

## PLAN URBANISTIC ZONAL

### AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ - ZCP

Amplasament: ORAȘ GHIMBAV, JUD. BRAȘOV

#### VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*Variantă preliminară*

**BENEFICIAR**  
**PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV**

Proiect Nr.: 26U/ 2021  
Cod proiect: GBV1\_ZP  
Faza de proiectare: P.U.Z.



**2021 – 2025**

P.U.Z. – AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ



## CUPRINS

CUPRINS.....	2
CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE .....	5
1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI .....	7
1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI .....	8
1.3. DOMENIU DE APLICARE .....	11
1.4. DIVIZAREA ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (ZIR/UTR) .....	11
1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE) .....	13
Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural .....	13
Reguli și recomandări pentru protecția patrimoniului .....	16
Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	22
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a locurilor de parcare necesare .....	28
Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	29
Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	30
Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi .....	30
1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT .....	30
1.7. REGULI GENERALE – GHID PRIVIND ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘI PLAN DE MĂSURI PRIVIND PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE .....	31
CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ .....	31
SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica fortificată .....	34
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....	34
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....	34
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....	34
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....	34
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....	34
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....	36
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....	36
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....	37
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....	37
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....	37
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului .....	37
2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....	37
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....	37
2.2.8. Accese și circulații .....	38
2.2.9. Staționări și pavaje .....	38
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....	38
2.2.11. Spații libere și spații plantate .....	39
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	39
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	39
2.3.2. Condiții de depășire CUT .....	40
SIR 2 - Subzona instituțiilor publice .....	40
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....	40
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....	40
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....	40
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....	40
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....	41
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....	42
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....	42
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....	42
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....	43
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....	43
2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului .....	44
2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....	44
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....	45
2.2.8. Accese și circulații .....	48
2.2.9. Staționări și pavaje .....	48
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....	48
2.2.11. Spații libere și spații plantate .....	49
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	50
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	50





SIR 3 - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric constituit .....	50
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....	50
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....	50
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....	51
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....	51
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....	51
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....	52
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....	52
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....	53
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....	54
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....	54
2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului .....	55
2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....	55
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....	56
2.2.8. Accese și circulații .....	60
2.2.9. Staționări și pavaje .....	60
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....	61
2.2.11. Spații libere și spații plantate .....	61
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	62
2.3.1. CUT - Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	62
SIR 4 - Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat .....	63
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....	63
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....	63
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....	63
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....	64
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....	64
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....	65
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....	65
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....	65
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....	66
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....	67
2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului .....	67
2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....	67
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....	68
2.2.8. Accese și circulații .....	70
2.2.9. Staționări și pavaje .....	71
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....	71
2.2.11. Spații libere și spații plantate .....	72
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	72
2.3.1. CUT - Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	72
SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparcelat .....	73
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....	73
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....	73
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....	73
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....	74
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....	74
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....	75
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....	75
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....	75
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....	76
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....	77
2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului .....	77
2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....	77
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....	78
2.2.8. Accese și circulații .....	82
2.2.9. Staționări și pavaje .....	82
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....	82
2.2.11. Spații libere și spații plantate .....	83
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	84
2.3.1. CUT - Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	84
SIR 6 - Subzona locuirii colective constituite .....	84



2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....	85
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....	85
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....	85
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....	85
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....	85
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....	86
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....	86
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....	86
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....	86
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....	87
2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului .....	87
2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....	87
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....	87
2.2.8. Accese și circulații .....	88
2.2.9. Staționări și pavaje .....	89
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....	89
2.2.11. Spații libere și spații plantate .....	90
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	90
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	90
CC - Subzona căilor de comunicații și spațiilor verzi aferente .....	90
2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI .....	90
2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului .....	90
2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare .....	90
2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare .....	91
2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri .....	91
2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI .....	91
2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități) .....	91
2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație .....	91
2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor .....	91
2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă .....	91
2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului .....	91
2.2.6. Înălțimea construcțiilor .....	91
2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor .....	91
2.2.8. Accese și circulații .....	91
2.2.9. Staționări și pavaje .....	92
2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare .....	92
2.2.11. Spații libere și spații plantate .....	92
2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI .....	92
2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului .....	92
ANEXE .....	93
Anexa 1 – Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică .....	93
Anexa 2 – Lista servituților .....	93
Anexa 3 – Lista certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP .....	94
Anexa 4 – Plan de măsuri privind conservarea și reabilitarea ZCP .....	94
Anexa 5 – Ghid privind construirea în zona construită protejată .....	94
Anexa 6 – Imobile cu valoare istorico – arhitecturală. Identificare valori de patrimoniu .....	95



## CAPITOLUL I - DISPOZIȚII GENERALE

### Definiții și termeni

„**Regulamentul local de urbanism** pentru întreaga unitate administrativ – teritorială, aferent Planului urbanistic general, sau pentru o parte a acesteia, aferent **Planului urbanistic zonal**, cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, materiale și culori, pe zone, în conformitate cu caracteristicile arhitectural – urbanistice ale acestora, stabilite în baza unui studiu de specialitate.”

- **O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 27.**

**Monument istoric** - construcție sau parte de construcție, împreună cu instalațiile, componentele artistice, elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea, precum și lucrări artistice comemorative, funerare, de for public, împreună cu terenul aferent delimitat topografic, care constituie mărturie cultural-istorice semnificative din punct de vedere arhitectural, arheologic, istoric, artistic, etnografic, religios, social, științific sau tehnic.

- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, **art. 3, alin. a.**

**Zone protejate** - sunt zonele naturale sau construite, delimitate geografic și/sau topografic, care cuprind valori de patrimoniu natural și/sau cultural și sunt declarate ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare a valorilor de patrimoniu.”

- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate, art. 1, alin (2)).

„**Zonă protejată** – zonă naturală ori construită, delimitată geografic și/sau topografic, determinată de existența unor valori de patrimoniu natural și/sau cultural a căror protejare prezintă un interes public și declarată ca atare pentru atingerea obiectivelor specifice de conservare și reabilitare a valorilor de patrimoniu. Statutul de zonă protejată creează asupra imobilelor din interiorul zonei servituți de intervenție legate de desființare, modificare, funcționalitate, distanțe, înălțime, volumetrie, expresie arhitecturală, materiale, finisaje, împrejurimi, mobilier urban, amenajări și plantații și este stabilit prin documentații de urbanism specifice aprobate.”

- **O.U.G. nr. 7/2011** pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, **art. I. 43.**

„**Zonă Construită Protejată** – reprezintă zonele din teritoriul administrativ al orașelor și comunelor în care construcțiile, cadrul natural și activitățile umane prezintă calități (istorice) a căror protejare reprezintă un interes public. Aceste zone se definesc și se delimitează prin studii istorice, arhitecturale, urbanistice, peisagistice, etc. și prin planuri urbanistice ale zonelor construite protejate, integratoare ale acestora. Ele se instituie prin hotărâri ale Consiliilor locale și se protejează prin acțiunea acestora și a celorlalți protectori legali.”

**Zonele Construite Protejate** instituie în jurul unor monumente istorice acoperă toate categoriile de monumente, ansambluri și situri arheologice, istorice, arhitecturale, artistice, peisagistice, indiferent de poziția lor în teritoriile orașelor și comunelor și de poziția lor pe teren (la suprafața solului, subterane sau subacvatic).

După natura interesului public, aceste zone protejate construite pot fi:

- \* de interes național (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică A ("monumente istorice de valoare națională și universală");
- \* de interes local (dacă sunt generate de un monument istoric clasat în grupa valorică B ("monumente istorice reprezentative pentru patrimoniul cultural local").

