



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
www.primaria-ghimbav.ro,
E-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 17/05.01.2026

ANUNȚ

cu privire la afișare Proiect de Hotărâre pentru Consultare publică

Consiliul Local al Orașului Ghimbav aduce la cunoștința publicului că, în următoarea ședință a consiliului local, va fi supus spre analiză și adoptare următorul proiect de hotărâre:

Privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov identificat prin extrasele CF nr.103275 și CF nr.103278, Ghimbav, jud. Brașov

În acest sens persoanele interesate pot depune propuneri, sugestii sau opinii cu privire la acest Proiect de hotărâre. Propunerile, sugestiile sau opiniile, precum orice alte observații, se vor depune până în data de 04.02.2026 ora 12⁰⁰ folosindu-se una dintre următoarele forme de comunicare:

- mail, la adresa relatiipublice@primaria-ghimbav.ro,
- fax la numărul 0268/258355
- direct la sediul Primăriei la Compartimentul Secretariat — Relații cu Publicul.

Dezbaterea Proiectului de hotărâre privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov identificat prin extrasele CF nr.103275 și CF nr.103278, Ghimbav, jud.Brașov, va avea loc în data de 05.02.2026, orele 13³⁰, în Sala de Consiliu a instituției.

Documentația poate fi consultată:

- pe pagina de internet a instituției, www.primaria-ghimbav.ro

Secretar general
Szinatovici Dan

Nr. 166 / 30.12.2025

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1

Proiect de hotărâre
din 30.12.2025

privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov identificat prin extrasele CF nr.103275 și CF nr.103278, Ghimbav.

Ionel Fliundra – Primarul Orașului Ghimbav, județul Brașov,

Având în vedere cererea înregistrată la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 33164 / 22.09.2025 prin care s-a înaintat spre aprobare prin HCL documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov identificat prin extrasele CF nr.103275 și CF nr.103278, Ghimbav**, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701 /2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144/31.10.2024 ale Consiliului Local Ghimbav, Legii nr. 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a 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. 52/2003 privind transparența decizională, avizele comisiilor de specialitate. În temeiul art 196 , alin 1, litera A din OUG 57/2019, Raportul de specialitate al serviciului de amenajarea teritoriului și urbanism înregistrat sub nr. 33164 / 22.09.2025 și referatul de aprobare nr. 46021 / 22.12.2025;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă documentația Planul urbanistic zonal : **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov identificat prin extrasele CF nr.103275 și CF nr.103278, Ghimbav**, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Documentația nr.U05/06.2024 întocmită de către S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. – Urb. Gabriela Chifu inițiată de către Bogdan Dorel.

Art. 2. Prevederile Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1 sunt valabile 5 ani de la data aprobării prin HCL, cu posibilitatea de extindere a valabilității.

Art. 3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul orașului Ghimbav.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan

Inițiator
Primar,
Ionel Fliundra



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod poștal 507075
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 46021 / 22.12.2025

REFERAT DE APROBARE

Privind

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : **BOGDAN DOREL**

Proiectant: **SC. MGM URBAN PROIECT.SRL**

Specialist cu drept de semnătură RUR : **urb. Gabriela Chifu**

Prin cererea înregistrată la Primăria Orașului Ghimbav sub nr. 33164 / 22.09.2025 s-a înaintat spre aprobare prin HCL documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov** identificat prin extrasele CF nr.103275 și CF nr.103278, Ghimbav.

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa Bogdan Dorel de către S.C. MGM URBAN PROIECT S.R.L. – Urb. Gabriela Chifu, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701 /2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144/31.10.2024 ale Consiliului Local Ghimbav, Legii nr. 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a 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.

Analizând referatul de specialitate supunem spre aprobarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav proiectul de hotărâre privind documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov** identificat prin extrasele CF nr.103275 și CF nr.103278, Ghimbav.

PRIMAR
Ionel FLIUNDRA



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: urbanism@primaria-ghimbav.ro

Nr. 33164 / 22.09.2025

R A P O R T DE SPECIALITATE
privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL
nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului
Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : BOGDAN DOREL
Proiectant: SC. MGM URBAN PROIECT.SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR : urb. Gabriela Chifu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Imobilul, teren intravilan, în suprafață totală de 32.687,00 mp, este situat în orașul Ghimbav și este delimitat după cum urmează (conform Certificatul de urbanism nr. 37/01.03.2024, eliberat de Primăria orașului Ghimbav):

- **Nord** – proprietăți private – fără reglementări urbanistice și drum domeniu public;
- **Sud-Est** – proprietăți private – fără reglementări urbanistice și drum domeniu public;
- **Est** – drum domeniu public ;
- **Vest** – drum domeniu public ;

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior :

Incadrare în Planul de Amenajare a Teritoriului Județean aprobat cu HCJ 198/2005:

- zone în care sunt necesare măsuri prioritare de modernizare tehnologică a unităților industriale poluante;
- zone cu resurse de apă potabilă care necesită măsuri prioritare de eliminare a surselor de poluare pentru protecția apei;
- zone inundabile unde se propun lucrări noi de desecare pentru combaterea efectelor inundațiilor;
- zonă de influență a sistemului urban major saturat al municipiului Brașov;
- zone studiu amplasament aeroport nou.

Incadrare în plansa de "Zone grevate de servituți aeronautice", conform documentației "Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", aprobată prin HCL Ghimbav nr. 10/2021:

- Terenurile reglementate prin prezenta documentație se încadrează în zona II de servituți aeronautice, conform planului de servituți aeronautice stabilit prin documentația "Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", ceea ce impune respectarea limitărilor de înălțime, a condițiilor privind utilizarea terenurilor și a

reglementărilor tehnice stabilite de AACR, respectiv ORDINUL nr. 735 din 9 iunie 2015- pentru aprobarea Reglementărilor aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

Incadrare în documentațiile de urbanism aprobate:

- În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 11/25.02.2009, amplasamentul se află în intravilanul localității Ghimbav.

Arii naturale protejate/Seveso/Rețele majore de transport energie electrică, gaz, etc:

- Zonă inundabilă, confonn limite inundabilitate SGA BH Olt 1%;
- În zonă există aducțiuni CABV Compania Apa Brașov;
- Zona de protecție infrastructură STS;
- Rețea LEA 40kV.

Drumuri județene, naționale, autostrizi :

- Acces din breteaua ce face legătura între DN73 DN I , se vor respecta condițiile impuse de CNAIR și se va analiza modul de implementare a investiției corelat cu acest traseu.
- Traseu Autostrada Brașov-Bacău;
- Traseu Ocolitoare Brașov.

Prevederi PUZ / RLU propuse:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Terenurile studiate sunt aflate în intravilanul orașului Ghimbav, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 11/25.02.2009, terenuri cu front la breteaua ce face legătura între DN73 și DN1.

Terenul pe care se propune funcțiunea de *Zonă de prestări servicii, depozitare, mică industrie* este situat într-o zonă cu o puternică forță de dezvoltare, funcțiunea predominantă fiind cea de industrie, producție și depozitare.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Existent :

Terenul pe care se propune funcțiunea de *Zonă de prestări servicii, depozitare, mică industrie* este situat într-o zonă cu o puternică forță de dezvoltare, funcțiunea predominantă fiind cea de industrie, producție, depozitare. În imediata vecinătate se găsesc clădiri reprezentante și firme cu renume internațional (Sika, Contempo, Honda etc). Circulația principală în zonă este formată din breteaua ce face legătura dintre DN1 și DN73.

Funcțiunea solicitată / propusă :

Se va actualiza PUZ ul aprobat cu HCL 11/2009 – *Complex spații firme și prestări servicii*, actualizare necesară datorită amenajării variantei ocolitoare dintre DN1 și DN73, astfel încât, în viitor, potențiali investitori să poată amenaja următoarele funcțiuni : *Zonă de prestări servicii, depozitare, mică industrie*

Utilizări admise:

- Construcții cu funcțiune industrială nepoluantă și de depozitare (reprezentanțe firme de asamblări metalice, electronice, prefabricare betoane, marfă vrac, spalătorii, service auto, vulcanizări; industria telecomunicațiilor, automatizări, robotică);
- Construcții cu funcțiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziționale, parcuri auto;
- Circulații carosabile, pietonale, parcare;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- Construcții pentru staționări auto;
- Spații verzi, plantații de protecție;

Utilizări interzise:

- Funcțiunile poluante: unități ce prezintă riscuri tehnologice, noxe, vibrații, fum, zgomot;
- Curățătorii chimice; depozitarea de cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Ferme agro-zootehnice; anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- Depozite de deșeuri.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Zonificare funcțională:

- Zona studiată va fi destinată funcțiunilor de prestări servicii, depozitare, mică industrie.

