



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



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



Sigilat digital de:
 Județul Brașov
 Înregistrat cu: Nr. lucrare 5/24285 din
 10.10.2025 / Nr. act (R1)22283 din
 13.11.2025
 Data: 13.11.2025 12:34:55 (GMT+02:00)

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV**, reprezentată prin **arh. Firimiță Ștefan**, cu domiciliul/sediul în jud. Brașov, cod poștal -, **str. Lungă, nr.2**, bl.-, sc.-, et. -, ap. -, telefon/fax 0268.258.006, e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro, înregistrată la nr.24285/10.10.2025, 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, precum și în conformitate cu prevederile *Anexei nr.1- Capitolul B – Urbanism, poziția 12*, se emite:

AVIZUL CONSILIULUI JUDEȚEAN BRAȘOV
Nr. 35 din 10.11.2025

pentru **Planul Urbanistic Zonal: "Construire imobil locuințe sociale"**, generat de imobilul-teren identificat în Cartea Funciară Ghimbav prin **CF/nr.cad. 105491**, situat în **intravilanul orașului Ghimbav**, la adresa: **str. Gării, nr.14, Oraș Ghimbav, jud. Brașov**, identificat prin planșă anexă la **Certificatul de Urbanism nr.150/01.08.2024** cu valabilitate **24 de luni**.

Inițiator: **U.A.T. Oraș Ghimbav**

Proiectant: **S.C. Connective Architecture S.R.L.**

Specialist R.U.R. cu drept de semnătură: **arh. Radu Barota, categ. D, E**

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

Zona studiată este alcătuită mobilul-teren identificat în Cartea Funciară Ghimbav prin **CF/nr.cad. 105491**, în suprafață totală de **1.150,00 mp**, este amplasată în nordul teritoriului administrativ al U.A.T. Ghimbav și este delimitată după cum urmează:

- **Nord-Est** – imobil de locuințe cuplate (foste cămine C.F.R.) – **Zonă industrială;**
- **Nord-Vest** – str. Gării – teritoriu intravilan U.A.T. Ghimbav – **Zonă circulații rutiere;**
- **Sud-Vest** – spațiu de producție/servicii – **Zonă industrială;**
- **Sud-Est** – hală industrială cu un calcan pe limita de proprietate – **Zonă industrială;**

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, fiind identificată obligația modificării funcțiunii zonei din **Zonă unități industriale, depozite, prestări servicii (Z.I.)** în **Zona de locuințe colective (Z.L.C.)**.

Documentația P.U.Z. deține **Avizul de Oportunitate nr.3961/24.02.2025**.



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



În urma verificărilor se constată:

➤ **Încadrarea în prevederile Planului de Amenajare a Teritoriului Județean aprobat cu H.C.J. nr. 198/2005:**

- **Industrie – direcții prioritare:**
 - Retehnologizarea în vederea ameliorării condițiilor de mediu;
 - Modernizarea și diversificarea activităților economice.
- **Zone cu riscuri antropice:**
 - Localitate cu sistem policentric.
- **Zone expuse riscurilor naturale:**
 - Zone inundabile în preajma cursurilor de apă și curgerilor din torenți, cauzate de revărsări. Se propun lucrări noi de desecare pentru combaterea efectelor inundațiilor;
 - Zone lipsite de curenți care să favorizeze dispersia poluanților.
- **Zone afectate de poluare:**
 - Aer: Zonă cu poluare momentană – sezon rece – peste CMA (depășirea concentrației maxime admisibile pe termen scurt la Nox. Pm10, particule în suspensie); Zonă în care sunt necesare măsuri prioritare de modernizare tehnologică a unităților industriale poluante;
 - Apă subterană: Zone cu vulnerabilitate mare a apei subterane.
- **Zone de influență urbană. Axe de dezvoltare ale localităților:**
 - Zonă de influență a sistemului urban major saturat al municipiului Brașov.
- **Echiparea edilitară:**
 - Localitate racordată la sistemul national de distribuție gaze. Conducte magistrale de transport existente în zonă.
 - Stație de transformare și linie electrică aeriană 110kv;
 - Traseu magistral de cablu de telecomunicații;
 - Extinderea și reabilitarea sistemului centralizat de alimentare cu apă;
 - Extinderea și reabilitarea sistemului de canalizare a apelor uzate.

➤ **Încadrarea în planșa "Zone grevate de servituți aeronautice" conform documentației de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic Zonal – Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", aprobată prin H.C.L. Ghimbav nr.10/2021:**

- Terenurile reglementate prin prezenta documentație se încadrează în **zona II de servitute aeronautică**, 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 A.A.C.R., respectiv Ordinul nr.735/ 9.06.2015 - pentru aprobarea Reglementării 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 în 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.

➤ **Încadrarea în documentațiile de urbanism în vigoare:**

- Conform Planului Urbanistic General, aprobat prin H.C.L.- Ghimbav nr.12/29.02.2000 cu valabilitate prelungită prin HCL – Ghimbav nr.113/30.08.2018, amplasamentul terenului reglementat în suprafață de **1.150,00mp** este încadrat în:
UTR - Zonă unități industriale, depozite, prestări servicii.

➤ **Funcțiunea zonală propusă prin P.U.Z., conform Aviz de Oportunitate nr.3961/4.02.2025:**

- **Zonă de locuințe sociale colective (Z.L.C.)** - Regim de înălțime propus: **S+P+3E**;
P.O.T. max. propus = **35%**; C.U.T. max. propus = **1,40**;



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



➤ Mențiuni

- Documentația de urbanism P.U.Z. va fi întocmită în conformitate cu *Conținutul-Cadru* prevăzut de art.18 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;
- Amplasarea construcției va respecta distanțele normate între clădiri cu funcțiuni diferite prevăzute de *”Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/1-2025”* aprobat ca Anexă a Ordinului MDLPA nr.267/2025;
- Regulamentul Local de Urbanism va cuprinde reglementări cu privire la respectarea prevederilor art.3 și art.4 din Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, republicat cu modificările și completările ulterioare;
- Numărul de locuri de parcare, amplasate în interiorul terenului și în afara circulațiilor publice, va fi corespunzător unităților locative propuse, în conformitate cu prevederile art.5.11 al Anexei nr.5 din Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HG nr.525/1996;
- Indicatorii urbanistici propuși prin Regulamentul Local de Urbanism vor fi corelați cu cei prevăzuți în **Avizul de Oportunitate nr.3961/24.01.2025** (ex. Rh max., Supr. verde minimă).
- Planșa *”Reglementări urbanistice”* va cuprinde retragerea clădirii propuse față de aliniament, în corelare cu alinierea construcțiilor vecine existente;
- Accesul la parcare auto va fi direct din circulația publică, fără traversarea circulațiilor pietonale sau a spațiilor verzi;
- Propunerile de retragere a construcției față de aliniamentul stradal și regimul de înălțime vor fi reglementate în funcție de amplasarea viitoarei circulații suprateerane care va traversa calea ferată în proximitatea Gării Ghimbav-Oraș, realizând legătura între zona industrială Transilana/Parc Industrial ICCO și zona veche a orașului (în dreptul str. Nouă), descărcând circulația în DN1 (str. Făgărașului). Această soluție de circulație este propusă prin documentația de urbanism *”Actualizare P.U.G. al Orașului Ghimbav”* avizată de Consiliul Județean Brașov prin **Aviz nr. 10/30.09.2025**.

➤ Arii naturale protejate:

- Nu sunt.

➤ Rețele majore de transport:

- Str. Gării cu acces din str. Făgărașului (DN1).

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 P.U.Z. aprobat cu Ordinul nr.176/N/2000.

Potrivit prevederilor art.35 din Normele Metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001, aprobate prin Ordinul nr.233/2016 cu modificările și completările ulterioare, autoritățile publice locale au obligația de a transmite către structura de specialitate din cadrul Consiliul Județean Brașov informații cu privire la prezenta documentație de urbanism, respectiv **planșa de reglementări și Regulamentul Local de Urbanism, precum și Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav pentru aprobarea P.U.Z.**

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **29.10.2025** se avizează **Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism** aferent acestuia.

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.



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



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 Brașov 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 SALISTEAN Avizare 13.11.2025 12:34:08 (GMT+02:00)	 Semnat digital de: Botoman Daniela Avizare 12.11.2025 11:04:48 (GMT+02:00)
Serviciul Urbanism, Amenajarea Teritoriului, GIS și Protecția Mediului	
 Semnat digital de: Petre -Spiru Adrian Intocmit 11.11.2025 16:29:08 (GMT+02:00)	