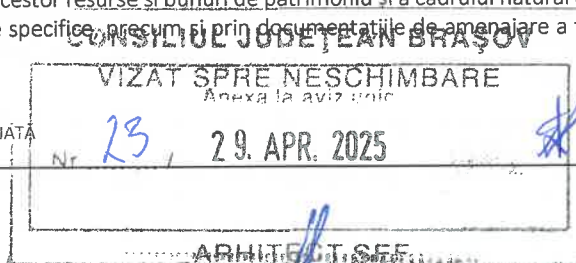
Aceste tipuri de zone protejate se instituie prin hotărâri ale Consiliilor Locale, având la bază documentații de urbanism.

- **ORDIN nr. 562 din 20 octombrie 2003** pentru aprobarea Reglementării tehnice "Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (P.U.Z.)", **art. 17,18.**

„**Zonă de protecție** – suprafața delimitată în jurul unor bunuri de patrimoniu construit sau natural, al unor resurse ale subsolului, în jurul sau în lungul unor oglinzi de apă etc., și în care se instituie servituți de utilitate publică și de construire pentru păstrarea și valorificarea acestor resurse și bunuri de patrimoniu și a cadrului natural aferent. Zonele de protecție sunt stabilite prin acte normative specifice, precum și prin documentațiile de amenajare a teritoriului sau urbanism, în baza unor studii de specialitate.”

P.U.Z. – AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

ISO 9001



5/100

KS\_FO4.19 / E01\_R00

- O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art. I. 42.

„Patrimoniul arheologic reprezintă ansamblul bunurilor arheologice care este format din:

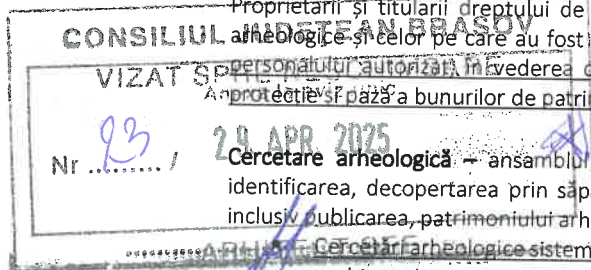
1. Siturile arheologice înscrise în Repertoriul arheologic național, cu excepția celor distruse ori dispărute, și siturile clasate în Lista Monumentelor Istorice, situate suprateran, subteran sau subacvatic, ce cuprind vestigii arheologice: așezări, necropole, structuri, construcții, grupuri de clădiri, precum și terenurile cu potențial arheologic reperat, definite conform legii;
  2. Bunurile mobile, obiectele sau urmele manifestărilor umane, împreună cu terenul în care acestea au fost descoperite.”
- O.G. 43 / 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare, modificată și aprobată prin **Legea 462/2003, republicată 2007**;

**Zonă cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat** – terenul în care, ca urmare a cercetării arheologice, au fost descoperite bunuri de patrimoniu arheologic. Regimul de protecție a zonelor cu potențial arheologic cunoscut și cercetat este reglementat de legislația în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice și a bunurilor mobile care fac parte din patrimoniul cultural național. Autorizarea lucrărilor de construire sau de desființare din zonele cu patrimoniu arheologic se aprobă numai pe baza și în conformitate cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor.

**Zonă cu patrimoniu arheologic reperat** – terenul delimitat conform legii, în care urmează să se efectueze cercetări arheologice pe baza informațiilor sau a studiilor științifice care atestă existența subterană ori subacvatică de bunuri de patrimoniu arheologic, susceptibile să facă parte din patrimoniul cultural național; până la finalizarea cercetării arheologice și luarea măsurilor corespunzătoare de protecție și punere în valoare a descoperirilor arheologice, zonele de protecție a siturilor arheologice sau istorice, instituite conform legii, sunt totodată și zone cu potențial arheologic reperat. Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, delimitate și instituite conform legii, beneficiază de protecția acordată zonelor protejate, precum și de măsurile specifice de protecție prevăzute de prezenta ordonanță.

Zonele cu patrimoniu arheologic reperat, înregistrate în Repertoriul arheologic național, se includ în cadastrul de specialitate al zonelor protejate naturale și construite.

Proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra terenurilor în care se află situri arheologice și celor pe care au fost instituite zone cu patrimoniu arheologic reperat au obligația de a permite accesul personalului autorizat în vederea cercetării și protejării patrimoniului arheologic, precum și asigurării măsurilor de protecție și păzire a bunurilor de patrimoniu.



**Cercetare arheologică** – ansamblul de măsuri având caracter științific și tehnic, menite să asigure prospectarea, identificarea, decopertarea prin săpături arheologice, investigarea, recoltarea, înregistrarea și valorificarea științifică, inclusiv publicarea, patrimoniului arheologic: Certificări arheologice sistematice și Cercetările arheologice preventive.

**Cercetări arheologice sistematice** – cercetări de întindere și durată, executate conform unui proiect de cercetare multianual;

**Cercetările arheologice preventive** – parte componentă a strategiilor de dezvoltare durabilă, economico-socială, turistică, urbanistică și de amenajare a teritoriului, la nivel național și local:

- Determinate de lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare, inclusiv subterane și subacvatice, excavări, exploatare de cariere, construcția de rețele magistrale, amenajări pentru îmbunătățiri funciare, rețele de telecomunicații, amplasarea de relee și antene de telecomunicații, lucrări de cercetare și de prospectare a terenurilor - foraje și excavări - necesare în vederea efectuării studiilor geotehnice, amplasarea balastierelor și a sondelor de gaze și petrol, precum și orice alte lucrări care afectează suprafața solului și subsolul, în zonele cu patrimoniu arheologic reperat, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localităților și indiferent de forma de proprietate a terenului;
- Întreprinse în zonele cu patrimoniu arheologic cunoscut și cercetat, precum și cele care sunt determinate de lucrările de restaurare parțială sau totală a monumentelor istorice, desfășurate potrivit legislației în vigoare privitoare la protejarea monumentelor istorice.
- Cercetările arheologice preventive și supravegherea arheologică sunt obligatorii în cadrul proiectelor de restaurare; supravegherea arheologică este inclusă în devizul constructorului, urmând ca decontarea să se realizeze pe baza raportului de cercetare întocmit de arheolog.
- Până la descărcarea de sarcină arheologică terenul care face obiectul cercetării este protejat ca sit arheologic, conform legii.



**Descoperire arheologică** – evidențierea, prin intermediul săpăturilor arheologice, a vestigiilor, obiectelor și urmelor manifestărilor umane, care constituie mărturii ale epocilor și civilizațiilor dispărute;

**Descoperire arheologică întâmplătoare** - evidențierea de bunuri de patrimoniu arheologic ca urmare a acțiunii factorilor naturali sau a acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică atestată;

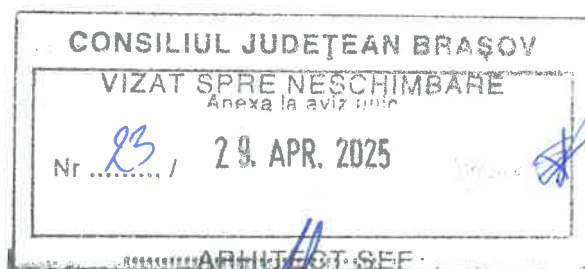
**Zonă cu potențial arheologic evidențiat întâmplător** – terenul în care existența bunurilor de patrimoniu arheologic s-a evidențiat, în mod neprevăzut, ca urmare a:

