

---

INTOCMIRE P.U.Z. – ZONA DE PRESTĂRI SERVICII,  
DEPOZITARE, MICĂ INDUSTRIE

Beneficiar : SC CYDE INVEST SRL

---

Faza : STUDIU DE OPORTUNITATE

---

**MORPHOSIS S.R.L.**

*Colectiv de elaborare:*

arh. Gabriel Roznovat  
urb.stag. Csilla Laszlo

---

## STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND NECESITATEA APROBĂRII DOCUMENTAȚIEI

### ÎNTOCMIRE P.U.Z. ZONĂ DE PRESTĂRI SERVICII, DEPOZITARE. MICĂ INDUSTRIE

Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local aferent supus aprobării Consiliului Local reprezintă instrumentul de planificare urbană, de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică a zonei studiate, delimitate conform C.U.67/19.03.2019.

#### STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

##### INCADRAREA IN LOCALITATE

###### **Poziționarea zonei față de intravilanul localității**

Conform PUG terenul este încadrat în intravilanul orașului Ghimbav. Amplasamentul studiat este poziționat în partea sud estică față de orașul Ghimbav, adiacent drumului național DN73.

###### **Relaționarea zonei cu localitatea**

Accesul în incintă zonei studiate se face prin intermediul unui drum secundar care se intersectează cu drumul național DN73 care asigură legătura atât cu localitatea cât și cu mai multe centre urbane din apropiere.

##### DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI

Zona studiată se întinde pe o suprafață de **61.610,00mp**, cu folosința actuală de curți construcții – **55.562,00mp** și drum – **6.048,00mp**, identificat prin extrasul C.F. nr. 105052.

Zona studiată este delimitată de următoarele repere:

- Nord : proprietate privată ;
- Sud : drum național DN73
- Est și Vest : drum secundar : Str. Sanzienei, drum de servitute

#### ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

##### CIRCULAȚII

###### **Acces la căile majore de circulație**

În ce privește infrastructura de transport în zona studiată se pot observa următoarele:

- Distanța relativ redusă față de centrul urban apropiat de amplasamentul studiat și implicit față de nodurile feroviare/ stațiile CFR existente în localitățile - Ghimbav și Brașov;
- Stație de autobuz " Facultativa" adiacent limitei de proprietate sudice;

- Acces la o artera majoră de circulație, drumul național DN73, care face legatura cu centrul urban și drumurile naționale DN 73A, 1E, E68.

### FOND CONSTRUIT

Zona studiată este **în prezent construită**. Pe terenul studiat se gasesc 5 corpuri de clădiri împărțite pe mai multe tipuri de servicii, industrii și de la depozitare și logistică până la producție de elemente care înglobează tehnologie de nivel înalt destinate exportului.

Printre firmele care își desfășoară activitatea pe platforma Cyde – MTI se numeră:

DS Smith – actionariat Marea Britanie, Axson Composites – actionat Franta, Hutchinson – actionariat Grupul Total, Divizia de Aerospeciale.

Acestea momentan ocupă un procent de 20,35% din suprafața total a terenului. Ne fiind reglementată zona în totalitate este necesară **stabilirea unor reguli de construire** pentru amplasamentul studiat care să vină **în sprijinul unei dezvoltări echilibrate**.

### INFRASTRUCTURA EDILITARĂ

- Teritoriul studiat beneficiază de echipare edilitară;
- Culoarul de protecție aferent conductei Petrotrans afectează o suprafață din terenul construibil sau amenajabil.

### PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERATIUNII PROPUSE

**Obiectivul principal al documentației de urbanism este de reglementare a terenului în vederea atribuirii unei categorii funcționale și indicatorilor urbanistici.**

Conform P.U.G. vechi în vigoare, nr. 36060/2000 aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000 prelungit cu HCL nr. 113/30.02.2018 terenul nu face parte din intravilanul orașului Ghimbav însă conform P.U.G. în lucru din 2008 și a extrasului CF, terenul se află în intravilan și are atribuită zona funcțională M2 – servicii, mică industrie și depozite însă Regulamentul Local de Urbanism în vigoare al P.U.G. vechi nu reglementează această zonă din punct de vedere a modului de ocupare al terenului.