Gradul de ocupare al terenului conform RLU propus, zona este reglementată cu următorii indici urbanistici maximi :

POT – 60%, CUT 0,9

Clădiri de birouri/ sedii de firmă, show-roomuri, spații cazare muncitori, comerț, etc : Rh – P+2+M, Hmax cornisa=12,00 m.

Hale : Hmax cornisa=10,00 m.

Pentru regimul de aliniere , distanțe minime de amplasare în interiorul parcelei:

- Retragera clădirilor față de partea carosabilă a DN1-Oc1K va fi de 22.00 m ,
- Retragera construcțiilor față de aliniamentul de la drumul de exploatare va fi de 10.00 m,
- Retragera minimă a construcțiilor față de limitele laterale de proprietate de la drumul de exploatare va fi de 5.00 m.

Spațiile verzi și spațiile verzi publice vor fi prevăzute conform HG 525/1996 și a HCL-urilor Ghimbav 5/26.01.2023 și 116/31.08.2023 , cu respectarea legii 24/2007 art.10, punctul 3. Se vor prevedea spații verzi pe o suprafață de minim 25% din totalul terenului reglementat. Sistematizarea verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice de pe toată suprafața reglementată. Imprejmuirile vor fi dublate de plantații de gard viu (veșinic verde).

Aspectul exterior :

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Circulații:

Având în vedere poziționarea celor 2 terenuri (nr. cad. 109275 situat la dreapta bretelei VO1K) respectiv (nr. cad. 103278 situat la stânga bretelei VO1K), se proiectează:

- Drum colector cu lățimea de 6 m pe partea dreaptă a bretelei VO1K care va deservi accesul în/ din breteaua VO1K pentru toate imobilele situate pe această parte.
- Accesul simplu racordat circular la bretea VO1K (în proximitatea km 0+355) cu R=12,00 m și deschiderea L=20.00 m.
- Drum colector cu lățimea de 6 m pe partea stângă a bretelei VO1K care va deservi accesul în/ din breteaua VO1K pt toate imobilele situate pe această parte. Circulația se va desfășura în sens unic conf. plan de situație anexat.
- Amenajare viraj la dreapta cu pana pinten racordat la breteaua VO1K (în proximitatea km 0+400) cu R=12.00 m, lățime banda 4.50 m și deschidere acces L=8.00 m.

Conf. aviz CNAIR nr. 20/876/11.11.2024 dreptul execuției lucrărilor în zona intersecțiilor cu drumurile naționale este posibilă numai după obținerea autorizației de amplasare și acces din partea administratorului drumului național.

Accesul pietonal, carosabil și parcări:

Parcarea autoturismelor este asigurată în incinta terenurilor studiate și au dimensiunile de 2.50 m X 5.00 m conf. NP 24/2023. Platformele parcajelor de lungă durată sunt dispuse în interiorul limitei de proprietate, gazduind atât autovehicule cât și autotrenuri. Toate autorizațiile urmează să respecte H.G. 525/1996 și a HCL Ghimbav nr. 5/26.01.2023.

Dotări publice :

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Echiparea edilitară se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z., iar autorizarea execuției lucrărilor se va face numai în cazul în care este posibilă asigurarea utilităților parcelelor. Lucrarile de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale), pe profilele stradale aferente PUZ, iluminatul public și lucrarile de extindere ale iluminatului public, se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora, pe terenurile dezmembrete în acest sens. Rețelele edilitare prevazute, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietate publică, conform Art. 29 din HG 525/96.

Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele de apă, electricitate și canalizare.

Realizarea de rețele edilitare:

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către inițiatorii PUZ, parțial sau în întregime, după caz, în urma contractului încheiat cu administratorii de rețele. Cheltuielile vor fi suportate în întregime de beneficiarii prezentei documentații.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, electrice, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică. Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică. Se vor respecta distanțele de protecție față de rețele edilitare, conform condițiilor impuse de avizatori.

Dotări hidroedilitare

Alimentarea cu apă – se va realiza prin extinderea rețelei de apă HDPE Dn 125 mm, existentă în zona DN 1, conform avizului de principiu nr. 2998/23.12.2024, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor uzate menajere – se va realiza în colectorul de canalizare menajeră øv. 600/900 mm existent în zona DN1, prin extinderea acestuia printr-o nouă conductă, conform avizului de principiu nr. 2998/23.12.2024, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor pluviale

- apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane vor fi descărcate liber la nivelul solului;
- apele pluviale potențial impurificate provenite de pe platformele betonate și parări, colectate printr-o rețea de canalizare pluvială interioară trecute prin separatoare de hidrocarburi se vor descărca în bazine de retenție. Apa din bazine se va folosi la irigarea spațiilor verzi din incinta amplasamentului.

Rețele electrice

- Echiparea edilitară a viitoarelor obiective se va face în conformitate cu plansa nr.E-02 vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brasov si COR MT JT, prin amenajarea unui post trafo, de la care va porni o rețea LES 0.4kV către fiecare clădire.
- Atat racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.
- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ , se vor delimita și se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC) ,conform planului vizat.

Gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud, în zona drumului de exploatare se regasesc rețele de gaze naturale, la care, viitoarele obiective se vor putea racorda, cu respectarea legislatiei în vigoare și a conditiilor impuse prin avizul cu nr. 64345/320.728.202/21.02.2025.

Deseuri menajere

Zona pentru deșeuri menajere, se va amenaja în incinta proprietatilor. Deseurile menajere vor fi preluate de către o firma de salubritate cu care se va încheia un contract. În ceea ce privește pozitionarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare, se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare și respectarea HCL Ghimbav, nr. 5/2023.

CONCLUZIE :

Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare a documentației **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov** identificat prin extrasele CF nr.103275 și CF nr.103278, Ghimbav (etapa aprobării).

În urma organizării dezbaterii publice, se consemnează că nu a fost înregistrată nici o plângere/obiecțiune/sugestie din partea publicului, inclusiv din partea proprietarilor imobilelor învecinate.

ANEXE LA RAPORTUL DE CONSULTARE :

- Dovada înregistrării anunțului public pe site-ul Primăriei oras Ghimbav, respectiv www.primaria-ghimbav.ro (activitatea de informare și consultare a publicului pentru Urbanism – documente publicate) – printscreen.
- Glosar foto cu panoul informare.

ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.-
ACTUALIZARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 11/25.02.2009, CONF. ADR. NR.
2279//2280 DIN 07.02.2024 (eliberata de primaria orasului Ghimbav)-LOTIZARE,
ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Regulamentul General de Urbanism (R.L.U.) aferent P.U.Z. reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z intarind si detaliind reglementarile P.U.Z.

Prescriptiile cuprinse in R.L.U. sunt obligatorii pe intreg teritoriul ce face obiectul P.U.Z.

La baza elaborarii R.L.U. stau :

- Legea 50/ 1991, republicata, Ordinul M.T.C.T. nr. 1430/2005, Ordinul MLPAT nr. 21/ N/ 2000, HG 525/ 96, republicata.

Odata aprobat, impreuna cu P.U.Z. din care face parte, R.L.U. constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

BENEFICIARI	BOGDAN DOREL
ADRESA	JUDETUL BRASOV, GHIMBAV, INTRAVILAN, DN1-DN73
TITLU PROIECT	INTOCMIRE P.U.Z. – ACTUALIZARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 11/25.02.2009, CONF. ADR. NR. 2279//2280 DIN 07.02.2024 (eliberata de primaria orasului Ghimbav)-LOTIZARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA
SUPRAFATA TEREN	32687.00 mp
FUNCTIUNE	ZONA DE PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE
PROIECTANT	MGM URBAN PROIECT
DATA ELABORARII	DECEMBRIE 2024

DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL R.L.U.

Regulamentul local de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice care sta la baza elaborarii planurilor urbanistice.