- Acțiunilor umane, altele decât cercetarea arheologică atestată, cum ar fi: lucrări de construcții, lucrări de prospecțiuni geologice, inclusiv teledetecție, lucrări agricole, precum și alte tipuri de lucrări și cercetări efectuate subteran sau subacvatic;
- Acțiunilor factorilor naturali, cum ar fi: seisme, alunecări de teren, inundații, eroziunea solului și altele, și în cazul cărora este necesară o cercetare arheologică în vederea înregistrării și valorificării științifice a acestora.
- În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător și delimitat conform prevederilor legii se instituie, din momentul descoperirii de bunuri arheologice, pentru o perioadă ce nu poate depăși 12 luni, regimul de protecție pentru bunurile arheologice și zonele cu potențial arheologic, în vederea cercetării și stabilirii regimului de protejare.
- În cazul zonelor cu patrimoniu arheologic evidențiat întâmplător, până la descărcarea de sarcină arheologică, autorizarea de construire se suspendă sau, după caz, primarul unității administrativ-teritoriale dispune întreruperea oricărei alte activități, în conformitate cu avizul serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, și se instituie regimul de supraveghere sau săpătură arheologică.
- O.G. 43/2000 modificată și aprobată prin **Legea 462/2003, republicată 2007**.

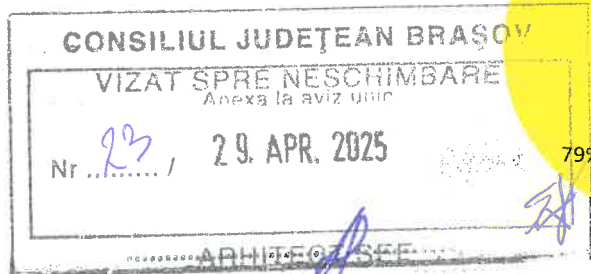
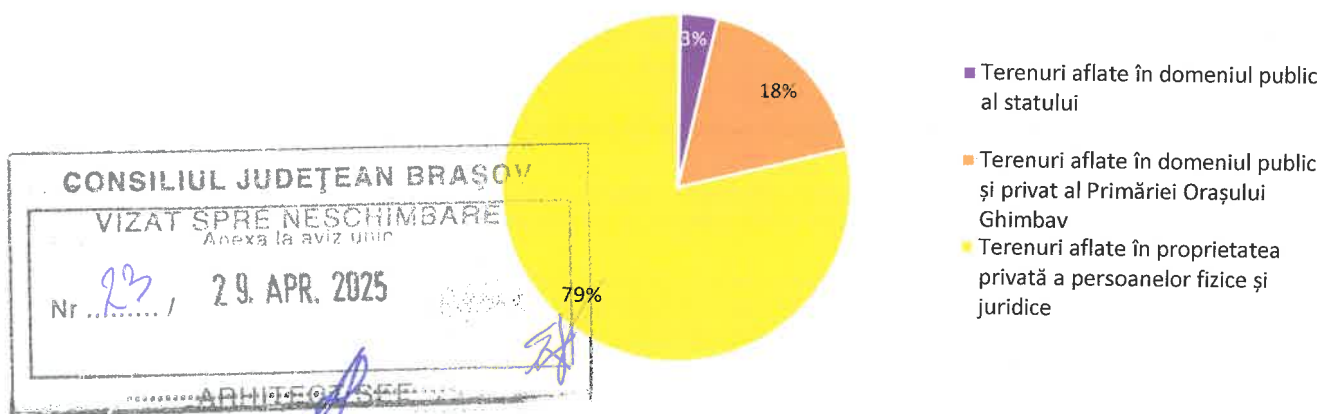
## 1.1. ARIA DE APLICARE A REGULAMENTULUI

Prezentul Regulament Local de Urbanism (RLU) reprezintă un sistem unitar de norme tehnice și juridice care stau la baza Planului Urbanistic de Zonă Construită Protejată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare (permisiuni și restricții) și condițiile de construire (alinieră, regim de înălțime, POT, CUT, etc.) ale zonei amplasamentului prezentului PUZ, în vederea protejării specificității și caracterului zonei centrale a orașului. Prescripțiile prezentului regulament sunt obligatorii pentru autorizarea realizării construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei.

Proprietar	Suprafață
Terenuri aflate în domeniul public al statului	12.267,45 mp
Terenuri aflate în domeniul public și privat al Primăriei Orașului Ghimbav	61.826,63 mp
Terenuri aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice	274.949,30 mp
<b>TOTAL</b>	<b>349.043,38 mp</b>



## Proprietatea asupra terenurilor



Astfel, RLU-ul este o documentație cu caracter de reglementare, care întărește și detaliază prevederile PUZ-ului.

Prin aplicarea regulilor din RLU trebuie să se asigure concilierea intereselor investitorului cu cele ale colectivităților, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### 1.2. BAZA LEGALĂ A DOCUMENTAȚIEI

La baza elaborării RLU-ului aferent PUZ stă **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin *Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism*, completat ulterior prin HG Nr. 273/2010, HG Nr. 490/2011, HG Nr. 1180/2014 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.

Întreaga documentație de urbanism PUZ este întocmită în conformitate cu **«Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)»** aprobat cu *Ordinul MTCT nr. 562/2003, publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 125bis din 11 februarie 2004*.

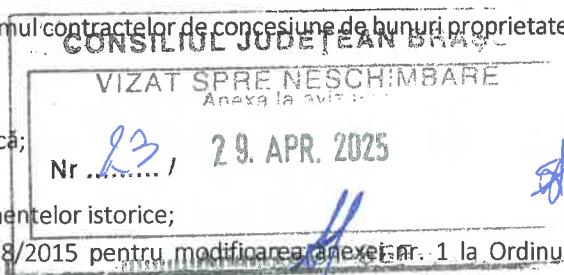
RLU constituie act de autoritate al administrației locale și se aprobă împreună cu PUZ-ul, în conformitate cu prevederile **Legii nr. 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismului**, cu modificările și completările ulterioare.

De asemenea, RLU-ul se sprijină pe o vastă bază legală formată din următoarele acte normative, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordonanța de Urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;



- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordin Ministerul Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului nr. 1184/2000 pentru aprobarea reglementării „Ghid privind elaborarea analizelor de evaluare a impactului asupra mediului ca parte integrantă a planurilor de urbanism”;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- Ordonanța Guvernului României nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul Ministerul Transporturilor nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar;
- Ordonanța de urgență nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;
- Codul administrativ din 2019;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică;
- Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Anexa la Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015;
- Ordinul Ministerul Mediului și Dezvoltării Durabile 1964 / 2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrată a rețelei ecologice europene Natura 200 în România;
- Legea nr. 451/2002 pentru ratificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența - 20 octombrie 2000;
- Ordinul Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea Consiliul Superior al Registrului Urbanștilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajarea teritoriului și urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanștilor din Romania
- Hotărârea Guvernului nr. 382/2003, pentru aprobarea Normelor Metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanism pentru zonele de riscuri naturale;



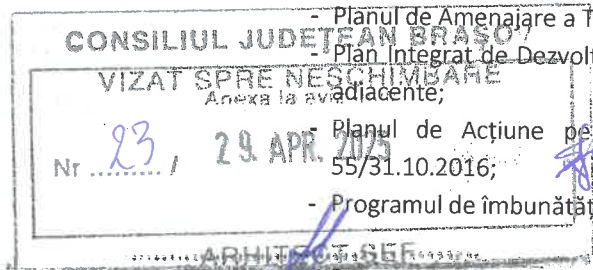
- HCL Ghimbav nr. 28/29.03.2011 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului;
- HCL Ghimbav nr. 87/22.12.2016 privind stabilirea suprafețelor minimale de spații verzi;
- HCL Ghimbav nr. 67/24.12.2016 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- HCL Ghimbav nr. 190/27.12.2021 privind aprobarea Rețelei școlare a unităților de învățământ din localitatea Ghimbav pentru anul școlar 2022-2023;
- HCL Ghimbav nr. 40/15.03.2018 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Ghimbav;
- HCL Ghimbav nr. 52/31.10.2016 privind aprobarea SF pentru implementarea unui sistem de iluminat inteligent în orașul Ghimbav;

