

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

Nr. 19457 / 26.11.2021.

Anunț
cu privire la elaborarea unui proiect de act normativ

Consiliul Local al Orașului Ghimbav aduce la cunoștința publicului că în luna ianuarie 2022, în ședința ordinară a consiliului local, va fi supus spre analiză și adoptare următorul proiect de hotărâre:

Proiect de hotărâre privind aprobare PUZ „Introducere în intravilan pentru reglementare activități industriale și servicii”, beneficiar S.C. ICCO Parc Industrial SRL

Persoanele interesate pot depune propuneri, sugestii sau opinii cu privire la aceste Proiecte de hotărâre. Propunerile, sugestiile sau opiniile, precum și orice alte observații se vor depune folosindu-se una dintre următoarele forme de comunicare: prin poștă, la adresa Primăria Ghimbav, str. Lungă, nr. 2; prin email, la adresa relatiipublice@primaria-ghimbav.ro, prin fax la numărul 0268/258355 sau direct la sediul Primăriei – Compartimentul Secretariat – Relații cu Publicul.

Secretar general
Szinatovici Dan



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSILIUL LOCAL GHIMBAV
Str. Lungă, nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355

Nr. 19455/ 26.11.2021,

REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: /

Proiect de hotărâre

din 26.11.2021

privind aprobare PUZ „Introducere în intravilan pentru reglementare activități industriale și servicii”, beneficiar S.C. ICCO Parc Industrial SRL

Ionel Fliundra - Primarul Orașului Ghimbav,

Având în vedere Documentația tehnică „PUZ – Introducere în intravilan pentru reglementare activități industriale și servicii”, întocmită de S.C. Arhabout PROIECT SRL - beneficiar S.C ICCO Parc Industrial SRL, referatul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, referatul de aprobare, Avizul Unic nr. 52/03.11.2021 eliberat de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Consiliului Județean Brașov,

Văzând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, 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

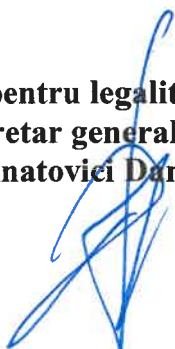
Art. 1. Se aprobă documentația tehnică „PUZ – Introducere în intravilan pentru reglementare activități industriale și servicii” întocmită de S.C Arhabout PROIECT SRL - beneficiar S.C ICCO Parc Industrial SRL, care se constituie anexă la prezenta hotărâre.

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 înșarcinează Primarul Orașului Ghimbav.

Anexa nr. 1: Documentație tehnică „PUZ – Introducere în intravilan pentru reglementare activități industriale și servicii”.

Vizat pentru legalitate
Secretar general
Szinatovici Dan



Inițiator
Primar
Ionel Fliundra



FP 07 – 01

Referat de aprobare
privind aprobare PUZ „Introducere în intravilan pentru reglementare activități industriale și servicii”, beneficiar S.C. ICCO Parc Industrial SRL

Având în vedere Documentația tehnică „PUZ – Introducere în intravilan pentru reglementare activități industriale și servicii”, întocmită de S.C. Arhabout PROIECT SRL - beneficiar S.C. ICCO Parc Industrial SRL, referatul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Avizul Unic nr. 52/03.11.2021 eliberat de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului a Consiliului Județean Brașov,

Văzând prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, 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,

propun Consiliului Local Ghimbav aprobarea Proiectului de hotărâre în forma inițiată.

Primar
Ionel Fliundra



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea
PLANULUI URBANISTIC ZONAL
„ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REGLEMENTARE
ACTIVITĂȚII INDUSTRIALE ȘI SERVICII ”
imobilele CF 100873, 104043, 104144, 102257, 104010, 103963 - extravilan
Ghimbav

Beneficiar : S.C. ICCO PARC INDUSTRIAL S.R.L. și S.C. ICCO S.R.L.,
Proiectant : S.C. Arhabout Proiect S.R.L. –urbanist Ștefania Irimia

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 și a cererii înregistrate la Primăria orașului Ghimbav cu nr. 18700/16.11.2021, s-a prezentat documentația **PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) „ INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REGLEMENTARE ACTIVITĂȚII INDUSTRIALE ȘI SERVICII”** **Imobilele CF 100873, 104043, 104144, 102257, 104010, 103963 - extravilan Ghimbav ,** elaborat de S.C. Arhabout Proiect S.R.L..

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa S.C. ICCO PARC INDUSTRIAL S.R.L. și S.C. ICCO S.R.L., în conformitate cu prevederile legale.

Terenul care face obiectul documentației se află în extravilan - CF nr. **100873, 104043, 104144, 102257, 104010, 103963** este proprietate privată a S.C. ICCO PARC INDUSTRIAL S.R.L. și S.C. ICCO S.R.L.

Prezenta documentație de urbanism Plan Urbanistic Zonal a fost solicitată prin Certificatul de Urbanism nr. 68/21.09 .2021 eliberat de Primăria Ghimbav.

Amplasament:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUZ conform planului topografic anexat, avizat OCPI-Brașov, este delimitat:

- cu drumul de exploatare DE137 pe latura de vest
- cu o zonă de activități industriale și servicii, reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L. Ghimbav nr. 122 din 11.10.2017, pe latura de nord
- cu o serie de proprietăți particulare, terenuri arabile, pe latura de est
- cu drumul județean DJ103C pe latura de sud

Prevederi ale documentațiilor de urbanism aprobate

Nu există reglementări ale P.U.G. Ghimbav aprobat pentru teritoriul extravilan.