El explica si detaleaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal in vederea urmaririi si aplicarii acestuia.

El cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat.

**Doumentatia de fata este intocmita pentru INTOCMIRE P.U.Z. – ACTUALIZARE PUZ
APROBAT PRIN HCL NR. 11/25.02.2009, CONF. ADR. NR. 2279//2280 DIN 07.02.2024
(eliberata de primaria orasului Ghimbav)-LOTIZARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA**

2. BAZA LEGALA A ELABORARII

Elaborarea acestei documentatii s-a facut in baza certificatului de urbanism nr. 37 din 01.03.2024, eliberat de Primaria Ghimbav.

Reglementarea tehnica este elaborata in conformitate cu prevederile legale ale actelor normative, specifice domeniului sau complementare acestuia.

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul local de urbanism sa aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor amplasate pe orice categorie de terenuri, atat in intravilan cat si in extravilan.

4. CORELARI CU ALTE DOCUMENTATII DE URBANISM

- PUZ aprobat cu HCL Ghimbav NR. 11/25.02.2009 – Complex spatii firme si prestari servicii.

PREVEDERI PENTRU ZONE FUNCTIONALE SI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**Tipuri admise de ocupare și utilizare a terenurilor
ZONE FUNCTIONALE PROPUSE, INDICATORI URBANISTICI****-Zi - ZONA DE PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE****REGULI DE BAZA PRIVIND “MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR”****SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCTIONALA**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunea dominanta a zonei, stabilita in prezenta documentatie de urbanism.

ART.1 UTILIZARI ADMISE:

- ☐ construcții cu funcțiune industrială nepoluanta și de depozitare (reprezentante firme de asamblari metalice, electronice, prefabricare betoane, marfa vrac, spalatorii, service auto, vulcanizari; industria telecomunicatiilor, automatizari, robotica);
- ☐ construcții cu funcțiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziționale, parcuri auto
- ☐ circulatii carosabile, pietonale, parcuri
- ☐ construcții pentru echiparea tehnico-edilatară a zonei;
- ☐ construcții pentru staționări auto;
- ☐ spații verzi, plantații de protecție;

ART.2 UTILIZARI INTERZISE:

- ☐ functiunile poluante: unitati ce prezinta riscuri tehnologice, noxe, vibratii, fum, zgomot;
- ☐ curatorii chimice; depozitarea de cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- ☐ ferme agro-zootehnice; anexe gospodaresti pentru cresterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- ☐ depozite de deseuri.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 3 - CARACTERISTICI ALE PARCELEI (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei parcele în două sau mai multe loturi distincte, în vederea realizării de noi construcții.

Sunt construibile parcelele care respecta cumulativ următoarele condiții:

- suprafața parcelei mai mare sau egală cu 1000 mp
- lungimea frontului mai mare sau egală cu 20 m
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- au acces la drumul public, direct sau prin drum de servitute

Prin prezenta documentație, se propune parcelarea terenurilor reglementate. Numărul estimat de loturi este de 12, cu acces la drumul public prin caile rutiere propuse conform planșei de reglementări urbanistice U03.

Pentru cedarea către domeniul public, se vor dezmembra două suprafețe (~925mp) necesare amenajării bretelei de acces din și către varianta ocolitoare denumită DN1 Oc1K și o suprafață de ~55mp, pentru modernizarea drumului de exploatare.

Indiferent de modificările suferite pe parcele (dezlipire, alipire, parcelare, reparcelare), ulterior aprobării PUZ, se vor respecta indicatorii POT, CUT, regim de înălțime, retrageri față de aliniament și limitele de proprietate, stabiliți prin regulament local de urbanism.

ART. 4 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT:

-fața de partea carosabilă a DN1-Oc1K și a bretelelor colectoare, retragerea clădirilor va fi de 22.00m;

-fața de aliniamentul de la drumul de exploatare, retragerea va fi de 10.00m;

-retragerea minimă a clădirilor față de drumul de incintă propus (cu respectarea profilului conform HCL 5/2023 a primăriei Ghimbav) propus pe terenul cu nr. Cad. 103275, va fi de 10.00m.

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

-fața de limitele de proprietate, retragerea minimă va fi de 5.00m, în cazul construcțiilor dispuse izolat pe parcelă;

-clădirile se pot amplasa pe una sau pe ambele limite laterale de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor, cu condiția respectării prevederilor privind siguranța la foc și realizarea unui rost de dilatare între construcțiile alăturate, conform normativelor tehnice în vigoare.

ART.6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu (pentru asigurarea circulației normale și accesului facil pentru mijloacele de intervenție în caz de incendii), stabilite pe baza normativelor în vigoare (conform P 118/1 - 2013), precum și a normelor sanitare în vigoare (Legea 95/2006, a Ordinului nr. 1030/2009 și a Ordinului nr. 119/2014, în vederea îndeplinirii cerințelor de ventilare etc.

ART. 7 - CIRCULAȚII, ACCESE

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de

stingere ale incendiilor, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire.

Pentru viitoarea investitie se vor asigura accese carosabile, pietonale, parcaje, platforme de depozitare, accese pentru masini si utilaje.

Avand in vedere pozitionarea celor doua terenuri (Nr. CAD 109275 situat la dreapta bretelei denumita DN1 Oc1K, respectiv Nr. CAD 103278 situat la stanga bretelei denumita DN1 Oc1K), se proiecteaza:

- Drum colector cu latimea de 6m pe partea dreapta a bretelei denumita DN1 Oc1K, care va deservi accesul in/ din aceasta, pentru toate imobilele situate pe aceasta parte. Circulatia se va desfasura in sens unic conf. Plan de situatie anexat.
- Accesul simplu racordat circular la breteaua denumita DN1 Oc1K (in proximitatea km 0+355) cu $R=12,00$ m si deschiderea $L=20,00$ m, conf. Plan de situatie anexat.
- Drum colector cu latimea de 6m pe partea stanga a bretelei denumita DN1 Oc1K care va deservi accesul in/ din aceasta pentru toate imobilele situate pe aceasta parte. Circulatia se va desfasura in sens unic conf. Plan de situatie anexat.
- Amenajare viraj la dreapta cu pana pinten racordat la Bretea V01K (in proximitatea km 0+400) cu $R=12,00$ m, latima banda 4.50m si deschidere acces $L=8,00$ m, conf. Plan de situatie anexat.
- Structură rutieră:
 - 4 cm mixtură asfaltică MASF16
 - 5 cm mixtură asfaltică BAD 22,4
 - 8 cm mixtură asfaltică AB 31,5
 - 25 cm agregate naturale stabilizate cu lianți hidraulici
 - 30 cm balast

Amenajarea accesului pe terenurile studiate:

Situație proiectata Km 0+355 - stanga

- Platforma acces racordata circular la drum colector al DN1 Oc1K avand:
 - $R=12,00$ m
 - deschidere de 20,00 m
 - latime platforma de 7.00m
- structură rutieră:
 - 4 cm mixtură asfaltică MASF16
 - 5 cm mixtură asfaltică BAD 22,4
 - 8 cm mixtură asfaltică AB 31,5
 - 25 cm agregate naturale stabilizate cu lianți hidraulici
 - 30 cm balast

Situație proiectata Km 0+400 - dreapta

- viraj la dreapta cu pana pinten racordat la Bretea DN1 Oc1K
 - $R=12,00$ m
 - latima banda 4.50m
 - deschidere acces $L=8,00$ m
- structură rutieră:
 - 4 cm mixtură asfaltică MASF16
 - 5 cm mixtură asfaltică BAD 22,4
 - 8 cm mixtură asfaltică AB 31,5
 - 25 cm agregate naturale stabilizate cu lianți hidraulici

- 30 cm balast

Accese pietonale

Se vor asigura accese pietonale care vor fi astfel conformate incat sa permita si circulatia persoanelor cu handicap ce folosesc mijloace specifice de deplasare.

ART. 8 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcaje: se va respecta HG525/96, in ceea ce priveste stabilirea numarului de locuri de parcare pentru fiecare functiune ce se va desfasura.

In situatiile care prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare functiunilor în parte.

Parcarea autoturismelor este asigurata in incinta terenurilor studiate si au dimensiunile de 2.50m x 5.00m conf. NP 24/ 2023

Platformele parcajelor de lunga durata sunt dispuse in interiorul limitei de proprietate, gazduind atat autovehicule cat si autotrenuri, conf. Planului de situatie.