Documentații de urbanism, strategii și planuri aprobate anterior elaborării PUZ:

- PUZ Zona de locuințe individuale/ cuplate și funcțiuni complementare, aprobat prin HCL 122/ 25.09.2019;
- PUZ Centru Spa DN1- Calea Făgărașului, aprobat prin HCL 24/ 26.04.2012;
- PUZ - Ansamblu rezidențial zona Livada III, aprobată prin HCL 10/24.02.2011;
- PUZ - ANSAMBLU DE LOCUINȚE LIVADA II, aprobată prin HCL 117/2009;
- PUZ LIVADA I, aprobat prin HCL 23/2004;
- Lotizări comuna Ghimbav, aprobată prin HCL 75/1999;
- Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54 / 31.10.2016;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Brașov;
- Strategia de Dezvoltare Locală a Orașului Ghimbav pentru perioada 2014-2024, aprobată prin HCL nr. 52 / 31.07.2014; – Reactualizare pentru 2018;
- Strategia de Dezvoltare Durabilă 2014-2020-2030 a jud. Brașov, (2010);
- SIDU (Strategia integrată de Dezvoltare Urbană) a Polului de Creștere Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Brașov;
- Planul de Amenajare a Teritoriului Zonă Metropolitană;
- Plan Integrat de Dezvoltare Urbană (PIDU) pentru polul de creștere (PC) – Mun. Brașov și zonele adiacente;
- Planul de Acțiune pentru Energie Durabilă (PAED) oraș Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 55/31.10.2016;
- Programul de îmbunătățire al eficienței energetice pentru orașul Ghimbav, 2018-2030.

Documentații de urbanism în curs de avizare, concomitent cu prezentul PUZ:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Orașului Ghimbav;
- PUZ Amenajare promenadă Strada Morii;
- PUZ Zona Mucava – legătură între Zona Mucava și Zona Moara Veche;
- PUZ Zona Industrială Transilana – obiectiv secundar: Centru Expozițional și Școală Profesională și de Aviație;



- PUZ Zona cuprinsă între DN1 și Centura Ocolitoare a Brașovului – introducere în intravilan a unor terenuri și reglementarea întregii zona pentru valorificarea superioară a terenurilor.

### 1.3. DOMENIU DE APLICARE

Prin prezentul RLU sunt enunțate reglementările care vor sta la baza obținerii autorizațiilor de construire pentru zona construită protejată, în vederea valorificării peisajului natural și construit al zonei și pentru păstrarea caracterului și specificității țesutului urban al **orașului Ghimbav**.

RLU-ul devine act de autoritate al administrației publice locale în momentul în care este aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ghimbav. Aprobarea se face pe baza avizelor obținute și a acordurilor prevăzute de lege.

Normele cuprinse în acest RLU sunt obligatorii la faza de autorizare a **zonei de reglementare**, care a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ **34,90 ha**, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini, Tema de proiectare și **Certificatul de Urbanism nr. 130 / 22.12.2020**, prelungit până la data de 21.12.2024:

- 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.

Modificarea RLU-ului se va face numai în cazul aprobării unor modificări ale PUZ-ului, cu respectarea procedurii de avizare urmată și de documentația inițială.

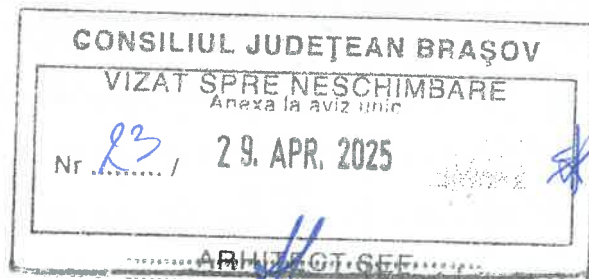
### 1.4. DIVIZAREA ÎN SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (ZIR/UTR)

Prin prezenta documentație de urbanism sunt reglementate condițiile de construire ale zonei cuprinse între strada Făgărașului, Strada Morii, râul Ghimbășel și spatele parcelelor cu acces din str. Unirii, având obiectiv identificarea, conservarea și reabilitarea zonelor construite valoroase. Acestea vor fi amplasate în Orașul Ghimbav.

Criteriile care au stat la baza acestei delimitări sunt atât de natură a evoluției istorice (diversele faze de evoluție ale zonei și ale ansamblului bisericii fortificate), cât și funcțională (activități din trecut și prezent).

Principiile operaționale de delimitare au fost:

- **evoluția istorică a zonei;**
- **profilul funcțional** general al zonei și utilizarea terenului;
- **trama stradală existentă;**
- **parcelarul;**
- **tipul de ocupare al parcelelor cu construcții și regimul de înălțime;**
- **aspectul clădirilor;**
- **coerența compoziției spațiale urbane;**
- **disfuncții în utilizarea domeniului public;**
- **gradul de protecție necesar al zonelor.**