Prevederi ale PUZ și RLU aferent propuse

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal reprezintă documentația de baza în aplicarea prevederilor din Planul Urbanistic Zonal, având caracter de reglementare și

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri

1. Parcaje

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În interiorul parcelei se vor prevedea parcaje pentru angajați și vizitatori calculate conform destinației și urmând prevederile Regulamentului General de Urbanism – H.G. nr. 525 din 1996 și ale Normativului P132-93.

Se va asigura minim un loc de parcare la 100 mp construiți, în interiorul lotului, la minim 5,00 m față de limitele de proprietate pentru a se permite amenajarea de circulații pietonale și plantații de protecție.

În spațiul de retragere față de aliniament terenul poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

2. Spații verzi

Pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție, în funcție de categoria acestora, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului, conform H.C.L. Ghimbav nr. 87 din 22.12.2016.

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Se va evita impermeabilizarea terenului peste nivelul minim necesar pentru accese.

Se va utiliza, în amenajarea spațiilor verzi propuse, material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

3. Împrejuriri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale etc.;

- împrejuriri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.

Împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Pentru toate categoriile, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

Alinierea construcțiilor:

Prin aliniere se înțelege limita convențională, stabilită prin regulamentul local de urbanism, ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzii, limita trotuarului, alinierea fațadelor existente,

total de 12 m însemnând: carosabil de 7 m, spații verzi pentru plantațiile de protecție ale drumului, bilaterale, de câte 1 m și trotuare bilaterale de 1,5 m fiecare.

Accesul în viitoarea zonă industrială se va realiza cu ajutorul benzilor de decelerare și de accelerare în vederea sporirii siguranței circulației rutiere. Profilul drumului în zona de acces în incinta studiată – profil A1-A1 propus – este constituit din: carosabil 7 m + 4 m (banda accelerare/decelerare), spații verzi de protecție bilaterale de 1 m și trotuare bilaterale de 1,5 m, însumând un total de 16 m.

Pe latura vestică terenul studiat se învecinează cu un drum de exploatare, DE137, pentru care, în cazul în care dezvoltarea ulterioară a zonei o solicită, se propune lărgirea acestuia la un profil de 7 m.

Se vor respecta condițiile pentru executarea de lucrări în zona drumurilor publice specificate în Acordul Prealabil nr. 107 din 22.10.2021 emis de Direcția Drumuri Județene și Servicii Publice din cadrul Consiliului Județean Brașov.

În interiorul incintei studiate, circulația se realizează prin intermediul unui drum cu două benzi, identificat în prezenta documentație ca având profilul B-B, amplasat central de-a lungul parcelei și relaționat cu sistemul de circulații existent în zona industrială din nord. Din acest drum interior principal de desprinde un alt drum, cu profil C-C, amplasat paralel cu latura de est a terenului și care comunică cu circulațiile existente în zona de activități industriale de pe latura nordică a terenului studiat.

Profilul minim propus pentru circulațiile din incinta studiată este de 10 m însemnând un carosabil de 7 m și trotuare bilaterale de câte 1,50 m. Acest profil poate varia prin adăugarea de parcaje pentru automobile sau pentru tiruri, în funcție de necesarul solicitat de viitoarelor funcțiuni.

2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Parcaje:

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere.

În interiorul parcelei se vor prevedea parcaje pentru angajați și vizitatori calculate conform destinației și urmând prevederile Regulamentului General de Urbanism – H.G. nr. 525 din 1996 și ale Normativului P132-93.

Se va asigura minim un loc de parcare la 100 mp construiți, în interiorul lotului, la minim 5,00 m față de limitele de proprietate pentru a se permite amenajarea de circulații pietonale și plantații de protecție.

În spațiul de retragere față de aliniament terenul poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

Echipare tehnico-edilitară:

1. Racordarea la rețelele de echipare tehnico-edilitare

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

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu administratorii de rețele și sunt suportate în întregime de investitor sau de beneficiar.

3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Se va evita impermeabilizarea terenului peste nivelul minim necesar pentru accese.

Se va utiliza, în amenajarea spațiilor verzi propuse, material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă.

3. Împrejmuiri

Este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale etc.;

- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 metri din care un soclu opac de 0.60 m., și vor fi dublate cu un gard viu.

În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

Pentru toate categoriile, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

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.) „INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN PENTRU REGLEMENTARE ACTIVITĂȚII INDUSTRIALE ȘI SERVICII”**

Imobilele CF 100873, 104043, 104144, 102257, 104010, 103963 - extravilan Ghimbav, S.C. Arhabout Proiect S.R.L., cu respectarea Avizului Tehnic nr. 52/03.11.2021 al Arhitectului Șef al Consiliului Județean Brașov, *prin care costurile aferente realizării rețelelor edilitare și infrastructurii necesare funcționării obiectivelor propuse vor fi suportate de inițiatorii prezentei documentații.*

Aspectul privind costurile aferente realizării rețelelor edilitare și infrastructurii necesare funcționării obiectivelor propuse vor fi suportate de inițiatorii prezentei documentații, se va consemna în HCL-ul de aprobare PUZ.

Arhitect Șef
arh. Liliana MICU



Întocmit,

Insp. Andreea BESHARA



Red.2ex./24.11.2021