ART. 9 - ÎNALTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de inaltime va fi „P” pentru hale (H_{max} cornisa = 10.00m).

In volumul constructiei de tip hala, se pot amenaja etaje intermediare, fara a modifica inaltimea maxima de 10.00m la cornisa, din regulamentul prezentului PUZ. Spatiile etajelor intermediare vor fi utilizate pentru birouri, functiuni administrative sau alte functiuni compatibile cu activitatea desfasurata in hala.

Pentru cladiri administrative, cladiri de birouri, show- roomuri, spatii cazare, etc: P+2+M, H_{max} cornisa = 12.00m.

Conform AACR, terenurile se afla in zona 2 de servitute aeronautica: maxim 12,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 563,75 m (551,75 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12,00 m înaltimea maxima a constructiilor.

ART. 10 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Executarea noilor constructii este permisa numai daca aspectul exterior nu contravene functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei, folosindu-se volumetrii specifice industriei, cu elemente (verticale si orizontale) asemanatoare intre cladirile alaturate.

Se vor folosi materiale de constructie de ultima generatie atat la elementele structurale cat si la finisajele interioare si exterioare.

Culori și materiale

- Sunt permise nuanțe de gri, crem, alb, negru (culori neutre).

- Se evită culorile stridente sau fațade integral metalizate/lucioase.

Acoperișuri

- Forma trebuie să fie simplă, fără elemente decorative excesive.

- Acoperișurile pot fi terase sau în două ape, dar integrate vizual (pante moderate, materiale închise la culoare sau neutre).

- Pentru hale industriale—se acceptă acoperișuri tip șarpantă joasă sau terase, integrate cromatic și volumetric.

ART. 11 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitara

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, electricitate si canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale acestora se realizează de către inițiatorii PUZ, parțial sau în întregime, după caz, în urma contractului încheiat cu administratorii de rețele.

Cheltuielile vor fi suportate în întregime de beneficiarii prezentei documentații.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, electrice, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică.

Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică.

Se vor respecta distanțele de protecție față de rețele edilitare, conform condițiilor impuse de avizatori.

Dotări hidroedilitare

Alimentarea cu apă – se va realiza prin extinderea rețelei de apă HDPE Dn 125 mm, existentă în zona DN 1, conform avizului de principiu nr. 2998/23.12.2024, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor uzate menajere – se va realiza în colectorul de canalizare menajeră Øv. 600/900 mm existent în zona DN1, prin extinderea acestuia printr-o nouă conductă, conform avizului de principiu nr. 2998/23.12.2024, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor pluviale

- apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin gheaburi și burlane vor fi descărcate liber la nivelul solului;
- apele pluviale potențial impurificate provenite de pe platformele betonate și parcuri, colectate printr-o rețea de canalizare pluvială interioară trecute prin separatoare de hidrocarburi se vor descărca în bazine de retenție. Apa din bazine se va folosi la irigarea spațiilor verzi din incinta amplasamentului.

Retele electrice

-Echiparea edilitară a viitoarelor obiective se va face în conformitate cu planșa nr.E-02 vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR MT JT, prin amenajarea unui post trafo, de la care va porni o rețea LES 0.4kV către fiecare clădire.

-Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (la punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.

-Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat.

Gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud, în zona drumului de exploatare se regăsesc rețele de gaze naturale, la care, viitoarele obiective se vor putea racorda, cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizul cu nr. 64345/320.728.202/21.02.2025.

Deseuri menajere

Zona pentru deseuri menajere, se va amenaja în incinta proprietăților. Vor fi cu colectare selectivă, la suprafață și îngradite. Deseurile menajere vor fi preluate de către o firmă de salubritate cu care se va încheia contract.

În ceea ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare, se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare și respectarea HCL Ghimbav, nr. 5/2023.

ART. 12 - SPATII LIBERE SI PLANTATE

Pentru viitoarele investitii se vor prevedea spatii verzi pe fiecare parcela.

Autorizatia de construire va contine obligatia realizarii acestor spatii verzi plantate ce vor fi de minim 25% din suprafata terenului, cu respectarea HCL Ghimbav nr. 5/2023.

ART. 13 - IMPREJMURI

Este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuri:

- imprejmuri opace, necesare pentru protectia intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor;

Pentru ambele categorii, aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiilor.

SECTIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**ART.14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

Zi

-POT_{max}= 60%

ART. 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI – C.U.T.

Zi

-CUT_{max} = 0.9

Intocmit,
Urb. Gabriela Chifu



JUDEȚUL 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



Direcția Arhitect Șef
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului,
GIS și Protecția Mediului



Sigilat digital de:
Județul Brașov
Înregistrat cu: Nr. lucrare 5/24635 din
14.10.2025 / Nr. act (R1)22285 din
13.11.2025
Data: 13.11.2025 12:34:56 (GMT+02:00)

Ca urmare a cererii adresate de **BOGDAN DOREL**, cu sediul în jud. Brașov, mun. Brașov, cod poștal -, str. Grigore Ureche, nr. 5, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0728860868, e-mail mgmurbanproiect@yahoo.com, înregistrată la nr. 24635/14.10.2025, în baza atribuțiilor Consiliului Județean prin instituția Arhitectului Șef conform prevederilor art. 22 alin 2) lit. a) și c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite:

AVIZUL CONSILIULUI JUDEȚEAN BRAȘOV **Nr. 40 din 11.11.2025**

pentru Planul urbanistic zonal: ACTUALIZARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 11/25.02.2009 – LOTIZARE, ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ, oraș Ghimbav, f.s., f.n., generat de imobilele: terenurile situate în intravilanul orașului Ghimbav, identificate prin CF nr. 103275 Ghimbav, CF nr. 103278 Ghimbav;

Inițiator: **BOGDAN DOREL**

Proiectant: **MGM URBAN PROIECT S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură: **urbanist diplomat GABRIELA CHIFU**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:

Zona studiată, terenuri intravilan, în suprafață totală 32.687 mp, sunt amplasate în UAT Ghimbav, fiind delimitate după cum urmează:

- Nord: proprietăți private fără reglementări urbanistice și drum domeniu public;
- Sud - Est: proprietăți private fără reglementări urbanistice și drum domeniu public;
- Est: drum domeniu public;
- Vest: drum domeniu public.

Documentația a fost analizată din punct de vedere al încadrării în prevederile planurilor și strategiilor de nivel superior, precum și al corelării cu investițiile de interes județean.

În urma verificărilor se constată că:

Încadrare în Planul de Amenajare a Teritoriului Județean aprobat cu HCJ 198/2005:

- zone în care sunt necesare măsuri prioritare de modernizare tehnologică a unităților industriale poluante;
- zone cu resurse de apă potabilă care necesită măsuri prioritare de eliminare a surselor de poluare pentru protecția apei;
- zone inundabile unde se propun lucrări noi de desecare pentru combaterea efectelor inundațiilor;
- zonă de influență a sistemului urban major saturat al municipiului Brașov;
- zone studiu amplasament aeroport nou.



JUDEȚUL BRAȘOV

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



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 emis în conformitate cu atribuțiile Consiliului Județean Brașov, prin instituția Arhitectului Șef conform prevederilor art. 22 alin 2) lit. a) și c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Avizul emis de Consiliul Județean este valabil până la aprobarea documentației de urbanism de către autoritatea deliberativă competentă, în condițiile legii, conform prevederilor art. 56 alin. (19) din Legea nr. 350/2001.

