



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

Ca urmare a cererii adresate de **PRIMĂRIA GHIMBAV**, cu domiciliul/sediul în **județul Brașov, orașul Ghimbav**, sector -, cod poștal -, str. **Lungă nr. 69**, bl -, sc. -, et. ..-, ap. -, telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. **14995 din 28.06.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 23 Din 29.04.2025

pentru Planul urbanistic zonal: **AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ – oraș Ghimbav, județul Brașov**

generat de imobilul: **intravilan, situat în județul Brașov, oraș Ghimbav, identificat prin planșa anexă la Certificatul de urbanism;**

Inițiator: **PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV**

Proiectant: **S.C. KXL Studio S.R.L.**

Specialist cu drept de semnătură: **arh. DOINA BUBULETE**

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: **Imobilul, teren intravilan, cu folosința actuală de terenuri cu apă, spații verzi, căi de circulație, curți construcții, arabil, etc., în suprafață totală de 34,90ha, este situat în zona central a orașului Ghimbav, și este delimitat după cum urmează:**

- **la N: Strada Făgărașului;**
 - **la S: Strada Morii - rondul de lângă moară și limite proprietăți private;**
 - **la E: râul Ghimbășel;**
 - **la V: spatele parcelelor cu acces din str. Unirii.**
- Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior:
- **PUG Ghimbav: zonă centrală și zonă locuințe și funcțiuni complementare**
- Prevederi PUZ-RLU propuse:

UTR: ZIR 1 se poate intitula și Zona Istorică a comunității etnicilor sași. Astfel, ZIR 1 impune cel mai mare grad de protecție la nivelul orașului, reprezentând nucleul localității urbane și zonele acestuia adiacente, amplasat pe malul râului Ghimbășel, un element de peisaj cultural valoros.



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



ZIR 1 este împărțit în 6 subzone istorice de referință: SIR 1, SIR 2, SIR 3, SIR 4, SIR 5, SIR 6.

În interiorul ariei fiecărei subzone istorice de referință sunt permise intervenții și acțiuni diferite, în funcție de valoarea fondului arhitectural și istoric și de posibilitatea de revenire la forma inițială a țesutului de tip săsesc, după cum urmează:

SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica fortificată

- Această subzonă are în componența sa o singură parcelă, cea a Bisericii Fortificate, o parcelă de mari dimensiuni, peste 1 ha, de formă neregulată, cu raportul laturilor apropiat de 1.
- Se interzice modificarea, divizarea sau împărțirea parcele istorice, aceasta fiind importantă pentru păstrarea caracterului, perspectivei și unei bune vizibilități către monumentul istoric clasa A – Ansamblul bisericii evanghelice fortificate.
- Subzona istorică de referință SIR 1 este nucleul orașului, zonă ce cuprinde centrul inițial cu primele așezări omenești din zona Bisericii Fortificate. Caracterul acesteia este de zonă istorică, de cult, fiind ocupată în întregime de parcela bisericii fortificate evanghelice a orașului, clădire, ziduri și ansamblu protejate și înscrise în LMI.
- Tipuri admise de ocupare și utilizare
 - Lăcașe de cult;
 - Unități de locuire al personalului clădirii de cult;
 - Anexe și construcții exterioare necesare unei bune desfășurări a activității lăcașului de cult, în spațiile deja construite. Nu se admit clădiri noi pe parcelă sau extinderi ale celor existente.
 - Amenajări peisagistice și pietonale care să pună în valoare ansamblul și să nu afecteze vizibilitatea monumentelor.
- Nu se permit construcții noi sau extinderi, ci doar păstrarea / reabilitarea clădirilor existente.
- Se va păstra POT-ul din situația existentă în teren; depășirea CUT existent nu este permisă;
- Se admit modificări ale POT-ului doar prin reducerea celui existent la un POT mai mic, prin demolarea celor două clădiri parter adosate zidului fortificat și restaurarea zidului de care erau lipite, cu condiția ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.
- Nu este permisă supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente.
- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat astfel încât să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.

SIR 2 - Subzona instituțiilor publice

- Subzona istorică de referință SIR 2 este caracterizată de clădirile monumentale, cu volumetrie aparte față de restul ansamblului, în care se desfășoară în principal activități administrative și activități de învățământ.