**Astfel se dorește reglementarea zonei actuale de prestări servicii, depozitare, mică industrie care să ofere autorităților locale un instrument de reglementare a dezvoltărilor ulterioare printr-un proiect de urbanizare controlat cu coeficienți urbanistici corespunzători unei astfel de zone.**

În prezent printre firmele enumerate mai sus, firma DS Smith ocupă aprox. 6000 mp, și se ocupă cu depozitarea hartziei pentru fabricarea cartonului pentru ambalaje fiind numărul 2 mondial la ambalaje de carton. Hartia este fabricata numai din deseuri reciclate la fabrica din Zarnesti iar din acest depozit se fac în special livrarile către țările non UE – Turcia, Serbia, Macedonia, Muntenegru.



Firma Axxon Composites cu o suprafață de aprox. 3500 mp are ca activitate producția de catarge din fibra de carbon pentru veliere fiind numărul 3 mondial. Producția este 100% destinată exportului și are o cifră de afaceri de aprox 5 mil Euro.

Firma Hutchinson produce piese de compozit pentru avioane pentru compania internațional aeronautică Airbus.

Aceste trei mari firme au în prezent un număr total de 290 de angajați.

Terenul are acces direct dintr-un drum public pe trei dintre laturile acestuia ( sud, est și vest), din drumul național DN73, Str. Sânzieneni și un drum de servitute prin care se face în prezent accesul în incintă. Drumul de servitute are legătură directă cu drumul național DN73, intrarea și iesirea prin acesta permite circulațiilor existente să nu fie perturbate și să se desfășoare într-un flux fluent.

**Regulile de construire (regim de înălțime, retrageri, indici de ocupare a terenului)** alături de mențiunile concrete legate de materiale și aspectul exterior al construcțiilor vor contribui **la crearea unui fond construit unitar.**

Documentația va urmări stabilirea unor reglementări specifice unei zone industrie și depozitare în conformitate cu prevederile HG 525/1996.

Mai precis reglementările propuse vor avea în vedere următoarele aspecte:

- Regulii care vor sta la baza dezvoltării actualei zone de prestări servicii, depozitare, mică industrie;
- O bună relaționare a zonei studiate cu centrele urbane;
- Organizarea circulației carosabile și rezolvarea accesului din drumul de servitute urmărind corelarea cu traficul în zonă și relațiile cu zonele învecinate.
- Prezentarea situației existente și identificarea nevoilor de extindere a rețelor edilitare; soluțiile de extindere a rețelelor de utilități vor fi stabilite de fiecare furnizor în parte în baza unor studii de specialitate, costurile acestora fiind suportate de beneficiarul lucrării.
- Modul de ocupare și utilizare a terenului (P.O.T. și C.U.T.), regim maxim de înălțime, retrageri minime;

## COORDONATELE PRELIMINARE ALE PROPUNERII:

În cadrul prezentei documentații, pentru amplasamentul studiat se propune  
**ZI** - zonă de prestări servicii, depozitare, mică industrie cu următoarele condiționări preliminare:

- a. Regim maxim de înălțime:  
Parter înalt + 2 etaje (H. max. 14,00m)
- b. Indici de ocupare propuși:  
P.O.T. 60% , C.U.T. 0,8

## MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERAȚIUNII PROPUSE IN ZONĂ

### Prevederile PUG – ului în vigoare / lucru

Conform P.U.G. vechi în vigoare zona studiată nu face parte din intravilan și nu este reglementată. Conform P.U.G. în lucru terenul este introdus în intravilan cu funcțiunea de Zonă Mixtă M2 – servicii, mică industrie și industrie dar fără reguli de construire.

## PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UN TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Pe termen scurt impactul economic se va resimți prin locurile de muncă generate de punerea în operă propriu-zisă a investiției (extindere construcții și amenajări) extinderea și modernizarea rețelelor de utilități, iar pe termen mediu și lung prin contribuțiile specifice la bugetul local (taxe și impozite).

## CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVATI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR CADEA IN SARCINA AUTORITATȚII PUBLICE LOCALE.

Costurile privind elaborarea și avizarea P.U.Z.-ului sunt suportate de către inițiator. Costurile privind extinderea rețelelor de utilități vor fi suportate de investitorii privați. Drumurile de incinta si aparatele de intrare prevăzute prin P.U.Z., adiacente drumurilor publice vor fi amenajate cu îmbrăcăminte asfaltică pe cheltuiala investitorilor.

Întocmit,

Arh. Gabriel Roznovăț