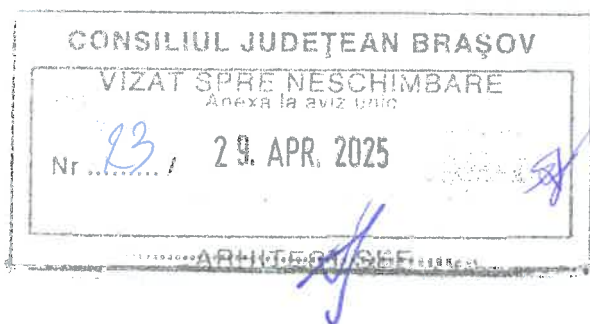


**Zona Istorică de Referință (ZIR 1)** a comunității etnicilor sași, cu următoarele subzone:

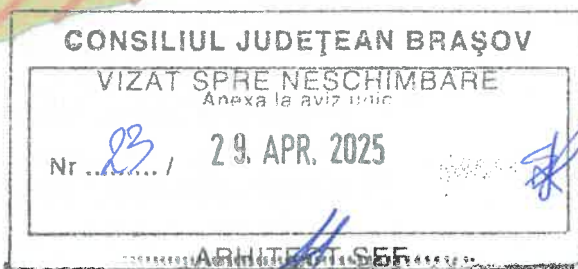
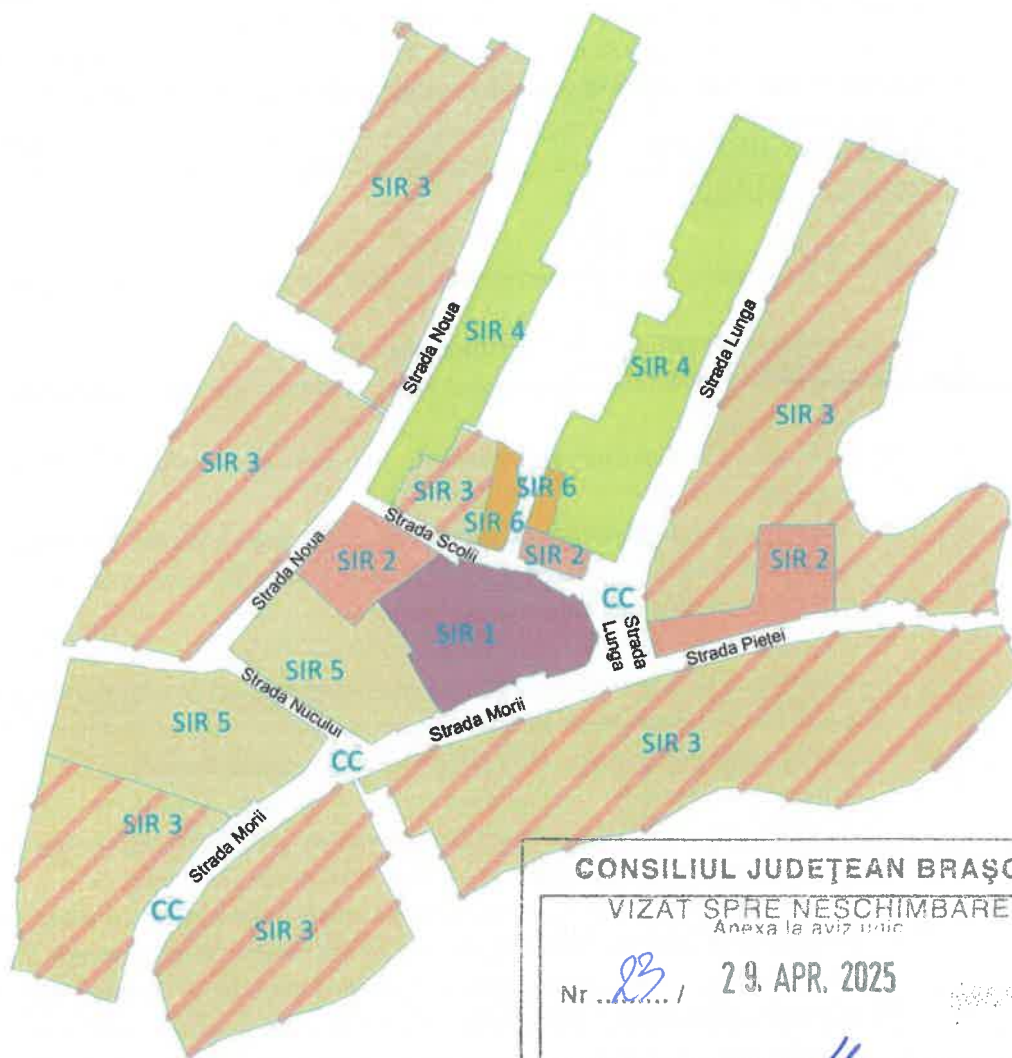
Subzonă funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
<b>SIR 1</b> - Subzona centrală nucleu - Biserica Fortificată	Nu se permit construcții noi sau extinderi, ci doar păstrarea / reabilitarea clădirilor existente.			
<b>SIR 2</b> - Subzona instituțiilor publice	<b>25% / 50% / 70%</b> (detaliat în RLU, în funcție de funcțiune)	<b>0,50</b> <b>1,00</b> <b>1,40</b>	<b>S+D+P+1E+M</b>	<b>9 m</b> la cornișă <b>14</b> la coamă
<b>SIR 3</b> - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric constituit	<b>25% / 30% / 40%</b> (detaliat în RLU, în funcție de parțelar)	<b>0,40</b> <b>0,50</b> <b>0,60</b>	<b>S+D+P/</b> <b>S+P+M</b>	<b>5,5 m</b> la cornișă <b>11/12 m</b> la coamă
<b>SIR 4</b> - Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat	<b>40%</b>	<b>0,65</b> <b>0,75</b>	<b>S+D+P/</b> <b>S+P+M</b>	<b>6,0 m</b> la cornișă <b>11/12 m</b> la coamă
<b>SIR 5</b> - Subzona de locuințe în țesut reparcelat	<b>25%/30%/40%</b>	<b>0,40</b> <b>0,50</b> <b>0,60</b>	<b>S+D+P/</b> <b>S+P+M</b>	<b>5,5 m</b> la cornișă <b>11/12 m</b> la coamă
<b>SIR 6</b> - Subzona locuirii colective în țesut constituit	<b>40%</b>	<b>1,20</b>	<b>P+3E+M</b>	<b>12 m</b> la cornișă
<b>CC</b> - Căi de comunicații și amenajări aferente (spații verzi, spații publice, parcuri, etc.)	-	-	-	-

**Notă:** H max. = 14,00 m conform cu prescripțiile avizului AACR Nr. 15081/21.06.2023:

- Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile definite de punctele topo S2\_1÷S2\_11 de **14,00 m**, respectiv cota absolută maximă de 582,00 m (568,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
- Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile definite de punctele topo S3\_1÷S3\_14, S4\_1÷S4\_4, S5\_1÷S5\_5 de **12,00 m**, respectiv cota absolută maximă de 580,00 m (568,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);







Delimitare SIR-uri

Subzona istorică de referință (SIR) reprezintă o „zonă din teritoriul administrativ care se definește și delimitează prin studiul istoric zonal în cadrul unei zone istorice de referință și care prezintă caracteristici coerente din punct de vedere urbanistic, arhitectural și istoric care vor fi preluate în modul de dezvoltare viitor al teritoriului la nivelul PUZ+RLU”.

## 1.5. ALTE CONDIȚIONĂRI (AVIZE SUPLIMENTARE)

### Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

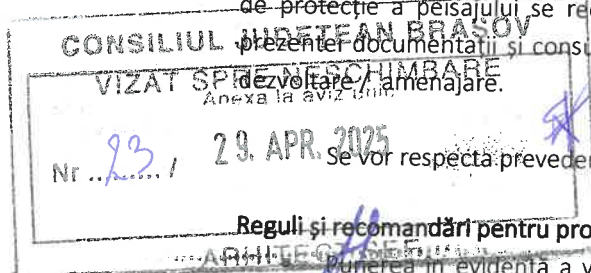
#### Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În limita PUZCP există areale ce fac parte dintr-o zonă cu valoare peisagistică. Peisajul cultural este unul specific, cu caracter complex. Acest tip de peisaj este prezent separat sau împreună cu peisajul natural.

Cea mai importantă este **unitatea de peisaj a malurilor Ghimbășelului**.

**Ghimbășelul** este un element natural important și o **axă verde – albastră valoroasă** a orașului, cu potențial de a se transforma într-un element de **peisaj urban și cultural valoros**. În zona de protecție sunt

importante în acest sens modurile de acces către acesta și perspectivele dinspre și înspre malul de apă ce se vor studia suplimentar la faza de autorizare. Orașul a avut, în trecut, **o relație deosebită cu elementele naturale, în special apa, dat fiind și numele localității, după elementul de cadru natural**. De asemenea în zona de protecție a peisajului se recomandă respectarea prevederilor Studiului peisagistic elaborat în cadrul prezentei documentații și consultarea specialiștilor în domeniul peisajului în cadrul viitoarelor proiecte de dezvoltare / amenajare.



Se vor respecta prevederile acordului / avizului Agenției pentru Protecția Mediului.