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



- **Tipuri admise de ocupare și utilizare**
 - Construcții administrative;
 - Construcții financiar-bancare;
 - Construcții de cultură;
 - Instituții, birouri individuale sau sedii de firme;
 - Construcții de învățământ;
 - Poștă;
 - Construcții pentru comerț și servicii;
 - Construcții pentru sănătate, farmacii, clinici, laboratoare de analize;
 - Construcții și amenajări sportive, baze sportive, cu condiția înscrierii în volumetria clădirilor din zonă și respectând regulile de aspect exterior al clădirilor enunțate în prezentul regulament;
 - Spații de cazare, cu condiția să nu aducă modificări asupra arhitecturii tradiționale și valorilor reperate și asupra modului de organizare a gospodăriilor și cu condiția asigurării accesului din curte;
 - Activități de agrement, odihnă, loisir.
- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcției, realizată din același material și tencuită în aceeași culoare, astfel încât să dea impresia unui front continuu.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, așa cum este ea reglementată în prezentul regulament.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar și ținându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mică de 12,00 m, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim $H/2$;
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între 12,00 m și 18,00 m, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de 18,00 m, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanța minimă dintre clădiri să fie $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanță minimă de 3,00 m.
- Se admite amplasarea construcțiilor pe limita posterioară a parcelei, cu condiția respectării modului de amplasare istoric de tip incintă, cu condiția acoperirii unui



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



calcan al unei clădiri principale (calcan care nu este a unei clădiri parazitare) și cu acordul vecinului. Se va respecta principiul ce constă în acoperirea calcanelor vizibile existente vizibile din domeniul public.

- Pentru imobilul Școlii Generale Ghimbav și a grădiniței din vecinătatea Bisericii fortificate se păstrează amprenta construcțiilor existente. Nu se admite ridicarea altor corpuri de clădire pe respectivele imobile și nici pe vechile parcele ale acestor instituții de învățământ.
- Procentul maxim de ocupare a terenului este stabilit ținând cont de legislația în vigoare și dotările minime necesare fiecărei funcțiuni. Astfel, se permite:
 - POT maxim = 70%, pentru funcțiunile: Construcții administrative, birouri, poștă, construcții pentru comerț și servicii, farmacii, clinici, laboratoare de analize;
 - POT maxim = 50%, pentru funcțiunile: Construcții de cultură, construcții și amenajări sportive, baze sportive, construcții de turism de dimensiuni mici, unități de cazare;
 - POT maxim = 25%, pentru funcțiunile: Construcții de învățământ, Activități de agrement, odihnă, loisir;
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor:
 - S+D+P+1E (maxim 9 m la cornișă și 13 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 14 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 60°)
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:
 - CUT maxim = 1,4 pentru imobilele cu POT maxim 70%.
 - CUT maxim = 1 pentru imobilele cu POT maxim 50%.
 - CUT maxim = 0,5 pentru imobilele cu POT maxim 25%.

SIR 3 - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric constituit

- Subzona istorică de referință SIR 3 este o subzonă de locuințe și funcțiuni complementare locuirii, organizate funcțional și morfologic după regulile istorice ale satelor săsești.
- Tipuri admise de ocupare și utilizare
 - Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 5,5 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 70°) cu condiția înscrierii în volumul general al clădirilor tradiționale din zonă.
 - Unități de alimentație publică, construcții pentru comerț și servicii și spații de cazare cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă – de exemplu imobilul de pe strada Morii nr. 11);
 - Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, șure etc, cu condiția de a fi amplasate în continuare construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
 - Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice;



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



- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va fi dispusă în continuarea construcției, realizată din același material și tencuită în aceeași culoare, a.î. să dea impresia unui front continuu.
- Pe parcelele libere, construcțiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniament.
- Excepție vor face clădirile monument sau cu valoare arhitecturală retrase de la aliniament, care își mențin alinierea.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar și ținându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mică de 12,00m, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim $H/2$;
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între 12,00m și 18,00m, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00m;
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de 18,00 m, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanța minimă dintre clădiri să fie $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Retragera față de limita de spate a parcelei este reglementată conform *Planșei 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aceasta fiind egală cu *alinierea de spate*. Alinierea de spate reprezintă limita de construibilitate a parcelei și totodată retragera minimă obligatorie față de spatele parcelei.
- Pentru SIR 3, limita de construibilitate este calculată ducând o paralelă la aliniament, la o distanță minimă de 60 m față de acesta. Doar pentru parcelele din estul zonei reglementate, cu forma tip evantai, limita de construibilitate va fi de 50m de la aliniament, conform *Planșei 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.
- La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:
 - POT max = 40% pentru parcelele ce și-au schimbat aspectul inițial prin împărțire (de-a lungul laturii lungi) și pentru parcelele de colț sau parcelele dispuse pe străzi de categoria IV rezultate în timp (de exemplu strada Cuza Vodă);
 - POT max = 30% pentru parcelele originare, care și-au păstrat lungimea (din stradă până la râul Ghimbășel pentru străzile Pieței și Morii, până la limita zonei analizate pentru restul parcelor din SIR 3) și pentru parcelele cu suprafața sub 1.800mp;
 - POT max = 25% pentru parcelele cu suprafața de peste 1.800mp;