Arhitect Șef	Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului
 Semnat digital de: ALEXANDRA SALUSTEAN Avizare 13.11.2025 12:34:08 (GMT+02:00)	 Semnat digital de: Botoman Daniela Avizare 11.11.2025 10:50:32 (GMT+02:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	
 Semnat digital de: Ungureanu Raluca-Nicoleta Intocmit 11.11.2025 10:35:56 (GMT+02:00)	

CONFORM CU DOCUMENTUL
ORIGINAL ELECTRONIC



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: urbanism@primaria-ghimbav.ro

Nr. 35082 / 17.12.2025

Aprobat,
Primarul Orașului Ghimbav
Ionel FLIUNDRA

AVIZ
Nr. 4 din 17.12.2025

privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Actualizare PUZ aprobat prin HCL nr.11/25.02.2009, conform ADR. Nr.2279/2280 din 07.02.2024 (eliberată de Primăria orașului Ghimbav) – Lotizare, Zonificare funcțională ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : BOGDAN DOREL
Proiectant: SC. MGM URBAN PROIECT.SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR : urb. Gabriela Chifu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Imobilul, teren intravilan, în suprafață totală de 32.687,00 mp, este situat în orașul Ghimbav și este delimitat după cum urmează (conform Certificatul de urbanism nr. 37/01.03.2024, eliberat de Primăria orașului Ghimbav):

- **Nord** – proprietăți private – fără reglementări urbanistice și drum domeniu public;
- **Sud-Est** – proprietăți private – fără reglementări urbanistice și drum domeniu public;
- **Est** – drum domeniu public ;
- **Vest** – drum domeniu public ;

Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior :

Incadrare în Planul de Amenajare a Teritoriului Județean aprobat cu HCJ 198/2005:

- zone în care sunt necesare măsuri prioritare de modernizare tehnologică a unităților industriale poluante;
- zone cu resurse de apă potabilă care necesită măsuri prioritare de eliminare a surselor de poluare pentru protecția apei;
- zone inundabile unde se propun lucrări noi de desecare pentru combaterea efectelor inundațiilor;
- zonă de influență a sistemului urban major saturat al municipiului Brașov;
- zone studiu amplasament aeroport nou.

Incadrare în plansa de "Zone grevate de servituți aeronautice", conform documentației "Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", aprobată prin HCL Ghimbav nr. 10/2021:

- Terenurile reglementate prin prezenta documentație se încadrează în zona II de servituți aeronautice, conform planului de servituți aeronautice stabilit prin documentația "Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", ceea ce impune respectarea limitărilor de înălțime, a condițiilor privind utilizarea terenurilor și a reglementărilor tehnice stabilite de AACR, respectiv ORDINUL nr. 735 din 9 iunie 2015- pentru aprobarea Reglementărilor aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

Incadrare în documentațiile de urbanism aprobate:

- În conformitate cu Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL nr. 11/25.02.2009, amplasamentul se află în intravilanul localității Ghimbav.

Arii naturale protejate/Seveso/Rețele majore de transport energie electrică, gaz, etc:

- Zonă inundabilă, conform limite inundabilitate SGA BH Olt 1%;
- În zonă există aducțiuni CABV Compania Apa Brașov;
- Zona de protecție infrastructură STS;
- Rețea LEA 40kV.

Drumuri județene, naționale, autostrăzi :

- Acces din breteaua ce face legătura între DN73 DN I , se vor respecta condițiile impuse de CNAIR și se va analiza modul de implementare a investiției corelat cu acest traseu.
- Traseu Autostrada Brașov-Bacău;
- Traseu Ocolitoare Brașov.

Prevederi PUZ / RLU propuse:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Terenurile studiate sunt aflate în intravilanul orașului Ghimbav, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 11/25.02.2009, terenuri cu front la breteaua ce face legătura între DN73 și DN1.

Terenul pe care se propune funcțiunea de *Zonă de prestări servicii, depozitare, mică industrie* este situat într-o zonă cu o puternică forță de dezvoltare, funcțiunea predominantă fiind cea de industrie, producție și depozitare.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Existent :

Terenul pe care se propune funcțiunea de *Zonă de prestări servicii, depozitare, mică industrie* este situat într-o zonă cu o puternică forță de dezvoltare, funcțiunea predominantă fiind cea de industrie, producție, depozitare. În imediata vecinătate se găsesc clădiri reprezentante și firme cu renume internațional (Sika, Contempo, Honda etc). Circulația principală în zonă este formată din breteaua ce face legătura dintre DN1 și DN73.

Funcțiunea solicitată / propusă :

Se va actualiza PUZ ul aprobat cu HCL 11/2009 – *Complex spații firme și prestări servicii*, actualizare necesară datorită amenajării variantei ocolitoare dintre DN1 și DN73, astfel încât, în viitor, potențiali investitori să poată amenaja următoarele funcțiuni : ***Zona de prestări servicii, depozitare, mică industrie***

Utilizări admise:

- Construcții cu funcțiune industrială nepoluantă și de depozitare (reprezentanțe firme de asamblari metalice, electronice, prefabricare betoane, marfă vrac, spalătorii, service auto, vulcanizări; industria telecomunicațiilor, automatizări, robotică);
- Construcții cu funcțiune administrativă, comercială, servicii, sedii firme, târguri expoziționale, parcuri auto;
- Circulații carosabile, pietonale, parcare;
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- Construcții pentru staționări auto;
- Spații verzi, plantații de protecție;

Utilizări interzise:

- Funcțiunile poluante: unități ce prezintă riscuri tehnologice, noxe, vibrații, fum, zgomot;
- Curățătorii chimice; depozitarea de cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Ferme agro-zootehnice; anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, ovinelor, bovinelor;
- Depozite de deșeuri.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Zonificare funcțională:

- Zona studiată va fi destinată funcțiunilor de prestări servicii, depozitare, mică industrie.

Gradul de ocupare al terenului conform RLU propus, zona este reglementată cu următorii indici urbanistici maximi :

POT – 60%, CUT 0,9

Clădiri de birouri/ sedii de firmă, show-roomuri, spații cazare muncitori, comerț, etc : Rh – P+2+M, Hmax cornisa=12,00 m.

Hale : Hmax cornisa=10,00 m.

Pentru regimul de aliniere , distanțe minime de amplasare în interiorul parcelei:

- Retragera clădirilor față de partea carosabilă a DN1-Oc1K va fi de 22.00 m ,
- Retragera construcțiilor față de aliniamentul de la drumul de exploatare va fi de 10.00 m,
- Retragera minimă a construcțiilor față de limitele laterale de proprietate de la drumul de exploatare va fi de 5.00 m.

Spațiile verzi și spațiile verzi publice vor fi prevăzute conform HG 525/1996 și a HCL-urilor Ghimbav 5/26.01.2023 și 116/31.08.2023 , cu respectarea legii 24/2007 art.10, punctul 3. Se vor prevedea spații verzi pe o suprafață de minim 25% din totalul terenului reglementat. Sistematizarea verticală a amplasamentului va ține cont de necesitatea colectării și îndepărtării apelor meteorice de pe toată suprafața reglementată. Imprejmuirile vor fi dublate de plantații de gard viu (veșinic verde).

Aspectul exterior :

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Circulații:

Având în vedere poziționarea celor 2 terenuri (nr. cad. 109275 situat la dreapta bretelei VO1K) respectiv (nr. cad. 103278 situat la stânga bretelei VO1K), se proiectează:

- Drum colector cu lățimea de 6 m pe partea dreaptă a bretelei VO1K care va deservi accesul în/ din breteaua VO1K pentru toate imobilele situate pe această parte.
- Accesul simplu racordat circular la bretea VO1K (în proximitatea km 0+355) cu $R=12,00$ m și deschiderea $L=20,00$ m.
- Drum colector cu lățimea de 6 m pe partea stângă a bretelei VO1K care va deservi accesul în/ din breteaua VO1K pt toate imobilele situate pe această parte. Circulația se va desfășura în sens unic conf. plan de situație anexat.
- Amenajare viraj la dreapta cu pana pinten racordat la breteaua VO1K (în proximitatea km 0+400) cu $R=12,00$ m, lățime banda 4.50 m și deschidere acces $L=8,00$ m.

Conf. aviz CNAIR nr. 20/876/11.11.2024 dreptul execuției lucrărilor în zona intersecțiilor cu drumurile naționale este posibilă numai după obținerea autorizației de amplasare și acces din partea administratorului drumului național.

Accesul pietonal, carosabil și parcări:

Parcarea autoturismelor este asigurată în incinta terenurilor studiate și au dimensiunile de 2.50 m X 5.00 m conf. NP 24/2023. Platformele parcajelor de lungă durată sunt dispuse în interiorul limitei de proprietate, gazduind atât autovehicule cât și autotrenuri. Toate autorizațiile urmează sa respecte H.G. 525/1996 și a HCL Ghimbav nr. 5/26.01.2023.

