



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BRAȘOV**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV**  
Str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod 507075,  
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55  
www.primaria-ghimbav.ro,  
E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro



Nr. 10334 / 12.04.2023.

**ANUNȚ PRIVIND ORGANIZAREA UNEI ÎNTÂLNIRI  
DE DEZBATERE PUBLICĂ  
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV**

Astăzi, 12.04.2023, PRIMĂRIA ORȘULUI GHIMBAV, invită pe toți cei interesați la întâlnirea de dezbatere publică privind următorul proiect de act normativ:

**Proiect de hotărâre privind aprobarea Documentației tehnice a PLANULUI URBANISTIC ZONAL „Zonă industrială – Unități de depozitare”, imobil înscris în CF nr. 107593 – nr. top 107593- intravilan, Ghimbav, Județul Brașov**

**Beneficiar : BESTDEPO S.R.L.**

**Proiectant : KXL STUDIO S.R.L.**

**urb. Anamaria-Mihaela Mohan**

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.) „Zonă industrială – Unități de depozitare”

Imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan Ghimbav , elaborat de KXL STUDIO S.R.L., București, urb. Anamaria-Mihaela Mohan

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

Terenul care face obiectul documentației se află în intravilan - identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 este proprietate privată a BESTDEPO SRL.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 74/12.04.2022 eliberat de Primăria Ghimbav.

Amplasament OCPI-Brașov, este delimitat:

- La EST: vulcanizare, spalatorie auto si restaurant;
- La SUD: Calea Brasovului-DN1-E68 si reprezentata auto Dacia;
  - La VEST: Metro Brasov;
  - LA NORD: cale ferata.

Considerând că au fost îndeplinite toate procedurile prevăzute de actele normative referitoare la documentația de urbanism plan urbanistic zonal, supunem consultării proiectul de hotărâre privind documentația PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „Zonă industrială – Unități de depozitare” Imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan Ghimbav , elaborat de S.C. KXL STUDIO S.R.L. , București, urb. Anamaria-Mihaela Mohan, cu respectarea Avizului Tehnic nr. 19/29.03.2023 al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Brașov.

**Dezbaterea publică are loc în data de 16.05.2023, ora 15.00, în SALA DE CONSILIU, din corpul de pe str. Lungă nr.2**

**Documentația poate fi consultată:**

• pe pagina de internet a instituției, [www.primaria-ghimbav.ro](http://www.primaria-ghimbav.ro)

• la sediul instituției Str. Lungă nr.2 la Compartimentul - Amenajarea Teritoriului și URBANISM

**Ordinea de zi a evenimentului:**

- Deschiderea evenimentului (anunțarea temei și a ordinii de zi, prezentarea reprezentanților instituției, a procedurii și a regulilor de desfășurare a evenimentului)
- Prezentarea succintă a motivației și a proiectului de act normativ supus dezbaterii publice (reprezentant al inițiatorului, experți și/sau specialiști care au participat la elaborare)
- Prezentarea verbală de către cetățenii interesați a propunerilor privind modificarea proiectului de act normativ supus dezbaterii publice
- Închiderea întâlnirii (prezentarea etapelor următoare în procesul de adoptare, cu menționarea termenelor aferente)

Persoanele interesate să prezinte verbal propunerea lor în cadrul dezbaterii publice vor avea la dispoziție 5 minute pentru prezentare. Aceste persoane sunt rugate să se înregistreze până la data de 15.05.2023 online la adresa de e-mail [relatiipublice@primaria-ghimbav.ro](mailto:relatiipublice@primaria-ghimbav.ro) sau direct la sediul instituției la Compartimentul - Amenajarea Teritoriului și URBANISM, în intervalul orar de funcționare de luni până vineri,

- persoana de contact- **Andreea Beshara** ,
- telefon: **0728.302.140**

La dezbaterea publică sunt invitați să participe, în limita locurilor disponibile în sală, toți cei interesați: persoane fizice și juridice, organizații ale societății civile, societăți comerciale, reprezentanți ai instituțiilor publice interesate, ai presei etc.

