



**Raport de specialitate**  
**la proiectul de HCL pentru aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru**  
**obiectivul: „ INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN**  
**VEDEREA CONSTITUIRII ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI**  
**COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII – SERVICII ȘI LOCUINȚE,**  
**ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI EXTINDERE UTILITĂȚI,,**

*la adresa din Comuna Holbav, județul Brașov, pe imobilul teren identificat astfel:  
C.F. nr. 101144 Holbav, nr. cad 101144*

**Având în vedere temeiurile juridice, respectiv:**

- a. art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și (2) din Constituția României, republicată;
- b. art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- c. art. 5, art. 15 lit. e), art. 25, art. 44, art. 45 lit. b), art. 56 alin. (1), (6) și (7) și ale Anexei nr. 1, cap. B, pct.11, coloanele 2 și 3 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
- d. art. 28 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- e. art. 4, art. 6 și art. 12 din Metodologia aprobată prin Ordinul Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și urbanism;
- f. art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e), art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019, Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- g. art. 3 alin. (2), art. 31, art. 40-49 și art. 80-83 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**Ținând cont de:**

- a) avizul Consiliului Județean Brașov prin Arhitectul Șef cu nr. 41 din 11.09.2024 emis cu avizul C.T.A.T.U din data de 28.08.2024;
- b) extrase de Carte Funciară pentru imobilul teren identificat în C.F. nr. 101144 Holbav, nr. cad 101144
- c) Documentația urbanistică PUZ (Plan Urbanistic Zonal) pentru obiectivul: „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII – SERVICII ȘI LOCUINȚE, ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI EXTINDERE UTILITĂȚI” la adresa din Comuna Holbav, județul Brașov pe imobilul teren identificat în C.F. nr. 101144 Holbav, nr. cad 101144, întocmită de SC ARBY PROIECT S.R.L. pentru beneficiarul COMUNA HOLBAV prin reprezentant legal, primar OPREA LUCIAN-VASILE;



COMUNA HOLBAV

PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV

- d) Solicitarea beneficiarului pentru aprobarea în Consiliul Local al Comunei Holbav înregistrată a documentației de urbanism **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z) pentru obiectivul: „INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII – SERVICII ȘI LOCUINȚE, ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI EXTINDERE UTILITĂȚI”** înregistrată la Comuna Holbav sub nr. 3327 din 17.09.2024;
- e) Anunț nr. 3332/17.09.2024 privind inițierea procedurii de informare/consultare publică în etapa propunerilor finale care se supune supune procedurii de transparență decizională, conform Legii 52/2003 – privind transparența decizională și Legii 544/2001 – privind liberul acces la informațiile de interes public;

Prezentul **RAPORT DE SPECIALITATE** este întocmit în vederea elaborării unui proiect de hotărâre cu privire la aprobarea Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII – SERVICII ȘI LOCUINȚE, ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI EXTINDERE UTILITĂȚI**”, în Comuna Holbav, județul Brașov pe imobilul teren identificat în C.F. nr. 101144 Holbav, nr. cad 101144, întocmită de SC ARBY PROIECT S.R.L. pentru beneficiarul COMUNA HOLBAV prin reprezentant legal, primar OPREA LUCIAN-VASILE;

În baza Avizului Consiliului Județean prin Arhitectul Șef cu nr. 41 din 11.09.2024 emis cu avizul C.T.A.T.U din data de 28.08.2024 și a cererii înregistrate sub nr. 3327 din 17.09.2024 pentru supunerea spre aprobarea Consiliului Local al Comunei Holbav, a Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII – SERVICII ȘI LOCUINȚE, ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI EXTINDERE UTILITĂȚI**” întocmit pe baza Certificatului de Urbanism nr. 04 din 24.10.2023 ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV prin reprezentant legal, primar OPREA LUCIAN-VASILE, Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Holbav a verificat documentația depusă, conform prevederilor Legii nr. 350 din 2001, actualizată.