Dotări publice :

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Echiparea edilitară se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z., iar autorizarea execuției lucrărilor se va face numai în cazul în care este posibilă asigurarea utilităților parcelelor. Lucrarile de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale), pe profilele stradale aferente PUZ, iluminatul public și lucrarile de extindere ale iluminatului public, se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora, pe terenurile dezmembrate în acest sens. Rețelele edilitare prevazute, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietate publica, conform Art. 29 din HG 525/96.

Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, electricitate si canalizare.

Realizarea de rețele edilitare:

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către inițiatorii PUZ, parțial sau în întregime, după caz, în urma contractului încheiat cu administratorii de rețele. Cheltuielile vor fi suportate în întregime de beneficiarii prezentei documentații.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, canalizare, electrice, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică. Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică. Se vor respecta distanțele de protecție față de rețele edilitare, conform condițiilor impuse de avizatori.

Dotări hidroedilitare

Alimentarea cu apă – se va realiza prin extinderea rețelei de apă HDPE Dn 125 mm, existentă în zona DN 1, conform avizului de principiu nr. 2998/23.12.2024, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor uzate menajere – se va realiza în colectorul de canalizare menajeră øv. 600/900 mm existent în zona DN1, prin extinderea acestuia printr-o nouă conductă, conform avizului de principiu nr. 2998/23.12.2024, emis de Compania Apa Brașov S.A.

Evacuarea apelor pluviale

- apele pluviale convențional curate, provenite de pe acoperișul construcțiilor, colectate prin jgheaburi și burlane vor fi descărcate liber la nivelul solului;
- apele pluviale potențial impurificate provenite de pe platformele betonate și parcuri, colectate printr-o rețea de canalizare pluvială interioară trecute prin separatoare de hidrocarburi se vor descărca în bazine de retenție. Apa din bazine se va folosi la irigarea spațiilor verzi din incinta amplasamentului.

Rețele electrice

- Echiparea edilitară a viitoarelor obiective se va face în conformitate cu planșa nr.E-02 vizată spre neschimbare de DEER Sucursala Brașov și COR MT JT, prin amenajarea unui post trafo, de la care va porni o rețea LES 0.4kV către fiecare clădire.
- Atât racordarea la RED a rețelelor proiectate pentru zona studiată în PUZ cât și stabilirea sursei de alimentare (a punctului de racordare) se vor concretiza la faza DTAC în baza unui studiu de soluție.
- Terenurile ocupate de RED proiectate la faza PUZ, se vor delimita și se va încheia act notarial pentru uz și servitute (la faza DTAC), conform planului vizat.

Gaze natural

Conform avizului Distrigaz Sud, în zona drumului de exploatare se regasesc rețele de gaze naturale, la care, viitoarele obiective se vor putea racorda, cu respectarea legislației în vigoare și a condițiilor impuse prin avizul cu nr. 64345/320.728.202/21.02.2025.

Deseuri menajere

Zona pentru deșeurile menajere, se va amenaja în incinta proprietatilor. Deseurile menajere vor fi preluate de către o firmă de salubritate cu care se va încheia un contract. În ceea ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare, se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare și respectarea HCL Ghimbav, nr. 5/2023.

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.11.2025 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.

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.

Documentația trebuie să respecte condițiile din avizele obținute, precum și legislația specifică în vigoare și anume: prevederile Regulamentului general de urbanism aprobat cu HG nr.525/1996 actualizată, ale Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 și ale conținutului-cadru al PUZ aprobat cu Ordinul nr. I 76/N/2000.

Potrivit prevederilor art. 35 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, aprobate prin Ordinul nr. 233 din 26 februarie 2016 cu modificările și completările ulterioare, autoritățile publice locale au obligația de a transmite către structura de specialitate din cadrul Consiliului Județean Brașov informații cu privire la prezenta documentație de urbanism, respectiv planșa de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism, precum și HCL de aprobare PUZ.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 37/01.03.2024 emis de Primăria orașului Ghimbav.

ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ

Redactat
Insp. Andreea BESHARA
Ex. : 2/ 17.12.2025

Zonă studiată - nr. cad. 103275, nr. cad. 103278
Sistem de protecție: Stereografic 1970
Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975

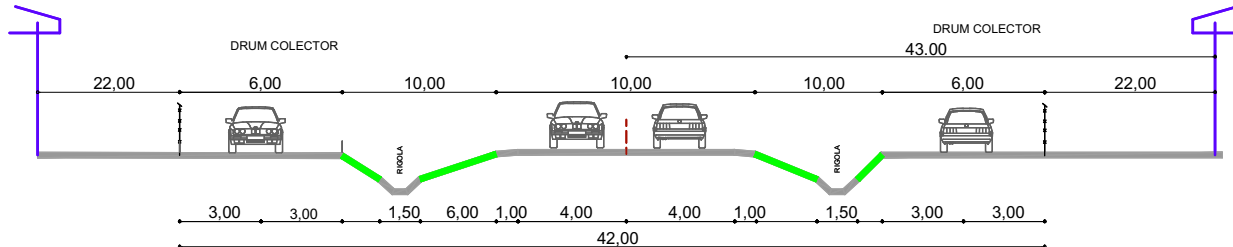
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	462247.986	541827.366	50.85
2	462201.014	541846.834	358.00
3	462054.032	541520.394	75.89
4	462123.680	541490.248	350.86
5	462267.647	541810.211	4.59
6	462263.402	541811.950	4.34
7	462259.583	541814.004	3.86
8	462256.575	541816.426	4.13
9	462253.898	541819.570	6.07
10	462250.434	541824.550	3.73

S = 27052 mp

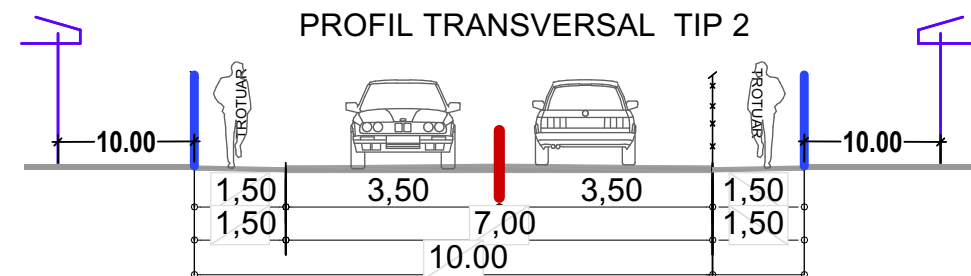
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	462303.765	541921.881	7.10
2	462297.317	541924.846	47.27
3	462254.143	541944.091	8.54
4	462246.138	541947.052	79.39
5	462213.543	541874.660	30.22
6	462241.502	541863.190	28.61
7	462270.048	541861.274	8.18
8	462278.204	541860.684	11.09
9	462288.453	541856.454	65.49
10	462315.327	541916.181	12.89