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



- **Înălțimea maximă admisă a construcțiilor:**
 - S+D+P (maxim 5,5 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 12 m¹ la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 60°)
 - Se admit depășiri ale înălțimii până la S+D+P+M, (fără a depăși 12 m la coamă) pe fațada din interiorul gospodăriei și pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase.
 - Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică.
 - S+D+P+M – pentru parcele de colț.
- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat astfel încât să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:
 - CUT max = 0,6 pentru parcelele ce și-au schimbat aspectul inițial prin împărțire (de-a lungul laturii lungi). Se permit modernizările (nu și extinderile) ale clădirilor existente, dacă CUT-ul existent depășește valoare de 0,6.
 - CUT max = 0,5 pentru S parcelă <1800 mp și pentru parcelele originare, care și-au păstrat lungimea – cele din stradă până la râul Ghimbășel pentru străzile Pieței și Morii, până la limita zonei analizate pentru restul parcelor din SIR 3.
 - CUT max = 0,4 pentru S parcelă > 1800 mp și pentru parcelele dispuse pe străzi de categoria IV rezultate în timp (de exemplu strada Cuza Vodă).

SIR 4 - Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat

- Subzona istorică de referință SIR 4 este caracterizată de zonele de locuințe individuale și funcțiuni complementare, organizate pe parcele restructurate sau divizate, cu clădiri ce nu mai păstrează la fel de bine ca SIR 3 specificul satelor săsești din trecut, afectată de intervențiile din perioada comunistă, care a dus la modificarea structurii parcelarului și dispariția grădinilor gospodăriilor comunității germane, precum și o creștere a densității construirii și indicatorilor urbanistici POT și CUT. Această zonă se desfășoară de-a lungul arterelor str. Lungă și str. Nouă.
- Tipuri admise de ocupare și utilizare
 - Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 6 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 70°) cu condiția înscrierii în volumul general al clădirilor tradiționale din zonă. Se admit depășiri ale înălțimii cu maxim un etaj – S+D+P+M, (fără a depăși 12 m la coamă) cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase.

¹ Ghid OAR



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



- Unități de alimentație publică, spații de cazare și construcții pentru comerț și servicii cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă);
- Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazine, șure etc, cu condiția de a fi amplasate în continuare construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice;
- Construcții subterane și supraterane cu destinația de parcare/ parcări supraetajate, cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P+M,
- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcției, realizată din același material și tencuită în aceeași culoare, astfel încât să dea impresia unui front continuu.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piață urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, așa cum este ea reglementată în prezentul regulament.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar și ținându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mică de 12,00 m, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim H/2;
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între 12,00 m și 18,00 m, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim H/2, dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de 18,00 m, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanța minimă dintre clădiri să fie H/2, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:
 - POT max = 40%.
 - POT max = POT preexistent în cazul în care acesta este mai mare de 40%.
 - Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară.



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



• Înălțimea construcțiilor

- S+D+P (maxim 6,0 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 12 m² la coamă, 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 60°)
- Se admit depășiri ale înălțimii până la S+D+P+M, (fără a depăși 12 m la coamă) pe fațada din interiorul gospodăriei și pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase.
- Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică.
- S+D+P+M - pentru parcele de colț.
- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat astfel încât să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT maxim = 0,65; CUT maxim = 0,75 pentru parcelele de colț.
- Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară.

SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparcelat

- Subzona istorică de referință SIR 5 este o zona de locuit dezvoltată haotic în urma reparcelărilor, ce nu păstrează specificul zonei. Parcelele au forme neregulate, proporții diferite față de cele istorice, iar clădirile sunt în mare parte degradate sau renovate precar, cu eliminarea decorațiunilor și cu nerespectarea materialelor și geometriilor istorice ale zonei.
- Această subzonă include:
 - Subzona parcelarului modificat de pe strada Nucului;
 - Subzona parcelelor ce au rezultat din insula pe care era amplasată inițial Biserica.
- Tipuri admise de ocupare și utilizare:
 - Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 5,5 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55° și 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 70°) cu condiția înscrierii în volumul general al clădirilor tradiționale din zonă. Se admit depășiri ale înălțimii cu maxim un etaj - S+D+P+M, (fără a depăși 12 m la coamă) cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase.
 - Unități de alimentație publică și spații de cazare cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă);