Astfel, în Certificatul de Urbanism menționat s-au analizat situațiile juridică, economică și tehnică a imobilului – teren identificat în C.F. 101144 Holbav nr. cad. 101144 în suprafață de 20191 mp din care 7282 mp cu categorie de folosință *curți construcții*, 2596 mp cu categorie de folosință *drum și* 10313 mp cu categorie de folosință *curți construcții*.

**SC ARBY PROIECT S.R.L.** a elaborat documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent, pentru beneficiarul COMUNA HOLBAV prin reprezentant legal, primar OPREA LUCIAN-VASILE.

Pentru amplasamentul studiat respectiv imobilul teren identificat în C.F. nr. 101144 Holbav, nr. cad 101144, prin Certificatul de Urbanism și prin Avizul de Oportunitate au fost solicitate următoarele avize și studii:

- Aviz de oportunitate - aprobat prin HCL nr. 67 din 27.12.2023 – Arhitectul Șef al Comunei Holbav;
- Aviz Primăria Holbav Apă – Canal - Salubritate nr. 01 din 25.01.2024;
- Aviz Primăria Comunei Holbav – drumuri Comunale cu nr. 285 din 25.01.2024;



COMUNA HOLBAV

PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV

- Aviz Electrica SA nr. 7010240100460/ 28.02.2024;
- Aviz Apele Române - SGA Brașov nr. 44/11.03.2024;
- Aviz Ministerul Sănătății - DSP Brașov nr. 217/A/01.02.2024;
- Aviz ANIF – Filiala Teritorială Brașov nr. 29 din 30.01.2024;
- Aviz MADR – Direcția pentru Agricultură Județeană Brașov nr.462 din 25.01.2024;
- Aviz ISU Brașov nr. 3 172 613 din 18.03.2024;
- Aviz Ministerul Culturii - Direcția pentru Cultură Brașov nr. 4475/28.06.2024
- Aviz APM Brașov – Decizia etapei de încadrare nr. 3972 din 19.06.2024;
- Aviz Consiliul Județean Brașov prin Arhitectul Șef al Consiliului Județean Brașov cu nr. 41 din 11.09.2024 emis cu avizul C.T.A.T.U din data de 28.08.2024
- Aviz R.P.L.P. Piatra Craiului R.A. nr. 633 din 05.02.2024
- Aviz Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor - Garda Forestieră Brașov nr. 1924/1/22.02.2024.
- HCL de aprobare PUZ;
- studiu topografic vizat OCPI;
- studiu geotehnic verificat Af;
- Proces verbal al informării și consultării publicului din 12.12.2023 - Primăria Comunei Holbav;
- Proces verbal al informării și consultării publicului din 23.07.2024 - Primăria Comunei Holbav cu nr. 2818 din 23.07.2024;
- Raportul informării și consultării publicului – Primăria Comunei Holbav cu nr. 2819 din 23.07.2024
- Adresă a UAT Holbav cu nr. 638 din 22.02.2024 în vederea consultării UAT Vulcan înregistrată cu nr. 1901 din 22.02.2024 la Primăria Comunei Vulcan
- Adresă a UAT Vulcan cu nr. 1901 din 19.08.2024 către UAT Holbav
- dovada plată Taxa RUR – Registrul Urbaniștilor din România.

### **NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA INVESTIȚIEI:**

Amplasamentul studiat, imobil teren identificat în C.F. 101144 Holbav nr. cad. 101144 în suprafață de 20191 mp din care 7282 mp cu categorie de folosință *curți construcții*, 2596 mp cu categorie de folosință *drum și* 10313 mp cu categorie de folosință *curți construcții*, se învecinează cu imobile terenuri și construcții aflate în extravilanul Comunei Holbav dar se află în imediata vecinătate a intravilanului comunei Holbav.

În proximitatea amplasamentului care face obiectul P.U.Z., Comuna Holbav conform PUG are o zonă de sat de tip răsfirat în lungul drumului județean concretizată în intravilanul localității. Din punct de vedere funcțional zonificarea predominantă este de locuințe individuale și funcțiuni complementare. Tipologia parcelarului în intravilanul localității este una în care parcelele sunt parcele de adâncime cu lungimea mai mare decât lățimea și cu deschidere destul de îngustă spre drumul principal – drumul județean sau drumurile secundare, comunale. Pe dealurile din extravilanul comunei este concretizată și o formă de locuire în structură de sat de tip risipit. Satele cu structură de tip risipit sunt așezări specifice zonelor cu dealuri și munți și sunt formate din gospodării izolate (locuințe individuale și anexe), fiecare având în jur propriul teren de folosință.



COMUNA HOLBAV

PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV

În structura de tip risipit există locuințe și anexe gospodărești care împreună cu terenurile extravilane din jur alcătuiesc structura gospodăriilor risipite. Aceste gospodării izolate sunt alcătuite din locuințe individuale și anexe și se află de obicei la distanță unele de altele. Astfel în zona de sat cu structură risipită, tipologia de locuire este reprezentată de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Conform PUG și RLU, terenurile extravilane sunt terenuri fără reglementări urbanistice. În vederea reglementării și construirii, terenurile extravilane pot fi introduse în intravilan în baza unor documentații de urbanism de tip P.U.Z.

Dezvoltarea în perspectivă a Comunei Holbav presupune și necesitatea îmbunătățirii condițiilor calității vieții prin:

- dezvoltarea unui fond construit echilibrat, în specificul locului cu respectarea prevederilor legale, a normelor și normativelor privind proiectarea și execuția lucrărilor de construcții
- asigurarea acceselor auto și a acceselor pietonale aferente
- echiparea cu sisteme și dotări edilitare moderne
- integrarea obiectelor de arhitectură în context

Prin PUZ se vor stabili reglementări privind:

- condițiile de realizare a unei construcții în limita amplasamentului studiat și amenajări aferente acesteia;
- asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor; asigurarea acceselor auto și pietonale, aliniere, înălțime, volumetrie;
- asigurarea accesului la infrastructura tehnico-edilitară;
- utilizarea eficientă a terenului și stabilirea condițiilor de amplasare a construcției în funcție de destinația acesteia;
- stabilirea zonei/subzonei funcționale și a utilizărilor funcționale admise;
- stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici POT și CUT, precum și pentru respectarea Codului Civil privind vecinătățile și asigurarea însoririi.

Oportunitatea investiției este dată de contextul favorabil, adică situarea amplasamentului propus în imediata proximitate a intravilanului Comunei Holbav.

Conform PUG Comuna Vulcan cu nr. 36060/2002, aprobat prin hotărârea Consiliului Județean Brașov cu nr. 311/16.10.2002, prin HCL Vulcan cu nr. 70/10.12.2002 și prelungit prin HCL Holbav nr. 6/2013 și prelungit HCL Holbav nr. 60/2023, **terenul studiat prin P.U.Z.**, este situat în extravilanul Comunei Holbav astfel: imobil teren identificat în C.F. 101144 Holbav nr. cad. 101144 în suprafață de 20191 mp din care 7282 mp cu categorie de folosință *curți construcții*, 2596 mp cu categorie de folosință *drum și* 10313 mp cu categorie de folosință *curți construcții*. Conform P.U.G și RLU aferent menționat mai sus, teren extravilan este teren fără reglementări urbanistice.

**Funcțiunea de bază pentru teren extravilan:** fără reglementări de urbanism.

**Conform Regulament Local de Urbanism aferent PUG:**

*Art.1 Terenuri Agricole în extravilan*

- a) *Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.*
- b) *Autoritățile publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.*



Conform Anexa 1, Capitolul 1, art. 3 din Regulament General de Urbanism HG 525/1996:

**Art. 3 Terenuri agricole din extravilan:**

„(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.”

**OBIECTUL PUZ-ului** – introducerea din extravilan în intravilan a imobilului teren identificate în C.F. 101144 Holbav nr. cad. 101144 în suprafață de 20191 mp din care 7282 mp cu categorie de folosință *curți construcții*, 2596 mp cu categorie de folosință *drum* și 10313 mp cu categorie de folosință *curți construcții* și **parcelarea și reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului care a generat PUZ-ul.**

**Încadrarea în localitate:** imobiul teren cu nr. cad. 101144 se află situat în extravilanul Comunei Holbav.

**Căi de comunicație:** Accesul pe amplasament se face din drumul vicinal comunal public Vârf – La Cruce-Măgura.

**Echiparea edilitară**

Pe De4507 exista rețea de alimentare cu apa și energie electrică.

Alimentarea cu apă rece în prima etapă se poate face prin extinderea rețelei publice pe drumul De4507, de alimentare cu apă, aflată în curs de execuție, conform aviz nr. 01/25.01.2024 emis de Primăria Comunei Holbav.

Canalizarea menajeră a obiectivelor se va rezolva prin extinderea rețelei de canalizare după realizarea acesteia (proiect finanțat prin „Programul Național de Investiții Anghel Saligny” pentru care s-a emis Certificat de Urbanism nr. 03 din 04.05.2023), conform aviz nr. 01/25.01.2024 emis de Primăria Comunei Holbav

Apele pluviale vor fi preluate prin guri de scurgere interioare apoi infiltrate în spațiul verde prin sistematizarea verticală a terenului. Aviz emis de Primaria Com. Holbav și aviz SGA nr. 44/11.03.2024.

Sursa de bază pentru alimentarea cu energie electrică va fi rețeaua de distribuție urbană existentă – prin extinderea acesteia. Lucrările de alimentare cu energie electrică vor fi realizate de furnizor în urma achitării de către beneficiar a taxei de racordare.

Fiecare locuință va fi echipată conform studiului ce a stat la baza obținerii avizului DEER nr. 7010240100460/28.02.2024.

**PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- Terenul reglementat va fi parcelat conform planșei de Reglementări Urbanistice, în 28 loturi:

- loturile cu nr. 2-26 destinate locuințelor individuale

- deschidere la stradă de minim 18m și adâncime minimă de 22m.

- suprafața celui mai mare lot pentru locuințe: S=721mp,

- suprafața celui mai mic lot pentru locuințe: S=446mp

- lotul 1 destinat zonei spații verzi publice;



- lotul 27 destinat zonei L/IS – zona mixtă locuințe și instituții și servicii de interes general;
- lotul 28 destinat creerii unui drum nou în incintă, conform profilului propus.

### UTR (Unitate teritorial-administrativă):

➤ zona L - zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare

- Regim de construire: discontinuu
- Funcțiuni predominante: locuințe individuale pe lot
- P.O.T. max: procentul de ocupare a terenului max 30%
- C.U.T. max: coeficientul de utilizare a terenului max. 0.8
- Regim de înălțime: max. S/D+P+1E/M (subsol sau demisol, parter, etaj sau mansardă)  
H coamă maxim = 10m de la cota +0.00  
H cornișă maxim = 8m de la cota +0.00  
\* cota +0.00 fiind cota de călcare la parter
- Aliniament propus: minim 5.70m și față de ax drum propus maxim 6.50m față de ax drum propus – conform profil propus a-a
- Alinierea construcțiilor: 5m față de aliniament propus către drum propus – conform profil propus a-a;
- SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ MAXIMĂ SE VA ÎNCADRA ÎN RETRAGERILE MINIME:
  - 3m față de limitele laterale și minim 5m față de limita posterioară pentru loturile de la 2-15 respectiv jumate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3m (pentru loturile de la 16-26)
  - Clădirea principală va fi amplasată la minim 6.50 față de limita laterală sudică și 3.50m față de edificabilul parcelei.

#### - UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe cu regim mic de înălțime, cu partiu obisnuit sau special (partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale: birouri de avocatură, cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.);
- dotări complementare specifice zonei rezidențiale pentru comerț, prestări servicii, mici activități manufacturiere;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate.

#### - UTILIZĂRI INTERZISE:

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea



COMUNA HOLBAV

PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV

incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22;

- anexe pentru creșterea animalelor, indiferent de numărul de capete;
- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- spalatorii chimice;
- spalatorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de extindere la clădirile de locuit, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame, care depășesc cota acoperisului imobilului, (și dimensiunea maximă de 6mp), regulile și condițiile de amplasare ale acestora se vor stabili prin regulamente locale adaptate specificului zonei;
- dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care afectează în mod negativ arhitectura și deteriorează finisajul acestora;
- parcuri rezidențiale de vacanță – ansambluri mari de locuințe individuale utilizate ocazional, în weekend sau sezonier, care prin natura lor determină apariția de zone nelocuite în interiorul localității;
- campinguri și parcuri de rulote;
- rulotele izolate, chioscuri;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.

➤ **zona L/IS** - *zona mixtă locuințe și instituții și servicii de interes general*

- **Regim de construire:** discontinuu
  - **Funcțiuni predominante:** locuințe și clădiri instituții și servicii de interes general
  - **P.O.T. max:** procentul de ocupare a terenului max 30%
  - **C.U.T. max:** coeficientul de utilizare a terenului max. 0.8
  - **Regim de înălțime:** max. S/D+P+1E+M (subsol sau demisol, parter, etaj și mansardă)  
H coamă maxim = 12m de la cota +0.00  
H cornișă maxim = 10m de la cota +0.00
- \* cota +0.00 fiind cota de calcare la parter

- **Aliniament propus:** 6.50m față de ax drum propus – conform profil propus a-a;



- **Aliniament propus:**
  - minim 3.5m față de ax propus De 4507 – conform profil propus 1-1.
  - 5m față de aliniament propus către drum propus – conform profil propus a-a;
  - 5m față de aliniament propus către De 4507 – conform profil propus 1-1;
  
- **SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ MAXIMĂ SE VA ÎNCADRA ÎN RETRAGERILE MINIME:**
  - clădirea va fi retrasă cu minim jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3m față de latura vestică și nordică.
  
- **UTILIZĂRI ADMISE:**

Sunt admise următoarele utilizări:

  - locuințe cu regim mic de înălțime, cu partiu obișnuit sau special (partiu special, în care sunt incluse spații pentru profesii liberale: birouri de avocatură, cabinete medicale, birouri de consultanță financiar - contabilă etc.);
  - dotări complementare specifice zonei rezidențiale pentru comerț, prestări servicii, mici activități manufacturiere;
  - micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de căldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
  - instituții, servicii și echipamente publice de nivel comunal – culte, fundații, organizații non guvernamentale, asociații, agenții, foruri;
  - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
  - servicii sociale, colective și personale;
  - servicii turistice, hoteluri, pensiuni turistice și agroturistice, moteluri, etc.;
  - sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc.;
  - birouri notariale, farmacii;
  - activități manufacturiere nepoluante;
  - alimentație publică: restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc.;
  - comerț cu amănuntul;
  - parcaje, alei carosabile și pietonale, piste biciclete;
  - spații libere pietonale;
  - spații plantate - scuaruri;
  - pot fi amplasate panouri publicitare, ecrane și publicitate luminoasă pe calcane, pe fațade, pe terase ori acoperișuri ale clădirilor, astfel încât sistemele lor de prindere să nu constituie o cursă de accidente și să nu afecteze structura de rezistență și funcționarea optimă a clădirilor;
  - panourile publicitare amplasate pe calcanele sau fațadele clădirilor nu vor depăși limitele acestora;
  - sunt exceptate de la prevederile prezentului regulament ecranele publicitare care fac parte integrantă din fațadele clădirilor și care au fost autorizate împreună cu acestea în conformitate cu legislația în vigoare.
  
- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**
  - În zona de protecție extinsă a monumentelor și a siturilor istorice se va obține avizul Ministerului Culturii, după caz;





- se permit clădiri cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului (sedii de servicii și instituții publice sau private, care prin natura activității desfășurate presupun un contact limitat cu publicul) cu condiția ca nivelul parterului și al mezaninului frontului spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor – comerț, expoziții, restaurante, recreere, servicii profesionale etc.;
  - se admite conversia în alte funcțiuni a clădirilor de servicii cu condiția menținerii a unei ponderi a serviciilor de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate;
  - se admit restaurante de orice tip care comercializează băuturi alcoolice, numai dacă sunt situate la o distanță de minim 100m de instituțiile educaționale, de servicii și echipamente publice și de biserici și de sănătate;
  - este permisă amplasarea mijloacelor de publicitate la o distanță mai mică de 3.00m față de limita de proprietate a imobilelor proprietate privată a persoanelor fizice și /sau juridice, se va realiza conform Codului Civil, astfel încât să nu afecteze accesul și utilizarea acestora;
    - a) panourile publicitare amplasate pe sol vor fi montate astfel încât să nu împiedice circulația rutieră și/sau pietonală, ori accesul pietonal și/sau al autovehiculelor de intervenție pe proprietăți, cu respectarea prevederilor prezentului regulament;
    - b) panourile publicitare, indiferent de tipul de proprietate pe care au fost montate, vor fi amplasate astfel încât proiecția la sol a acestora să fie în totalitate în interiorul proprietății pe care au fost autorizate.
      - stații de întreținere auto ;
      - spălătorii auto ;
- UTILIZĂRI INTERZISE:**
- locuințe colective;
  - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100m de instituțiile educaționale;
  - anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență care intră sub incidența normativelor de protecție sanitară și sănătatea populației;
  - construcții provizorii;
  - dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, care deteriorează arhitectura și finisajul clădirilor ;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - stații de betoane;
  - autobaze;
  - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
  - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
  - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe obiectele de artă monumentală și monumentele de for public;
  - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe clădirile aflate în stare avansată de deteriorare, în situația în care amplasarea mijlocului de publicitate afectează structura de rezistență și/sau stabilitatea și integritatea elementelor constructive și decorative ale anvelopei clădirii;



COMUNA HOLBAV

PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în incinta și pe elementele de împrejurime a lăcașurilor de cult;
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.

- **INTERDICȚII TEMPORARE:**

- Nu este cazul.

➤ **zona Sp - zona spații verzi publice**

- **Regim de construire:** discontinuu
- **Funcțiuni predominante:** spații verzi publice
- **P.O.T. max:** procentul de ocupare a terenului max 10%
- **C.U.T. max:** coeficientul de utilizare a terenului max. 0.1
- **Regim de înălțime:** max. P (parter)  
H coamă maxim = 6m de la cota +0.00  
H cornișă maxim = 4m de la cota +0.00  
\* cota +0.00 fiind cota de calcare la parter
- **Aliniament propus:** minim 5.70m și față de ax drum propus - conform profil propus a-a;
- **Alinierea construcțiilor:** 5m față de aliniament propus către drum propus – conform profil propus a-a;
- **SUPRAFAȚA EDIFICABILĂ MAXIMĂ SE VA ÎNCADRA ÎN RETRAGERILE MINIME:**
  - 3m față de limita nordică și estică și 5.00m față de aliniamentul la De450 și la drumul propus.

- **UTILIZĂRI ADMISE:**

Sunt admise următoarele utilizări:

- spații plantate;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor verzi plantate, piste biciclete, parcuri;
- construcții, instalații, rețele și amenajări aferente echipamentelor tehnico-edilitare;
- mobilier urban, amenajări pentru odihnă, foisoare/umbrare, loc de joacă;
- construcții, clădiri și amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- Nu este cazul.