S = 5635.015 mp

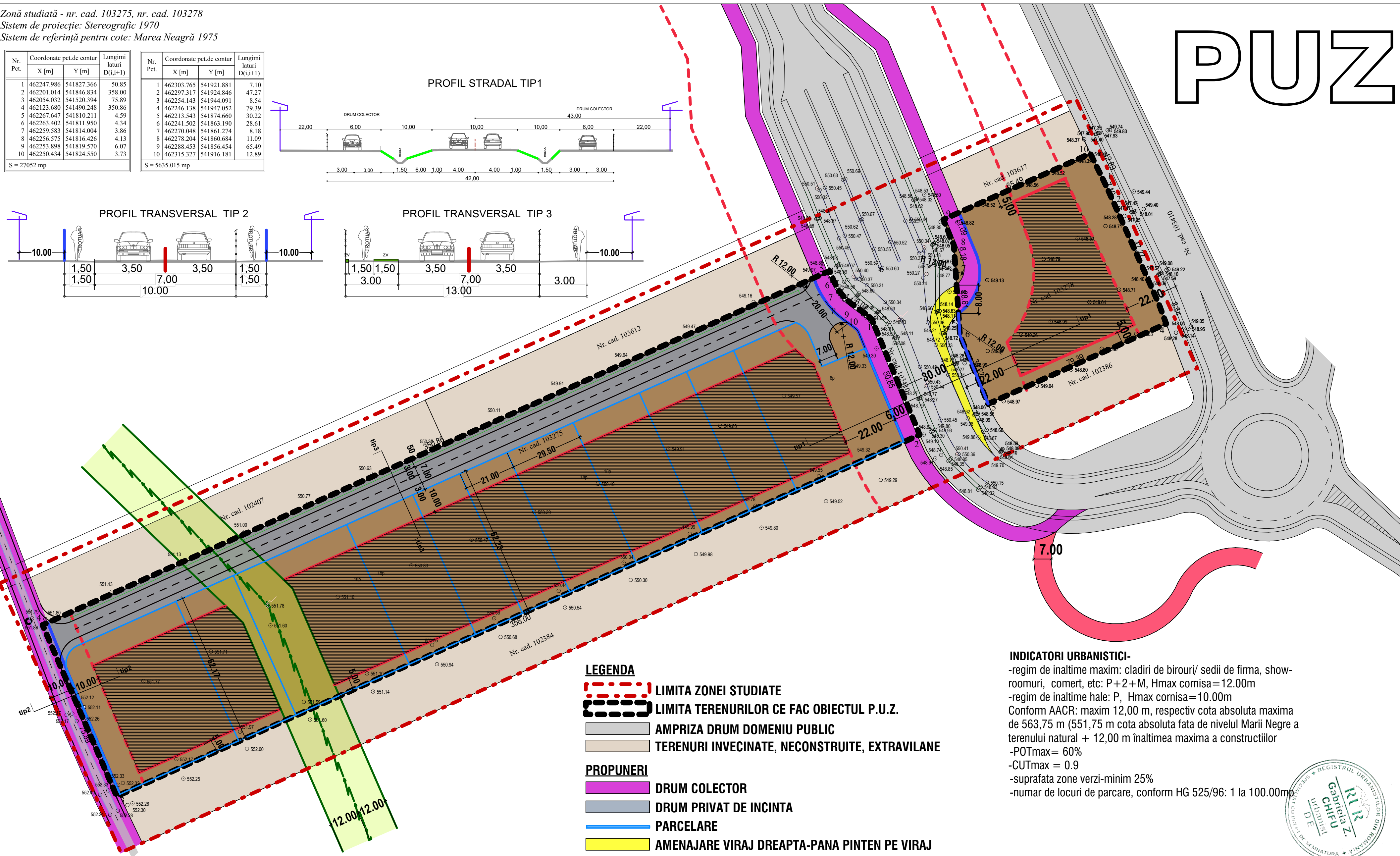
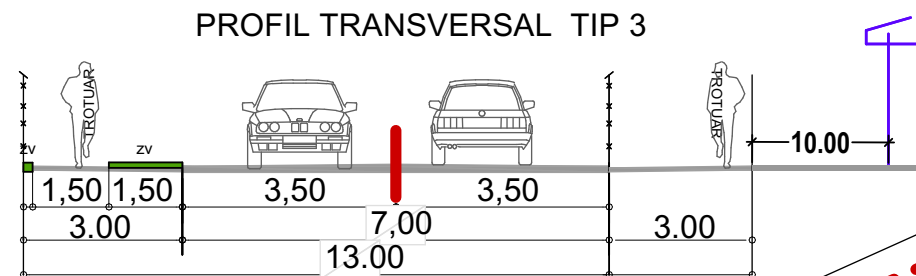
PROFIL STRADAL TIP1



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2



PROFIL TRANSVERSAL TIP 3



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL P.U.Z.
- AMPRIZA DRUM DOMENIU PUBLIC
- TERENURI INVECINATE, NECONSTRUITE, EXTRAVILANE

PROPOUNERI

- DRUM COLECTOR
- DRUM PRIVAT DE INCINTA
- PARCELARE
- AMENAJARE VIRAJ DREAPTA-PANA PINTEN PE VIRAJ
- DRUM DE ACCES CONFORM PUZ OSCAR DOWNSTREAM
- Zi ZONA DE PRESTARI SERVICII, DEPOZITARE, MICA INDUSTRIE (amenajabil)
- EDIFICABIL
- RETRAGERI MINIME FATA DE DRUMURILE PUBLICE
- ALINIAMENT
- LEA 20KV + PROTECTIE

INDICATORI URBANISTICI-

- regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show-roomuri, comert, etc: P+2+M, Hmax cornisa=12.00m
- regim de inaltime hale: P, Hmax cornisa=10.00m
- Conform AACR: maxim 12,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 563,75 m (551,75 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12,00 m înaltimea maxima a constructiilor
- POTmax= 60%
- CUTmax = 0.9
- suprafata zone verzi-minim 25%
- numar de locuri de parcare, conform HG 525/96: 1 la 100.00mp

LEGENDA

- Limită zonă studiată
- Drum și trotura
- Gard de plasă
- Stâlp de metal
- Stâlp de beton
- Canal
- Aerisire gaz
- Rigolă

BILANT TERITORIAL-rezultat posibilitati de mobilitate

FUNCTIUNI	EXISTENT		REZULTAT	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	32687.00	100.00	32687.00	100.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	8784.00	26.87
CIRCULATII(caros.+piet.)	0.00	0.00	15731.25	48.13
ZONE VERZI	0.00	0.00	8171.75	25.00

MGM urban proiect BRASOV, str. Carpatilor, nr. 44, bloc Alphaville, corp C j08/2894/2006		ACTUALIZARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 11/25.02.2009, CONF. ADR NR. 2279/2280 DIN 07.02.2024 (eliberata de primaria orasului Ghimbav)- LOTIZARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA [proiect nr: U05/06.2024]	
desenat urb. Gabriela Chifu		beneficiar: BOGDAN DOREL	
proiectat urb. Gabriela Chifu		REGLEMENTARI URBANISTICE	
sef proiect urb. Gabriela Chifu		scara 1-1000	
		PUZ	U03
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT. Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.			

Zonă studiată - nr. cad. 103275, nr. cad. 103278
Sistem de proiecție: Stereografic 1970
Sistem de referință pentru cote: Marea Neagră 1975

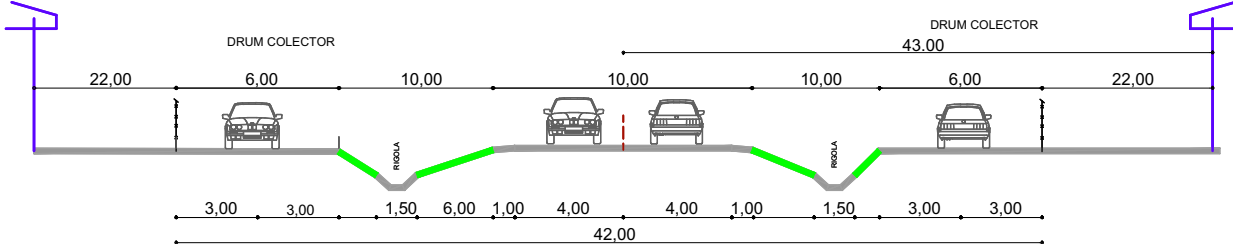
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	462247.986	541827.366	50.85
2	462201.014	541846.834	358.00
3	462054.032	541520.394	75.89
4	462123.680	541490.248	350.86
5	462267.647	541810.211	4.59
6	462263.402	541811.950	4.34
7	462259.583	541814.004	3.86
8	462256.575	541816.426	4.13
9	462253.898	541819.570	6.07
10	462250.434	541824.550	3.73

S = 27052 mp

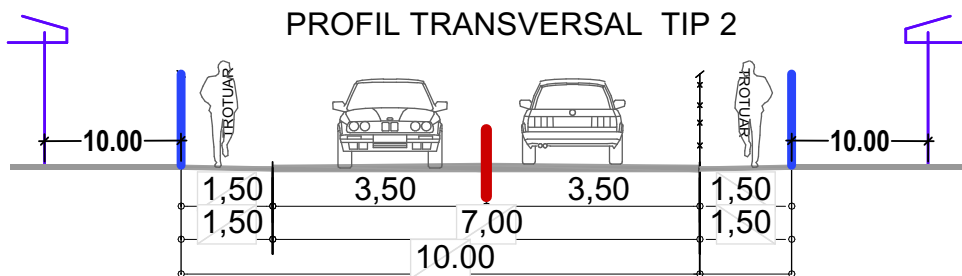
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	462303.765	541921.881	7.10
2	462297.317	541924.846	47.27
3	462254.143	541944.091	8.54
4	462246.138	541947.052	79.39
5	462213.543	541874.660	30.22
6	462241.502	541863.190	28.61
7	462270.048	541861.274	8.18
8	462278.204	541860.684	11.09
9	462288.453	541856.454	65.49
10	462315.327	541916.181	12.89

