.2022 eliberat de Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism a Consiliului Județean Brașov, referatul de aprobare,

În conformitate cu 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

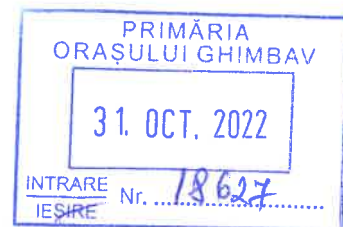
Art. 1 Se aprobă documentația tehnică a PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „STRADA FĂGĂRASULUI – IESIREA SPRE CODLEA”, – imobil CF 106035- intravilan, CF 105439- intravilan, Ghimbav, Proiectul nr.102/2021, elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L., beneficiar UAT Ghimbav, care se constituie anexă la prezenta 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 Primarului Orașului Ghimbav.
Anexa 1 Documentația tehnică

Vizat pentru legalitate
Secretar
Szinatovici Dan

Inițiator
Primar
Ionel Fliundra



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA”
imobil CF 106035 ȘI CF 105439 - intravilan Ghimbav

Beneficiar : UAT GHIMBAV
Proiectant : S.C. BELETAGE S.R.L.
Arh. MIRCEA PURDEA

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, s-a prezentat documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA ”** Imobil CF nr.106035 și imobil CF nr.105439 - intravilan Ghimbav , elaborat de S.C. BELETAGE S.R.L. CLUJ, Arh. Mircea Purdea

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa UAT GHIMBAV, în conformitate cu prevederile legale.

Terenul care face obiectul documentației se află în intravilan - CF nr. 106035 și CF nr. 105439 este proprietate privată a orașului Ghimbav.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 128/17.12.2020 eliberat de Primăria Ghimbav.

Amplasament OCPI-Brașov, este delimitat:

- La EST: de str. Bârsei și terenuri aflate în proprietate privată;
- La SUD-VEST: de str. Făgărașului (DN1)
- LA NORD: de magistrala 2 a CFR (Brașov-Sibiu-Arad-Curtici)

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Reglementări ale P.U.G. Ghimbav aprobat pentru teritoriul studiat : **Zona unitati industriale, depozite, prestari servicii si Zona protejată față de construcții și culoare tehnice și teren arabil în extravilan**

Prevederi ale PUZ și RLU aferent propuse

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de baza în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe teritoriul studiat.

UTR – procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, regim de înălțime:

- **Sp/TDS– ZONA CU DESTINATIE SPECIALA, TERENURI CU DESTINATIE SPECIALA:**
 - P.O.T.MAX=40%; • C.U.T.MAX=1.2; • REGIM DE INALTIME: P+3, Hmax= 20m.
- **Tr – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE:**
 - P.O.T.MAX=10%; • C.U.T.MAX=0.1; • REGIM DE INALTIME: P, Hmax= 7m.
- **VPr – ZONA VERDE DE PROTECTIE FATA DE INFRASTRUCTURA MAJORA, DE PROTECTIE SANITARA:**
 - P.O.T.MAX=0%; • C.U.T.MAX=0; • REGIM DE INALTIME: nu este cazul.
- **Va –ZONA SPATII VERZI – SCUARURI, GRADINI, PARCURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT:**
 - P.O.T.MAX=5%; • C.U.T.MAX=0.1; • REGIM DE INALTIME: P, Hmax= 4m.
- **Li –ZONA PENTRU LOCUINTE:**
 - P.O.T.MAX=30%; • C.U.T.MAX=0.9; • REGIM DE INALTIME: P+M, Hmax= 8m.

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public.

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

-Platforme acoperite pentru parcare autovehiculelor.

-Boxe depozitare.

Utilizari interzise:

-Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

-Construcții provizorii de orice natură.

-Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

VPR - zona verde de protecție fata de infrastructura majora, de protecție sanitara

Utilizari permise:

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Utilizări admise cu condiționări :

Spații verzi cu acces public:

(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(b) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

VA- zonă de spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Utilizari permise:

(a) plantații înalte, medii și joase;

(b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(c) mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;

(d) edicule, componente ale amenajării peisajere;

(e) construcții pentru activități culturale și alimentație publică;

(f) grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;

(g) parcaje publice cu acces nelimitat.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Utilizări admise cu condiționări :

Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservescă exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Utilizări interzise :

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Împrejmui și spații verzi:

SP/TDS - zona cu destinație speciala, terenuri cu destinație speciala

-Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 15% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 20% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 6 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

-Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea, de regulă, un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

Biroul Urbanism, Amenajarea Teritoriului

Digitally signed
Date: 2022.10.13 13:28:03
Reason: Inreg. cu nr. 6302/31579/(R1)3419 - 13.10.2022
CN=JUDETUL BRASOV

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV, cu sediul în județul Brașov, orașul Ghimbav, cod poștal -, str. Lungă, nr. 2, bl -, sc. -., et. ...-, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 22111 din 14.07.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 37 din 13.10.2022

pentru Planul urbanistic zonal: STRADA FĂGĂRAȘULUI – IEȘIREA SPRE CODLEA – orașul Ghimbav, județul Brașov

generat de imobilul: teren situat în județul Brașov, orașul Ghimbav, identificat prin Extrase CF nr. 106035, nr.cad.top – 105032 și CF nr. 105439, nr.cad.top – 105439, intravilan conform Certificatului de urbanism nr. 128/17.12.2020 și adresei nr. 14417/07.09.2022, eliberate de Primăria orașului Ghimbav.