#### Reguli și recomandări pentru protecția patrimoniului natural:

- Punerea în evidență a vegetației valoroase existente, majorarea și ridicarea calității suprafeței de spațiu verde;
- Majorarea numărului de spații publice cu rol comunitar: socializare, odihnă, relaxare, promenade, piste velo;
- Valorificarea potențialului peisagistic al zonei de studiu (natural, antropic / construit și cultural), considerat criteriu prioritar în politica de reabilitare și stabilire a strategiilor de intervenție privind valorificarea estetică-funcțională a orașului;
- Indicarea cromaticii materialelor și alegerea cu atenție a acestora. Utilizarea unor materiale, culori și texturi complementare ce nu afectează imaginea percepută de utilizator din spațiul public. Păstrarea pe cât posibil a elementelor autohtone (culorile, materiale detalii, ornamente, etc.). (A se vedea Anexa 5 la prezentul Regulament – Ghid privind zona construită protejată)
- Eliminarea elementelor ce obturează peisajul și percepția spațiului (ex. cabluri supratere, arbori nevaloroși ce obturează vederea către un element important natural sau construit). Valorificarea perspectivelor către elementele de patrimoniu existente și către munți;
- Păstrarea vegetației valoroase existente și completarea spațiilor cu specii autohtone, ce necesită întreținere minimă, rezistente la poluare, pe cât posibil ce își păstrează coloritul / silueta pe tot parcursul anului. Amplasarea vegetației în teren va ține cont de condițiile și specificul reliefului.
- Amenajările peisagistice și plantările din zona de protecție a monumentelor sau a construcțiilor cu valoare istorico – arhitecturală se vor realiza în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea acestora.
- Intervențiile în spațiile publice domeniului public vor avea în echipa de proiectare specialiști din domeniul urbanismului, arhitecturii, peisagisticii, pentru a realiza inserții potrivite contextului și pentru a se asigura că propunerile de vegetație, mobilier urban, rețele tehnico- edilitare, elemente statuare, nu afectează imaginea zonei.
- Menținerea unei suprafețe generoase de spațiu verde (grădină), în cadrul incintelor de locuințe și menținerea ierarhizării parcelei în mod similar gospodăriei tipice: spațiile de grădină decorativă, livadă, ș.a. Se recomandă păstrarea acestui specific al grădinilor generoase a construirii mai dense în fața parcelei. Pentru grupurile de imobile situate la sud-est de Str. Morii și Str. Pieței și cele situate la est de Str. Lungă se impune relaționarea acestor grădini din spatele curții cu malul de râu.

#### Identificarea amenajărilor valoroase și a perspectivelor ce necesită protecție, reguli și recomandări:

- **Spațiul pieței centrale** (situat în fața primăriei și delimitat de fronturile clădirilor situate pe str. Pieței, Str. Lungă, str. Școlii, str. Morii):
  - Pentru a readuce ansamblul la monumentalitatea și percepția optimă, se recomandă pietonalizarea străzii Lungă, pe segmentul de maxim 5 m din intersecția Străzilor Morii, Pieței, Lungă și giratoriu.

- Este recomandată pavarea străzilor Morii (în fața Bisericii fortificate) și a străzii Lungă și parțial strada Școlii atât ca mijloace de calmare a traficului, îmbunătățirea aspectului general și posibilitatea de închidere a traficului pentru evenimente sociale sau culturale, sportive.
- Se impune reamenajarea pieței centrale pentru a crea un spațiu de adunare pentru comunitate. Se recomandă realizarea unui spațiu public partajat, folosit în comun, atât de pietoni cât și de bicicliști, cu utilizare mai redusă pentru vehicule. De asemenea se pretează același gest și pe Str. Morii ce reprezintă o axă importantă din punct de vedere peisagistic, cât și la nivelul relațiilor funcționale din oraș.
- Eliminarea gardurilor- nu sunt permise garduri în amenajările urbane. Delimitarea spațiilor se va realiza prin tratări diferite ale pavajelor, dar utilizând culori unitare și materiale complementare.
- Se recomandă păstrarea elementelor de vegetație valoroase și includerea lor într-un proiect peisagistic, care să ducă la o amenajare minimalistă, cât mai unitară, cu evitarea fragmentării spațiului pieței și amenajarea vegetației în așa fel încât să nu afecteze vizibilitatea ansamblului. Se recomandă realizarea de lucrări de întreținere a vegetației (toaletarea acesteia) pentru deschiderea perspectivelor către monument. Se recomandă păstrarea vegetației veterane și în stare bună.
- Eliminarea bordurilor, ca mijloc de păstrare al unei estetici minimaliste și de accesibilizare a spațiilor pentru persoane cu dizabilități.
- Este necesară tratarea arhitecturală unitară a parcelor din intersecția centrală și o tratare unitară din punct de vedere al amenajărilor peisagistice, mobilierului urban, pavajelor.
- **Promenada** (situată pe Strada Morii, de la intersecția cu Strada Nouă până în Piața centrală):
  - Unul dintre elementele spațiului public centrale și valoroase îl reprezintă plantația de arbori de-a lungul promenadei. Aceasta are valori atât peisagiste, cât și culturale și istorice, făcând parte din viața orașului de câteva decenii. Se recomandă punerea în valoare a acesteia prin tratarea unitară a spațiului pietonal dintre plantație și biserică. De asemenea, este necesară toaletarea arborilor, pentru a nu împiedica vizibilitatea ansamblului monument.
- **Malurile râului Ghimbășel:**
  - Se va urmări tratarea integrată a zonei râului Ghimbășel, atât din punct de vedere al frontului la apă, cât și a elementelor de construcție (poduri, dig, balustrade). Acestea vor urmări obținerea unei imagini de ansamblu coerente, prin folosirea de materiale naturale și în armonie cu zonele construite și naturale din zonă, iar design-ul lor se va armoniza cu peisajul local. Se pot propune, în funcție de caracterul determinat pe diverse porțiuni și necesitatea protejării unor elemente de mediu și biodiversitate, amenajări mai naturale, cu intervenții minime (unde se identifică nevoie protejării florei și faunei). Materialele folosite vor fi naturale.
  - Se recomandă realizarea unor legături între amenajările spațiului central și râu și o tratare unitară a celor două spații (zonă centrală și amenajările de pe râu).
  - Se poate avea în vedere îmbunătățirea relației cu apa, prin crearea unei mici promenade de-a lungul râului, prin reconfigurarea malului de râu. Amenajarea malului de râu trebuie să țină cont de valoarea și potențialul fiecărui segment al râului, iar propunerile de amenajare să fie în acord cu aceasta: diferențiere a unor amenajări mai vegetale sau mai minerale în funcție de specificul identificat și nevoia de protecție a habitatului, de funcțiunile din zonă- zona cu funcțiuni publice și flux mai mare de pietoni necesită mai multe amenajări.
  - Se recomandă de asemenea creșterea atractivității străzii de acces Cuza Vodă și semnalarea încă din zona cetății sau zona centrală a prezenței apei. În paralel cu dezvoltarea râului, se recomandă noi puncte de traversare pietonală, pentru creșterea accesibilității.
  - Alte metode pot fi mijloace de introducere a unor elemente de design ce folosesc apa (nu se recomandă fântânile masive, deoarece nu sunt compatibile cu tipul de așezare și configurarea arhitecturală și spațial volumetrică, rigoarea arhitecturală a zonei, liniile drepte, simple).
  - Încurajarea inițiativelor private cu acces public de tip terase, restaurante, etc, ce se deschid spre apă (cu condiția cedării unui spațiu de 2 m pentru promenadă publică).
- **Străzi istorice și spațiile verzi aferente circulațiilor (axe verzi mediane): Pieței, Morii, Lungă, Școlii, Nouă:**
  - Amenajarea urbanistică și peisagistică (cu materiale vegetale sau minerale locale) a spațiilor publice din preajma principalelor dotări, pentru creșterea reprezentativității acestora, prin adoptarea unui stil minimalist, care să nu ducă la îngreunarea percepției elementelor valoroase arhitecturale.
  - Se interzice în amenajarea spațiilor publice folosirea materialelor și a materialelor.



- Se interzice în pavajele pietonale sau pietonale ocazional carosabile folosirea materialelor de călcare din beton, asfalt.
- Prevederea unui iluminat discret, dar eficient, în centru, pe străzile principale amenajate și pentru clădirile valoroase ale zonei (clădirile ce alcătuiesc ansamblul centrului, fronturile de clădiri tradiționale).
- Modernizarea stațiilor de transport public pentru a se încadra în design-ul nou propus al spațiilor publice.
- Îmbunătățirea imaginii zonei centrale prin mutarea în subteran a liniilor electrice aeriene, a elementelor și construcțiilor edilitare (SRM), crearea de soluții pentru mutarea sau mascarea conductei de gaz. Elementele supratereane de rețele tehnico- edilitare (cutii de distribuție electrică, firide electrice, contoare de gaze) se vor încadra în zidurile construcțiilor unde este posibil sau se vor acoperi de vegetație. Pentru situațiile în care nu este posibil, se vor studia soluții de amplasare, mascare, pentru a nu afecta imaginea de ansamblu a zonei. Toate intervențiile în zonă, inclusiv asupra rețelelor tehnico-edilitare, se vor aviza de către Direcția de Cultură Brașov, respectiv Ministerul Culturii.
- Eliminarea clădirilor realizate fără autorizație de construire de pe spațiile publice.
- Readucerea la specificul tradițional al clădirilor adosate zidurilor fortificate (cu excepția fostei Primării) sau eliminarea acestora.
- Sublinierea principalelor axe compoziționale prin intermediul tratării spațiilor pietonale și a folosirii vegetației în scop de direcționare sau creștere a vizibilității.
- Crearea mai multor legături (pietonale, velo, de vizibilitate, de vegetație) principalele între elemente ale zonei centrale: râul Ghimbășel, spații publice și obiective ale zonei centrale: piața centrală, promenadă, incinta fortificată, stațiile de transport în comun, axele străzilor din zona centrală, cele două mări, parcul Morii, drumul european E68, și la scară mai largă zonele industriale, aeroport, Municipiul Brașov.
- Adaptarea profilelor existente pentru favorizarea circulației cu transportul public, circulației pietonale sau cu bicicleta.

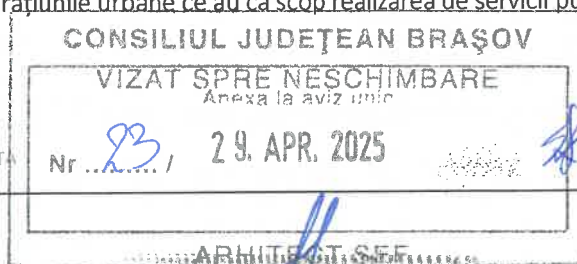
- **Grădini private** - Grădinile vechi reprezintă o caracteristică a satelor săsești. Acestea se desfășurau în spatele gospodăriei, parcelele dispunând de suficient spațiu, fiind în general parcele de tip alungit. Se recomandă păstrarea acestui specific.
- **Perspective** - Pentru păstrarea perspectivelor valoroase este importantă atât păstrarea bisericii fortificate ca accent de înălțime în zona centrală cât și un fond construit discret, unitar.

### Reguli și recomandări pentru protecția patrimoniului:

- Intervențiile în zonele de protecție a monumentelor și în zona analizată vor fi realizate în asemenea fel încât să nu obtureze vizibilitatea monumentelor.
- Reabilitarea clădirilor monument din zonă, folosind poze/documente de arhivă pentru a recrea imaginea istorică a acestora (detalii de arhitectură, materiale, culori). Reabilitarea clădirilor vechi, valoroase se va realiza folosind imagini de arhivă și documentare fotografice vechi. Pentru orice intervenție în zona protejată asupra clădirilor existente, se vor realiza, în prealabil, fotografiile ale clădirii existente.
- Consolidarea și restaurarea clădirilor monument (și/sau refuncționalizarea lor, după caz).
- Reabilitarea clădirilor existente, cu valoare arhitecturală și ambientală.
- Promovarea cromaticii neutre în toată zona analizată, evitându-se culori stridente; sunt recomandate culori neutre, identificate prin studii de parament, a materialelor naturale. Folosirea de materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur. Se vor folosi imagini de epocă pentru redarea atmosferei zonelor și se vor realiza studii de parament pentru a determina coloristica veche a localității prin studii de parament.
- Se va urmări punerea în valoare a tuturor elementelor valoroase identificate: arhitecturale, peisagistice, de circulații, spații publice, incinte.



- Se va urmări respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor în funcție de caracteristicile subzonelor istorice de referință.
- Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.
- Folosirea de materiale naturale pentru învelitori: țiglă naturală, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. pentru țiglă).
- Interzicerea folosirii la clădirile noi sau existente, a unor forme, volumetrii și culori ce împrumută trăsături ne-definitorii pentru zona geografică de care aparține - zonei Țării Bârsei.
- Se va acorda o atenție deosebită și se vor folosi aceleași exigențe pentru realizarea gardurilor parcelelor. Se recomandă realizarea acestora din materiale naturale (zidărie, lemn) și culori identice sau compatibile cu cele originale ale clădirilor, pentru percepții unitare.
- Firmele luminoase și elementele publicitare de fațadă se vor integra/alinia cu elemente ale fațadelor și se vor realiza din materiale și culori compatibile (se interzic culorile și materialele stridente). Acestea nu vor acoperi/obtura elemente valoroase ale fațadei. Se recomandă ca dimensiunile acestora să fie reduse.
- Obținerea unui unei imagini de ansamblu a zonei unitare, cu **regim mic de înălțime (maxim P-P+M)**. Clădirile P+M vor urmări să se înscrie în volumul general al clădirilor prototip pentru zonă și vor ține cont de prevederile și recomandările prezentului Regulament pentru obținerea unei unități compoziționale a fațadei. Se va păstra linia de coamă și cornișă generală. Se pot admite depășiri ale regimului de înălțime doar dacă se face dovada, prin intermediul imaginilor de ansamblu, că viitorul obiectiv nu depășește înălțimea clădirilor înconjurătoare, nu afectează vizibilitatea monumentelor și se înscrie în volumetria generală și specificul clădirilor tradiționale.
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Sau conform Ordinului nr. 3.037 din 20 iulie 2020 pentru aprobarea procedurii privind notificarea prealabilă și emiterea acordului scris, în cazul executării lucrărilor.
- Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.
- Menținerea caracterului zonelor istorice, prin asigurarea unei zonificări funcționale adecvate, în concordanță cu evoluția istorică, dar și cu realitățile și necesitățile din prezent. Încurajarea tendinței actuale de dezvoltare, prin propunerea unei mixități a zonei cu funcțiuni compatibile cu locuirea.
- Conservarea parcelarului, cu restricționări moderate și permisivități limitate (restricționarea divizării sau comasării parcelelor existente în zona veche cu excepția cazurilor în care se urmărește aducerea la forma inițială), promovarea indicatorilor POT și CUT în limite medii, apropiate de cele existente. Este interzisă comasarea parcelelor în cazurile în care se obțin fronturi mai lungi de 20 m. Se exceptează de la această regulă operațiunile urbane ce au ca scop realizarea de servicii publice.



- Valorificarea condițiilor naturale de construibilitate, astfel încât forma/volumetria și înfățișarea oricărei clădiri să reflecte climatul local: orientare și însoțire, umiditate și vânturi dominante, oscilații de temperatură, etc.;
- Se va evita comasarea sau divizarea parcelelor, ținându-se cont de caracteristicile parcellarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia este permisă dacă nu se schimbă/alterează imaginea spațiului public.<sup>1</sup>

Limitele zonelor de protecție urmăresc limitele de proprietate/arere de circulație sau limite naturale. Zonele de protecție au fost delimitate pe teritoriul minim necesar conservării fizice a monumentului istoric (vecinătatea directă) și a percepției sale corespunzătoare, în raport de relief, compoziție arhitecturală a monumentului istoric și compoziția urbanistică.