S = 5635.015 mp

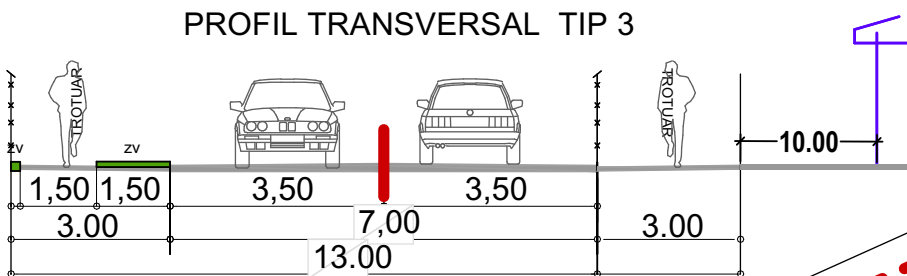
PROFIL STRADAL TIP1



PROFIL TRANSVERSAL TIP 2



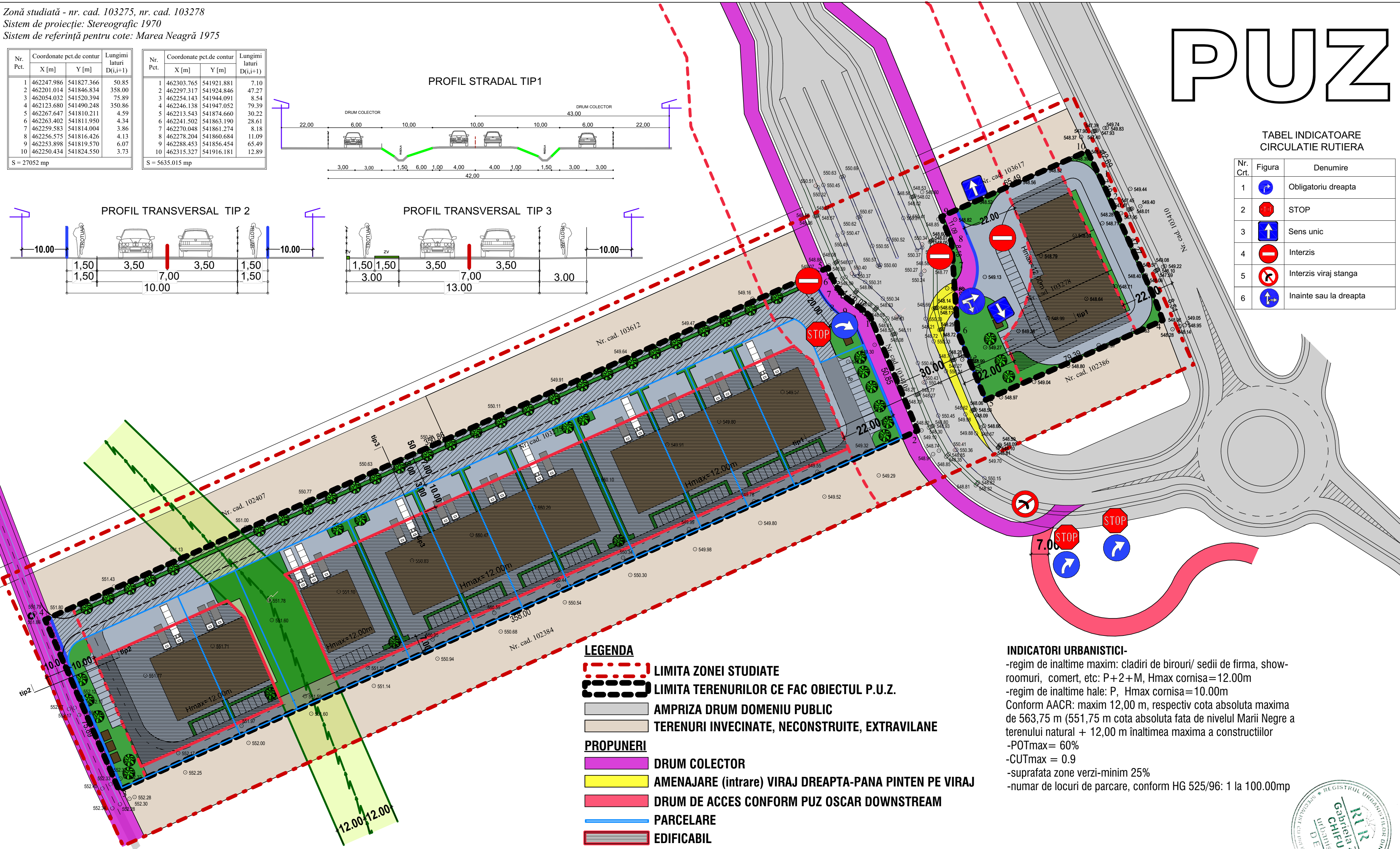
PROFIL TRANSVERSAL TIP 3



PUZ

TABEL INDICATOARE CIRCULATIE RUTIERA

Nr. Crt.	Figura	Denumire
1		Obligativu dreapta
2		STOP
3		Sens unic
4		Interzis
5		Interzis viraj stanga
6		Inainte sau la dreapta



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL P.U.Z.
- AMPRIZA DRUM DOMENIU PUBLIC
- TERENURI INVECINATE, NECONSTRUITE, EXTRAVILANE
- PROPUNERI
- DRUM COLECTOR
- AMENAJARE (intrare) VIRAJ DREAPTA-PANA PINTEN PE VIRAJ
- DRUM DE ACCES CONFORM PUZ OSCAR DOWNSTREAM
- PARCELARE
- EDIFICABIL
- CONSTRUCTII PROPUSE - HALE DEPOZITARE, SERVICII
- DRUM PRIVAT DE INCINTA
- CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE, PARCARI
- ZONE VERZI AMENAJATE
- RETRAGERI MINIME FATA DE DRUMURILE PUBLICE
- ALINIAMENT
- ZONA DESEURI MENAJERE
- LEA 20KV + PROTECTIE

INDICATORI URBANISTICI-

- regim de inaltime maxim: cladiri de birouri/ sedii de firma, show-roomuri, comert, etc: P+2+M, Hmax cornisa=12.00m
- regim de inaltime hale: P, Hmax cornisa=10.00m
- Conform AACR: maxim 12,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 563,75 m (551,75 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 12,00 m înaltimea maxima a constructiilor
- POTmax= 60%
- CUTmax = 0.9
- suprafata zone verzi-minim 25%
- numar de locuri de parcare, conform HG 525/96: 1 la 100.00mp

LEGENDA

- Limită zonă studiată
- Drum și trotura
- Gard de plasă
- Stâlp de metal
- Stâlp de beton
- Canal
- Aerisire gaz
- Rigolă

BILANT TERITORIAL-rezultat posibilitati de mobilitate

FUNCTIUNI	EXISTENT		REZULTAT	
	mp	%	mp	%
TERENUL STUDIAT	32687.00	100.00	32687.00	100.00
CONSTRUCTII	0.00	0.00	8784.00	26.87
CIRCULATII(caros.+piet.)	0.00	0.00	15731.25	48.13
ZONE VERZI	0.00	0.00	8171.75	25.00

MGM urban proiect BRASOV, str. Carpatilor, nr.44, bloc Alphaville, corp C j08/2894/2006			ACTUALIZARE PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 11/25.02.2009, CONF. ADR NR. 2279/2280 DIN 07.02.2024 (eliberata de primaria orasului Ghimbav)- LOTIZARE, ZONIFICARE FUNCTIONALA beneficiar: BOGDAN DOREL		
desenat	urb.Gabriela Chifu		ILUSTRARE URBANISTICA -proponeri de mobilitare scara 1-1000	PUZ	U03'
proiectat	urb.Gabriela Chifu				
sef proiect	urb.Gabriela Chifu				
©COPYRIGHT! Acest proiect este proprietatea intelectuala a firmei MGM URBAN PROIECT .Instrainarea, multiplicarea sau folosirea cu alta destinatie decat cea prevazuta in contract a planselor sau soft-ului aferente intra sub incidenta legii dreptului de autor.					