Inițiator: UAT GHIMBAV

Proiectant: BELETAGE SRL

Specialist cu drept de semnătură: arh. MIRCEA PURDEA

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Imobilul cu folosința actuală de curți construcții și arabil, în suprafață totală de 17.833,00mp, este situat în orașul Ghimbav și este delimitat după cum urmează:

- la N de magistrala 2 a CFR (Brașov-Sibiu-Arad-Curtici);
 - la E de str. Bârsei și terenuri aflate în proprietate privată;
 - la S-V de str. Făgărașului (DN1).
- Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior;
- PUG Ghimbav, aprobat cu HCL 12/2000: Zona unități industriale, depozite, prestări servicii și Zona protejată față de construcții și culoare tehnice și teren arabil în extravilan.
- Prevederi PUZ-RLU propuse:
- UTR, procent de ocupare a terenului, coeficient de utilizare a terenului, regim de înălțime:
 - SP/TDS– zonă cu destinație specială, terenuri cu destinație specială:
 - o P.O.T.max=40%; C.U.T.max=1.2;
 - o Regim de înălțime: P+3, Hmax= 20,00m.
 - TR – zona de circulație rutieră și amenajări aferente:
 - o P.O.T.max=10%; C.U.T.max=0.1;
 - o Regim de înălțime: P, Hmax= 7,00m.
 - VPR – zona verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară:
 - P.O.T.max=0%; C.U.T.max=0;
 - o Regim de înălțime: nu este cazul.
 - VA –zona spații verzi – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:
 - o P.O.T.max=5%; C.U.T.max=0.1;



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

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



JUDEȚUL BRAȘOV

- o Regim de înălțime: P, Hmax= 4,00m.
- LI –zona pentru locuințe:
 - o P.O.T.max=30%; C.U.T.max=0.9; •
 - o Regim de înălțime: P+M, Hmax= 8,00m.
- regim de construire – izolat, cuplat;
- funcțiuni predominante: **Activități cu caracter militar, circulație rutieră și amenajările specifice aferente, spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră, locuințe individuale;**
- Regim aliniere :
- SP/TDS: Se propune o retragere de 30 m de la limita de proprietate sudică.
- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare:
- SP/TDS: Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor dar nu mai puțin de 4,5 m. Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m;
- Li: Orice construcție va fi amplasată față de limitele laterale ale proprietăților funciare vecine la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea ei și nu mai puțin de 4 m pe cel puțin una din laturi.
- Circulații și accesuri:
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;
- Accesul auto (și pietonal) pe sit se realizează acum de pe Sud, Sud-Vest, DN1 – strada Făgărașului – porțiunea de ieșire spre municipiul Codlea, iar dinspre Est de pe strada Făgărașului și strada Bârsei. Se păstrează accesul către viitorul ansamblu de locuințe de pe drumurile menționate anterior sub următoarea formă:
- o La Sud: se realizează accesul de pe DN1 – strada Făgărașului – porțiunea de ieșire spre municipiul Codlea, printr-o bandă de decelerare, iar ieșirea către drumul european se va realiza printr-o bandă de accelerare pentru a facilita intervențiile autospecialelor;
- o La Est: se vor păstra accesele existente pe sit de pe strada Făgărașului și strada Bârsei;
- o La Sud-Est: se realizează accesul în interiorul zonei spațiilor verzi, cu profil stradal de 7,00 m propus prin P.U.Z.
- Echipare tehnico-edilitară:
- Alimentarea cu apă potabilă a viitoarelor construcții se va realiza din rețeaua de apă existentă în zonă, conform aviz de principiu favorabil nr. 1969/01.09.2022, emis de Compania Apa Brașov;
- Apele uzate menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare menajeră existent în zonă, conform aviz de principiu favorabil nr. 1969/01.09.2022, emis de Compania Apa Brașov;
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului ELECTRICA nr. 7010220214421/06.04.2022;

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 21.07.2022 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia. Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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



CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV




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



JUDEȚUL BRAȘOV

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **128/17.12.2020**, emis de **Primăria orașului Ghimbav**.

Arhitect Șef	Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului
 <p>Digitally signed by / Semnat digital de: ADRIAN-EMILIAN IBANESCU Judetul Brasov Funcția: Arhitect Sef Avizare și aprobare 13.10.2022 13:24:02 (GMT+03:00)</p>	 <p>Digitally signed by / Semnat digital de: DANIELA BOTOMAN Judetul Brasov Funcția: Sef Birou Avizare 13.10.2022 09:07:03 (GMT+03:00)</p>
Birou Urbanism, Amenajarea Teritoriului	
 <p>Digitally signed by / Semnat digital de: LIGIA-VOICHITA SERBAN Judetul Brasov Funcția: Consilier Întocmit 13.10.2022 08:26:26 (GMT+03:00)</p>	

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC