



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. 34179 / 08.10.2026

R A P O R T DE SPECIALITATE

privind etapa aprobării (P.U.Z.) ” Zonă de activități industriale, depozitare și servicii ”, orașul.
Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : S.C. BYC CONCEPT 4 YOU S.R.L., S.C. MI CASA S.R.L.
Proiectant: L.H.P. S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR : arhitect – urbanist BARBU VLAD

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef Ghimbav nr. 04/ 07.10.2026, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Zonă de activități industriale, depozitare și servicii ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov**, în suprafață totală de aproximativ 25.000,00 mp, elaborată de către L.H.P. S.R.L., arhitect – urbanist BARBU VLAD ,

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa **S.C. BYC CONCEPT 4 YOU S.R.L., S.C. MI CASA 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.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (12) lit.g), art. 57 și art.61 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; În baza art. 42-44 din Ordinul MDRP 2701/30 decembrie 2010 privind Metodologia 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 amenajarea teritoriului din orașul Ghimbav aprobat prin HCL nr. 07/18.01.2024,

Supunem Comisiei nr. 1 analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Zonă de activități industriale, depozitare și servicii ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov, elaborată de de către L.H.P. S.R.L., arhitect – urbanist BARBU VLAD .

Încadrare în planșa 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 III 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 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.

Incadrare în documentațiile de urbanism aprobate:

În conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat cu HCL nr. 12/29.02.2000, amplasamentul se află în extravilanul localității Ghimbav;

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

- Zona de protecție infrastructură STS.

Se va avea în vedere corelarea investiției cu documentația Actualizare PUG Ghimbav avizată de către Consiliul Județean Brașov.

Drumuri județene, naționale, autostrăzi :

Terenul studiat este poziționat într-o zonă cu un grad de accesibilitate crescut, amplasat fiind la sud de drumul european E68 și la nord de drumul județean DN73. Conexiunile cu aceste artere majore se realizează prin intermediul a două drumuri de exploatare, DE 305 cu care terenul se învecinează la sud-vest și DE 301 la nord-est.

Drumurile de exploatare sunt utilizate în prezent și sunt parțial pietruite sau betonate, în funcție de activitățile care s-au dezvoltat de-a lungul lor.

Prevederi PUZ / RLU propuse:

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

zonă studiată în PUZ : „ **ZONĂ ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE ȘI SERVICII**”, generat de imobilul: teren extravilan, în suprafață de 25.000,00 m2, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, extravilan, indentificat în CF nr. 100029

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Existent :

Terenul pe care se propun noile funcțiuni este situat într-o zonă cu caracter industrial.

Funcțiunea solicitată / propusă :

UNITATE TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ 1 - UTR1_ZID

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii,
- IMM desfășurate în construcții industriale,
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse,
- cercetarea industrială;
- servicii pentru zona industrială,
- transporturi,
- depozitare comercială,
- servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- birouri;
- activități productive și servicii:
 - producție manufacturieră,
 - birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară,
 - activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI cu respectarea HG 525

- comerț,
- alimentație publică și servicii personale;

UTILIZĂRI INTERZISE

- depozitare en-gros
 - construcții provizorii cu excepția organizării de santier
 - depozitarea și vânzarea de substanțe inflamabile sau toxice
 - spalatorii chimice
 - platforme de colectare a deșeurilor urbane
- 4.1 Se vor păstra conformațiile actuale ale parcelelor, dar se admit alipiri și dezmembrări, astfel încât parcelele să nu aibă sub 1000 mp.
Se interzice localizarea activităților care generează emisii poluante peste limitele admise legal și care prezintă risc tehnologic.

CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Față de limitele terenului care se învecinează cu drumurile De 301 și DE 305, retragerea clădirilor este propusă la minim 15 m, măsurată din axul drumului.

REGIM DE CONSTRUIRE; RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul subparcelării terenului în condițiile stabilite la art. 4.1, se va păstra o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii față de toate limitele de proprietate, dar nu mai mică de 3 m. Cu acordul proprietarilor vecini se pot realiza construcții cuplate la calcan.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișa a celei mai înalte. Distanța poate scădea la ¼ din înălțimea celei mai înalte în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre sau nu asigură ventilarea încăperilor.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul maxim de înălțime este de P+Ep, 20m

În cazul în care se dorește realizarea de tipologii diferite de clădiri pe parcele separate de drumuri publice sau drumuri private se va respecta HG 525 cu privire la înălțimea maximă admisă față de aliniamentul vecin.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ținând cont că terenul este liber de construcții nu există impunerii cu privire la aspectul arhitectural.

Ținând cont de strategiile privind reziliența la schimbările climatice atât la nivel mondial cât și local se încurajează realizarea de “fațade verzi”.

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

Circulații:

Terenul studiat este poziționat într-o zonă cu un grad de accesibilitate crescut, amplasat fiind la sud de drumul european E68 și la nord de drumul județean DN73. Conexiunile cu aceste artere majore se realizează prin intermediul a două drumuri de exploatare, DE 305 cu care terenul se învecinează la sud-vest și DE 301 la nord-est.

Drumurile de exploatare sunt utilizate în prezent și sunt parțial pietruite sau betonate, în funcție de activitățile care s-au dezvoltat de-a lungul lor.

Prezentul P.U.Z. se coordonează propunerile pentru profilele drumurilor DE 301 și DE 305, cu PUZ nr.5 inițiat de Primăria Orasului Ghimbav.

Pentru circulația în interiorul parcelei se vor realiza drumuri de incintă private. Profilul propus pentru aceste drumuri interioare este de 13 m carosabil la care se pot adăuga parcaje (2,5 x 5 m) și trotuare de min. 1,0 m sau platforme de lucru și parcaje pentru camioane, în funcție de necesități.

Locurile de parcare vor acoperi necesarul pentru angajați și vizitatori asigurându-se un minim de un loc de parcare la 150 mp construiți, obligatoriu în interiorul lotului.

Pentru circulația pietonală se recomandă trotuare de minim 1.0m

Este interzisă staționarea vehiculelor care deservește zona pe domeniul public.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea vehiculelor care deservește zona pe domeniul public.

Toate locurile de parcare necesare în urma schimbării destinației și reglementărilor se vor face pe proprietate privată, toate autorizațiile urmând să respecte H.G. 525/1996.

Locurile de parcare vor acoperi necesarul pentru angajați și vizitatori asigurându-se un minim de un loc de parcare la 150 mp construiți, obligatoriu în interiorul lotului.

Accesul pietonal și carosabil se va asigura în interiorul zonei reglementate prin PUZ. Toate locurile de parcare vor fi asigurate în incinta proprietăților private cu respectarea HG 525/1996 și a HCL Ghimbav 5/26.01.2023.

3.Dotări publice :

Conform PUZ. PENTRU ZONA CUPRINSĂ ÎNTRE DN1 ȘI CENTURA OCOLITOARE A BRAȘOVULUI și PUZ. CAMPUS ȘCOLAR, în curs de elaborare, se propune o zonă de instituții și servicii în care Primăria Ghimbav își propune integrarea unei subzone de educație, destinată construirii unei școli, grădinițe și creșe.

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.

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 prevăzute, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietate publică, conform Art. 29 din HG 525/96.

Colectarea și depozitarea deșeurilor :

Deșeurile menajere rezultate vor fi colectate în recipiente din PVC și periodic sunt colectate prin serviciul de salubritate al localității, cu care titularul va avea contract. În ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare și respectarea HCL Ghimbav 5/26.01.2023). Se recomandă colectarea deșeurilor în mod diferențiat, prin sortare pe tipuri de materiale reciclabile și nereciclabile (separat hârtie/ carton, ambalaje, sticlă, plastic, resturi menajere).

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.

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.) ” Zonă de activități industriale, depozitare și servicii ”, orașul Ghimbav, jud.Brașov, (etapa aprobării).**

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 de informare

ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ

Redactat,
Ex. : 2/ 08.10.2026