² Ghid OAR



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



- Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, șuri etc, cu condiția de a fi amplasate în continuare construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice;
- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcției, realizată din același material și tencuită în aceeași culoare, a.î. să dea impresia unui front continuu.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar și ținându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mică de 12,00 m, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim $H/2$;
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între 12,00 m și 18,00 m, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m;
 - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de 18,00 m, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiția ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanța minimă dintre clădiri să fie $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Noile construcții se vor amplasa în continuarea clădirii principale, distanțate față de aceasta cu minim $H/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m. Pentru parcelele cu deschidere mai mare de 18,00m, clădirile pot fi amplasate și lateral una față de cealaltă, iar distanța minimă dintre acestea va fi $H/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:
 - $POT_{max} = 40\%$ pentru parcelele ce și-au schimbat aspectul inițial prin împărțire (de-a lungul laturii lungi) și pentru parcelele de colț;
 - $POT_{max} = 30\%$ pentru parcelele cu suprafața sub 1.800 mp;
 - $POT_{max} = 25\%$ pentru parcelele cu suprafața de peste 1.800 mp;
 - Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară.
- Înălțimea construcțiilor
 - S+D+P (maxim 5,5 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de $45^\circ - 55^\circ$ și 12³ m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de $55^\circ - 60^\circ$)
 - Se admit depășiri ale înălțimii până la S+D+P+M, (fără a depăși 12 m la coamă) pe fațada din interiorul gospodăriei și pentru clădirile din interiorul gospodăriei,

³ Ghid OAR



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



cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volumetria identificate ca fiind valoroase (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament) și cu condiția ca amprenta la sol ale acestora să nu depășească o treime din aria construită totală la sol a clădirilor.

- Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică.
- S+D+P+M - pentru parcele de colț.
- Se va avea în vedere condiția nedepășirii înălțimii maxime a frontului la coamă (sunt exceptate clădirile fără valoare arhitecturală, a căror înălțime nu se consideră la stabilirea înălțimii maxime la coamă) și cu condiția înscrierii în specific din punct de vedere al proporțiilor acoperișului și a păstrării restului de caracteristici ale clădirilor săsești, etc. Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Se permit modificări doar pentru revenirea la forma anterioară, istorică a organizării parcelei sau a clădirii, caz în care accesul poate fi mutat astfel încât să răspundă noilor cerințe de acces ale imobilului.
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:
 - CUT max = 0,6 pentru parcelele de colț. Se permit modernizările (nu și extinderile) ale clădirilor existente, dacă CUT-ul existent depășește valoare de 0,6.
 - CUT max = 0,5 pentru S parcelă < 1800 mp.
 - CUT max = 0,4 pentru S parcelă > 1800 mp.

SIR 6 - Subzona locuirii colective constituite

- Subzona istorică de referință SIR 6 este o zonă cu caracter urban, marcată de operațiuni urbane de la jumătatea secolului XX care i-au schimbat structura. Astfel, caracterul țesutului cu parcele lungi și înguste și cu grădini generoase a fost modificat, prin tăierea parcelelor în scopul construirii de locuințe colective. Aceasta a dus și la indicatori urbanistici distincți față de restul zonei.
- Această subzonă funcțională este ocupată de clădiri de locuire colectivă din țesutul constituit al orașului, de dimensiuni și înălțimi mici, de maxim P+3E+M.
- Tipuri admise de ocupare și utilizare
 - Locuințe colective cu înălțimea maximă de P+3E+M;
 - Unități de alimentație publică, cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului;
 - Anexes caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, șure etc, cu condiția de a fi amplasate în continuare construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
 - amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi;



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



- Modernizări ale fațadelor, cu respectarea culorilor și materialelor din prezentul regulament.
- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții de locuire colectivă vor fi amplasate retrase de la aliniament conform tendințelor existente în zonă.
- Construcțiilor vor fi retrase obligatoriu de la limitele laterale și de spate ale parcelelor, conform codului Civil pentru construcțiile deja constituite.
- Pentru construcțiile noi, retragerea minimă față de limitele laterale și de spate va fi de H/2.
- Pe parcelele care permit amplasarea mai multor clădiri, este posibilă construirea acestora numai cu respectarea unei distanțe minime între clădiri de H/2 din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:
 - POT max = 40%.
 - POT max = POT preexistent în cazul în care acesta este mai mare de 40%.
- Înălțimea construcțiilor
 - R.H. maxim = P+3E+M, fără a depăși 12,00 m.
 - R.H maxim = R.H preexistent în cazul în care acesta este mai mare de 12 m.
 - Se va urmări o adaptare și integrare a construcțiilor de locuire colectivă în specificul săsesc al țesutului de locuințe individuale, cu niveluri retrase succesiv și respectarea liniei de cornișă;
 - Este interzisă supraetajarea sau mansardarea clădirilor de locuire colectivă care se află într-o stare degradată, cu fațade nereabilitate.
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi: CUT max = 1.2