Pentru informații suplimentare vă stăm la dispoziție la

telefon: **0268.258.006**,

e-mail: [relatiipublice@primaria-ghimbav.ro](mailto:relatiipublice@primaria-ghimbav.ro),

**Secretar general**

**Szinatovici Dan**



Nr. 10303/ 12.04.2023

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

**Proiect de hotărâre**  
din ..12.04.2023.

**privind aprobarea Documentației tehnice PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„Zonă industrială – Unități de depozitare”,**  
**imobil înscris în CF nr. 107593 – nr. top 107593- intravilan, Ghimbav**

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere Documentația tehnică PLANULUI URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „**Zonă industrială – Unități de depozitare**”, – imobil **identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593** intravilan, Ghimbav, județul Brașov, Proiectul nr.5/AU/2022, elaborat de **KXL STUDIO S.R.L.** București, **urb. Anamaria-Mihaela Mohan**, Raportul de specialitate al Serviciului Amenajarea Teritoriului și Urbanism nr. 10181/11.04.2023, Avizul unic nr.19/29.03.2023 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.) „**Zonă industrială – Unități de depozitare**”, – imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan, Ghimbav, Proiectul nr.5/AU/2022, elaborat de **KXL STUDIO S.R.L.** Brașov, beneficiar **BESTDEPO S.R.L.**, 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**

**Referat de aprobare**  
privind  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„Zonă industrială – Unități de depozitare”**  
imobil înscris în CF nr. 107593 – nr. top 107593- intravilan, Ghimbav

**Beneficiar : BESTDEPO S.R.L**  
**Proiectant : KXL STUDIO S.R.L., urb. Anamaria-Mihaela Mohan**

**SC BELETAGE SRL** solicitată aprobarea documentației **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „Zonă industrială – Unități de depozitare ” – imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan, Ghimbav**

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa **BESTDEPO S.R.L.**, în conformitate cu prevederile 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 si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal.

Analizând referatul de specialitate supunem spre aprobarea Consiliului Local al orașului Ghimbav **PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „Zonă industrială – Unități de depozitare ” – imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan, Ghimbav**

**PRIMAR**  
**Ionel FLIUNDRA**



**Referat de aprobare**  
privind  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„Zonă industrială – Unități de depozitare”**  
imobil înscris în CF nr. 107593 – nr. top 107593- intravilan, Ghimbav

**Beneficiar : BESTDEPO S.R.L**  
**Proiectant : KXL STUDIO S.R.L., urb. Anamaria-Mihaela Mohan**

**SC BELETAGE SRL solicitată aprobarea documentației PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „Zonă industrială – Unități de depozitare ” – imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan, Ghimbav**

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa **BESTDEPO S.R.L.**, în conformitate cu prevederile 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.

Analizând referatul de specialitate supunem spre aprobarea Consiliului Local al orașului Ghimbav **PLANUL URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „Zonă industrială – Unități de depozitare ” – imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan, Ghimbav**

**PRIMAR**  
**Ionel FLIUNDRA**



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
**privind aprobarea**  
**PLANULUI URBANISTIC ZONAL**  
**„Zonă industrială – Unități de depozitare”**  
**imobil CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan Ghimbav**

**Beneficiar :** BESTDEPO S.R.L.  
**Proiectant :** KXL STUDIO S.R.L.  
**urb. Anamaria-Mihaela Mohan**

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.) „Zonă industrială – Unități de depozitare”**

**Imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan Ghimbav , elaborat de KXL STUDIO S.R.L., București, urb. Anamaria-Mihaela Mohan**

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

Terenul care face obiectul documentației se află în intravilan - **identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593** este proprietate privată a **BESTDEPO SRL**.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 74/12.04.2022 eliberat de Primăria Ghimbav.

Amplasament OCPI-Brașov, este delimitat:

- La EST: vulcanizare, spalatorie auto și restaurant;
- La SUD: Calea Brasovului-DN1-E68 și reprezentata auto Dacia;
- La VEST: Metro Brasov;
- LA NORD: cale ferata.

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Reglementări ale P.U.G. Ghimbav aprobat pentru teritoriul studiat : zona studiata se afla in intravilanul localitatii, in zona de unitati industriale, depozite, prestari servicii cu interdictie temporara de construire pana la aprobare PUD/PUZ;

Prevederi ale PUZ și RLU aferent propuse

- UTR: ID\_1- zona unitati industriale, depozitare și prestari servicii;
- regim de construire – discontinuu;
- functiuni predominante: Activitati industriale de productie/depozitare și prestari servicii;
- regim de inaltime: max P inalt (pentru hale industriale) sau P+2E (pentru cladiri cu niveluri uzuale), max. 10,0 mla coama / atic.
- procent de ocupare a terenului: POT max = 45%;
- coeficient de utilizare a terenului: CUT max = 1,50;
- alinierea constructiilor: Alinierea viitoarelor cladiri se va realiza respectand fata de limita sudica de proprietate (spre E68/DN1) minimum 45 m, luand in considerare distanta de 50 m de la marginea partii carosabile;
- retrageri minime fata de limitele laterale și posterioare:
  - Fata de limita laterala de proprietate din est – 8,00 m;
  - Fata de limita laterala de proprietate din vest – 8,00 m;



- Fata de limita posterioara de proprietate din nord – 10,00m (spre vest), respectiv 12,00 m (spre est).

