

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 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 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 : *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