CC - Subzona căilor de comunicații și spațiilor verzi aferente

- Tipuri admise de ocupare și utilizare
 - Circulații carosabile publice;
 - Circulații pietonale publice;
 - Piață urbană publică;
 - Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
 - Stații de transport public;
 - Parcaje publice marcate și semnalizate ca atare;
 - Locuri de joacă de mici dimensiuni, protejate față de circulațiile auto prin gard dublat de perdele de vegetație;
 - Amenajări urbane – mobilier urban (bănci, coșuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, statui, elemente de arta urbană;
 - Piste și benzi de biciclete.
- Tipuri interzise de ocupare și utilizare: Orice alte activități decât cele admise la articolul anterior.



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



- Circulații și accesuri:
- **Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice⁴, conform destinației construcției și cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesurile pentru intervenții în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.**
- **Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.**
- **Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejurimi, mobilier urban, etc.**
- **Pentru reglementarea circulațiilor și accesurilor se va ține cont de Avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 13767/ 8.06.2023.**

În conceperea unui plan de dezvoltare și conservare a zonei istorice studiate prin acest PUZ, s-au concluzionat o serie de măsuri necesare la nivelul circulațiilor/ mobilității urbane pentru ca zona să devină sustenabilă, iar caracterul acesteia să fie potențat, valorificat. Acestea sunt:

- **Reducerea numărului de parcuri de la nivelul zonei, pentru descurajarea utilizării automobilului personal, prin eliminarea parcarilor din fața primăriei și conversia zonei într-o piață pietonală;**
- **Amenajarea de piste de biciclete corespunzător dimensionate și proiectate, care să formeze o rețea la nivelul orașului Ghimbav;**
- **Amenajarea stațiilor de transport public astfel încât să fie primitoare și utilizabile facil, a.i. să încurajeze folosirea transportului în comun;**
- **Reconfigurarea străzilor str. Lungă (total), str. Pieței (parțial) și str. Morii (parțial) într-o manieră sustenabilă și prietenoasă cu pietonii, care să încurajeze plimbările de promenadă și fluxurile pietonale, cu alinamente verzi, spații verzi, pistă de biciclete și pavaj de calitate înaltă;**
- **Instituire de zone shared-space;**
- **Inaugurarea unei parcuri care să suplinească parcarile eliminate din motive de creare spații pentru socializare, scuaruri sau zone verzi.**
- **Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.**
- **Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona și asigura în raport cu funcțiunea propusă, conform anexei nr. 5 la HG 522/1996 Regulamentul general de urbanism din 27.06.1996.**
- **De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta câte un arbore.**
- **Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.**

⁴ Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)



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



- Echipare tehnico-edilitară:
 - Alimentarea cu apă potabilă a imobilelor se poate realiza din rețeaua de distribuție existentă în zona studiată, conform Aviz Compania Apa Brașov nr. 2858/27.12.2022, adresa Compania Apa nr. 266/13.02.2025 și planșa anexă;
 - Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în rețeaua de canalizare menajeră existent în zonă, Avize Compania Apa Brașov nr. 2858/27.12.2022, adresa Compania Apa nr. 266/13.02.2025 și planșa anexă;
 - Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului ELECTRICA nr. 7010250201465/28.02.2025.
 - Zona e echipată edilitar complet.
 - Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.
 - Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
 - Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe fațadele la stradă/spațiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum și a țevelor, contoarelor și a bransamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puțin expuse ale clădirii (în gang, în nișe laterale sau în curțile cu acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor.
 - În măsura în care acest lucru nu este posibil, atunci montarea se va face mascat. În toate cazurile se va obține în prealabil avizul CZMI.
 - Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
 - Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.12.2024** se **avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.**

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.



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



Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Notă: conform **Aviz AACR nr. 16712/13.09.2024:**

- **Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de punctele topo S2_1+S2_11 de 14,00m, respectiv cota absolută maximă de 582,00m (568,00m cota absolute față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00m înălțimea maximă a zonelor edificabile);**
- **Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile de punctele topo S3_1+S3_14, S4_1+S4_4, S5_1+S5_5 de 12,00m, respectiv cota absolută maximă de 580,00m (568,00m cota absolute față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00m înălțimea maximă a zonelor edificabile);**

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. **5/13.01.2025**, emis de **Primăria orașului Ghimbay**.

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