#### Circulatii si accesuri:

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute;
- Accesurile carosabile si pietonale pe parcela se vor realiza din drumul public din sudul proprietatii, adica E68 / DN1 – Calea Brasovului.
- In interiorul incintei se vor realiza circulatii carosabile de min. 6,00 m si pietonale de min. 1,00 m.;
- Echipare tehnico-edilitara:
- Alimentarea cu apa a noilor constructii se va realiza in baza avizului nr. 881/11.05.2022 emis de Compania Apa Brasov S.A., prin extinderea retelei de distributie HDPE De 200mm existenta in zona.
- Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza in reseaua de canalizare Dn 600/900 mm existenta pe partea opusa a DN1 – conform aviz nr. 881/11.05.2022 emis de Compania de Apa Brasov.
- Alimentarea cu energie electrica se va realiza in conformitate cu avizul de amplasament favorabil conditionat nr. 7010220518019/-Nr. TS15693/12.10.2022 emis de DEER – Sucuresala Brasov, cu conditia realizarii lucrarilor de reglementare necesare in vederea indeplinirii conditiilor de coexistenta conform contract-angajament nr. 7010220518019/-Nr. TS15693/12.10.2022.

Autorizarea executarii obiectivelor propuse in PUZ se va face dupa sau concomitent cu autorizarea executarii lucrarilor de infrastructura mentionate mai sus (strazi, retele edilitare), necesare functionarii. Aceste lucrari se vor executa pe cheltuiala initiatorilor prezentei documentatii.

#### Utilizari permise:

- Activități industriale de depozitare, de producție, de prelucrare, de distribuție a bunurilor / materialelor produse / mărfurilor;
- Transport mărfuri (picking/cules, ambalare mărfuri);
- Activități de întreținere și reparare a autovehiculelor;
- Garaj și atelier mecanic;
- Service auto, punct ITP;
- Stații de întreținere și reparații auto;
- Servicii de interes general, din sectorul economic terțiar:
  - o Servicii administrative, birouri;
  - o Servicii profesionale;
  - o Alimentație publică;
  - o IMM;
  - o Comerț en-gros și en-detail;
- Zonă de odihnă, spații pentru relaxare destinate șoferilor;
- Cazare de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților;
- Spații verzi amenajate;
- Circulații carosabile și pietonale;
- Parcaje la sol, subsol și multietajate;
- Platforme de precolectare a deșeurilor;
- Rețele tehnico-edilitare.

#### Utilizări admise cu condiționări :

- Este permisă amplasarea construcțiilor care generează trafic suplimentar la o distanță mai mică de 50 m de marginea părții carosabile a drumului European E68, cu condiția relocării în viitor a plăcuței de intrare în localitate (dacă va fi cazul);
- Utilizările menționate la art. 4.2.1. sunt permise cu condiția respectării condițiilor geotehnice și de zonare seismică;
- Este permisă amplasarea antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă și radio care depășesc înălțimea maximă admisă cu condiția obținerii avizelor și acorduri din partea instituțiilor competente (Telekom, MAI, AACR, MAPN, SRI etc.).



Utilizari interzise:

- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Locuințe, cu excepția celor de serviciu;
- Servicii și echipamente publice;

Împrejmuiri și spații verzi:

Pentru terenul reglementat se vor realiza împrejmuiri amplasate pe limitele care nu se învecinează cu străzi, unde nu existe deja împrejmuire aparținând terenurilor învecinate, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății.

Acestea vor fi cu înălțime maximă de 2,00 m, fundații izolate sau cu soclu în cazul declivității ridicate a terenului. Gardul va fi transparent cu posibilitatea de a fi dublate de gard viu.

Se va asigura un procent de minimum 20% de spații verzi din suprafața totală a parcelei.

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 industrială – Unități de depozitare” Imobil identificat prin extras CF nr. 107593 – nr. top 107593 - intravilan Ghimbav , elaborat de S.C. KXL STUDIO S.R.L. , București, urb. Anamaria-Mihaela Mohan , cu respectarea Avizului Tehnic nr. 19/29.03.2023 al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Brașov.**

**Arhitect Șef**

Întocmit:  
Andreea BESHARA  
12.04.2023