- **UTILIZĂRI INTERZISE:**

- Se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- Amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în zonele de spații verzi, pe arbori;
- Se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică.



- **INTERDICȚII TEMPORARE:**
- Nu este cazul.

➤ **zona C** - zona căi de comunicație

- **Regim de construire:** nu este cazul
- **Funcțiuni predominante:** căi de comunicație - drumuri
- **P.O.T. max:** nu este cazul
- **C.U.T. max:** nu este cazul
- **Regim de înălțime:** nu este cazul
- **Aliniament propus:** minim 5.70m și față de ax drum propus maxim 6.50m față de ax drum propus – conform profil propus a-a  
minim 3.5m fata de ax propus De 4507 – conform profil propus 1-1

- **UTILIZĂRI ADMISE:**

Sunt admise următoarele utilizări:

- activități legate de transporturi la distanță pe căi rutiere pentru călători și mărfuri;
- rețeaua de strazi din intravilan, intersecții la nivel, trotuare, santuri, rigole, plantații de protecție, indicatoare rutiere, rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene, parcaje publice;
- semnalizări prin panouri de circulație sau luminoase conform normativelor și legislației în vigoare;
- refugii și treceri de pietoni, zone pietonale cu mobilier urban, corpuri de iluminat stradal specific profilului stradal și a categoriilor de circulație cărora li se adresează, conform normativelor și a legislației în vigoare;
- piste de biciclete prevăzute cu rampe de acces pentru zonele de urcare/coborare;
- se admit căi de comunicație destinate pentru segregarea traficului rutier de traficul ciclist, mijloace de transport cu tracțiune animală, trasee pietonale etc. În acest sens se vor realiza rute ocolitoare ale axelor principale de comunicație ale comunei;
- parcaje la suprafață, subterane și supraterane și amenajări aferente.

- **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

Lucrările, construcțiile, amenajările/modernizarile executate în zonele de protecție ale drumurilor publice, se vor realiza doar cu respectarea legislației în vigoare și trebuie:

- să nu prezinte riscuri în realizare sau exploatare și surse de poluare (sisteme de transport gaze, țigări, produse petroliere, energie electrică și alte lucrări de același gen);
- să nu afecteze desfășurarea optimă a circulației (capacitate, fluentă, siguranță);
- spațiile de parcare se vor dimensiona și amplasa conform prevederilor din R.G.U. - art. 33 și Anexa Nr. 5;
- normativul pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme – indicativ NP 24;
- parcajele publice vor fi plantate și înconjurată de gard viu de minim 1,20 m înălțime;
- amplasarea stațiilor pentru oprirea vehiculelor care efectuează transport de persoane prin servicii regulate se stabilește de către autoritățile administrației publice locale cu avizul administratorului drumului și al Poliției rutiere;



- UTILIZĂRI INTERZISE:**
- se interzic orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru:
    - lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse ;
    - modernizarea intersecțiilor;
    - realizarea pasajelor supra și subterane;
    - realizarea spațiilor de parcare;
  - se interzic orice utilizări care afectează buna funcționare și diminuează posibilitățile ulterioare de modernizare sau extindere;
  - în zona de siguranță și protecție aferentă căilor de comunicație rutieră este interzisă autorizarea următoarelor lucrări:
    - construcții permanente sau temporare altele decât cele care sunt desinate exclusiv managementului și activităților specifice circulațiilor rutiere, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare impietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
    - panouri independente de reclamă publicitară;
  - se interzice amplasarea construcțiilor în câmpul de vizibilitate al intersecțiilor, indiferent de subzona funcțională aparținătoare, Conform OUG 43/1997;
  - zonele de siguranță sunt suprafețe de teren situate de o parte și de cealaltă a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului, pentru siguranța circulației ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului. Din zonele de siguranță fac parte și suprafețele de teren destinate asigurării vizibilității în curbe și intersecții, precum și suprafețele ocupate de lucrările de consolidări ale terenului drumului și altele asemenea. În afara localităților, limitele minime ale zonelor de siguranță a drumurilor, în cale curentă și aliniament, sunt prevăzute în anexa nr. 1 din OUG 43/1997;
  - Realizarea de culturi agricole sau forestiere pe zonele de siguranță este interzisă;
  - zonele de protecție sunt suprafețele de teren situate de o parte și de alta a zonelor de siguranță, necesare protecției și dezvoltării viitoare a drumului. Limitele zonelor de protecție sunt prevăzute în anexa nr. 1, din OUG 43/1997;
  - zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:
    - neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
    - executarea de construcții, împrejmuiri sau plantații care să provoace înzăpezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
    - executarea unor lucrări care periclitizează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață;
  - practicarea comerțului ambulant în zona drumului, în alte locuri decât cele destinate acestui scop;
  - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe zona carosabilă a străzilor și a drumurilor, indiferent de categoria acestora;
  - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă în interiorul intersecțiilor și al sensurilor giratorii, în spațiul destinat circulației autovehiculelor și semnalizării rutiere, în zone în care desfășurarea în condiții normale a traficului ar putea fi perturbată;
  - amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe stalpii de susținere a elementelor de semnalizare rutieră sau de circulație;



COMUNA HOLBAV

PRIMĂRIA COMUNEI HOLBAV

- amplasarea mijloacelor de publicitate este interzisă pe portale cu semnalizare rutieră sau în soluții independente autoportante în traversarea drumului;
- se interzice amplasarea mijloacelor de publicitate care prin formă, conținut, dimensiuni și culori în combinații specifice, pot fi confundate cu mijloacele de semnalizare rutieră sau împiedică vizibilitatea acestora, precum și a indicatoarelor de orientare și informare.
- se interzice amplasarea și utilizarea mijloacelor de publicitate sonore care pot tulbura liniștea publică;
- realizarea elementelor de fundare/ancorare necesare asigurării stabilității panoului de reclama publicitară se execută obligatoriu îngropat, respectiv sub cota suprafeței solului/trotuarului, până la nivelul solului;
- se interzice instalarea panourilor pe acoperișul stațiilor de autobuz și al chioscurilor;
- nu este permisă amplasarea bannerelor în intersecții, în zone în care împiedică vizibilitatea rutieră sau perspectiva asupra monumentelor istorice ori naturale sau în locuri unde există panouri publicitare;
- este interzisă amplasarea pe domeniul public a suporturilor/stalpilor în scopul exclusiv de susținere a bannerelor.

## CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Soluția de organizare urbanistică răspunde atât reglementărilor Planului Urbanistic General al localității cât și dorinței beneficiarului.

În continuarea planului urbanistic prezentat, proprietarul imobilului din zona studiată poate solicita autorizații de construire în limitele și cu încadrarea în exigențele menționate în prezenta documentație.

La proiectarea, autorizarea și execuția clădirilor se vor respecta reglementările noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei precum și normele stabilite prin Legea 10/1995 privind calitatea construcțiilor, Legea 137/1995 privind protecția mediului, H.G. 525/1996 de aprobare a Regulamentului General de Urbanism, Legea Locuinței nr.114/1996.

Având în vedere cele menționate mai sus, s-a întocmit prezentul raport în vederea întocmirii proiectului de hotărâre cu privire la aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru „**INTRODUCERE TEREN ÎN INTRAVILAN ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CONSTITUIRII ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII – SERVICII ȘI LOCUINȚE, ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE ȘI EXTINDERE UTILITĂȚI**” la adresa din Comuna Holbav, județul Brașov, pe imobilul teren identificat în C.F. nr. 101144 Holbav, nr. cad 101144, care împreună cu întreaga documentație va fi prezentat spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Comunei Holbav.

ARHITECT ȘEF, COMPARTIMENTUL URBANISM  
Arh. Nicoleta-Ioana IUBU