### Ansamblul / Monumentul istoric, zona de protecție

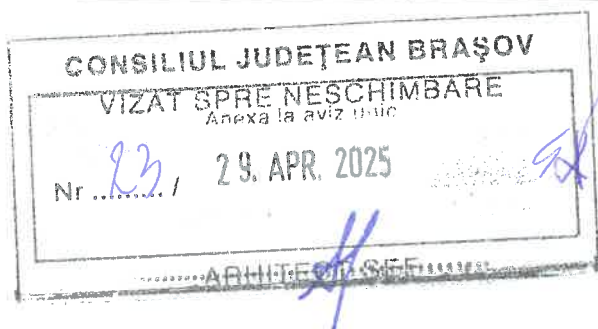
Orice lucrare de construire asupra imobilelor cu statut de monument istoric, asupra imobilelor componente ale ansamblurilor monument istoric, asupra imobilelor din zona de protecție a acestora se va face cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția pentru Cultură Brașov (M.C. – D.C. Brașov).

Pentru punerea în valoare, protecția și conservarea ansamblurilor / imobilelor monument istoric și a valorilor culturale din teritoriul P.U.Z. Zonă construită protejată Ghimbav, sunt interzise intervențiile de construire supranormă (cu excepția intervențiilor de amenajare a spațiului urban) pe toate suprafețele de teren ocupate în prezent de:

- străzile și piața din teritoriul P.U.Z.;
- spațiile publice / plantate: plantații de aliniament, scuarurile;
- zone de vizibilitate optimă ale monumentelor istorice;
- circulații pietonale publice;
- parcela Bisericii Fortificate.

### Monumente istorice identificate în limita PUZ, conform LMI 2015:

Nr.	Cod LMI	Denumire	Localizare	Datare
640	BV-II-a-A-11702	Ansamblul bisericii evanghelice fortificate	Str. Morii 170	sec. XIII - XIX
641	BV-II-m-A-11702.01	Biserica evanghelică	Str. Morii 170	
642	BV-II-m-A-11702.02	Incintă fortificată cu cinci turnuri	Str. Morii 170	sec. XV - XVI
644	BV-II-m-B-11704	casă	Str. Pieței 75	sec. XVIII
645	BV-II-m-B-11703	casă	Str. Școlii 259	1789



<sup>1</sup> Ghid de arhitectură pentru încadrarea în specificul local din mediul rural- Ordinul Arhitecților din România



*Imobilele cu valoare culturală complexă excepțională și cu valoare culturală complexă mare au fost listate și analizate în Anexa 6 a prezentului regulament.*

#### Autorizarea realizării lucrărilor de intervenție asupra imobilelor monument istoric:

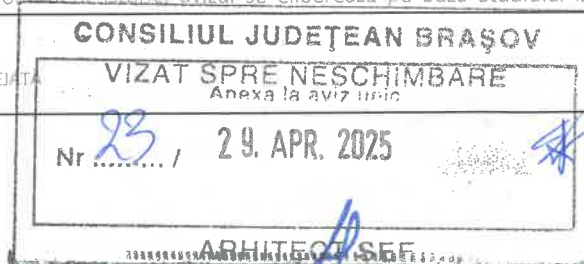
- Documentațiile de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie elaborate de specialiști și/sau experți atestați de Ministerul Culturii în domeniul „restaurare de arhitectură”.
- Conținutul documentațiilor de autorizare a construirii privind intervenții asupra imobilelor monument istoric trebuie să cuprindă referiri complete și propuneri privind componentele tehnice și științifice (ex.: Studiu istoric și de arhitectură, expertiză tehnică, informații privind regimul arheologic al amplasamentului, starea de conservare ș.a. – documentații întocmite de specialiști atestați de Ministerul Culturii).
- Autorizarea construirii pentru imobilele clasate în L.M.I. este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U. și este în competența Primăriei Orașului Ghimbav.

Etape în obținerea autorizației de construire:

- Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
- Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:  
(i) Avizul D.J.C. Brașov (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 2) sau al M.C. – C.N.M.I., pentru imobilele monument istoric; avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a

P.U.Z. – AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

ISO 9001



KS\_F04.19 / E01\_R00

19/100

intervențiilor, elaborat de un specialist atestat în domeniul protecției patrimoniului construit; avizul D.J.C. Brașov va lua în considerare în mod obligatoriu concluziile cercetării arheologice preventive în imobil, efectuate și avizate conform prevederilor legale specifice.

3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

- d. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele monument istoric se face conform aceleiași flux administrativ.
- e. Orice lucrare de construire / desființare asupra unui imobil situat în zona de protecție a unui monument istoric se va face cu avizul D.J.C. Brașov - C.Z.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică B), respectiv M.C. (Ministerul Culturii) - C.N.M.I. (dacă monumentul istoric este încadrat în grupa valorică A, cu punctul de vedere al C.Z.M.I. nr. 2). Avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervenției în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice. În cazul lucrărilor de construire, se va elabora un studiu istorico-arhitectural și urbanistic de inserție urbană în raport cu monumentul istoric, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice.

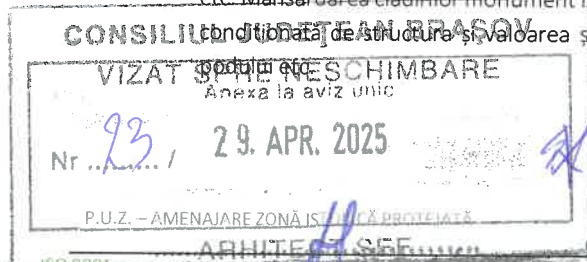
#### Autorizarea construirii și realizării lucrărilor de intervenție asupra imobilelor cu valoare arhitecturală și istorică deosebită, conform Legii 50 / 1991:

- a. Autorizarea construirii pentru imobilele identificate cu valoare arhitecturală și istorică deosebită este posibilă în condițiile respectării dispozițiilor prezentului R.L.U și ale Studiului istoric realizat în cadrul prezentei documentații și este în competența Primăriei Orașului Ghimbav:

Etape în obținerea autorizației de construire:

1. Cererea pentru eliberarea Certificatului de Urbanism (C.U.);
2. Eliberarea C.U., cu extras din R.L.U. privind condițiile de construire pe parcela respectivă și solicitarea pentru Documentația Tehnică pentru Autorizarea Construirii (D.T.A.C.) a cel puțin următoarelor avize favorabile:
  - (i) Avizul D.J.C. Brașov (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice nr. 2); avizul se eliberează pe baza Studiului istoric de fundamentare a intervențiilor, elaborat de un specialist atestat de Ministerul Culturii în domeniul protecției monumentelor istorice;
3. Cererea pentru eliberarea Autorizație de Construire (A.C.), bazată pe D.T.A.C. care respectă în totalitate condițiile S.I.G. și R.L.U. și ale avizelor favorabile de la punctul 2.
4. Eliberarea A.C., în cazul în care D.T.A.C. respectă cerințele de la pct. 3 de mai sus.

- b. Autorizarea desființării construcțiilor anexe din imobilele identificate cu valoare arhitecturală și istorică deosebită se face conform aceleiași flux administrativ (menționat mai sus).
- c. Se poate solicita schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în relație cu întregul front stradal sau cu insula urbană. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întregul imobil / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptată în toate cazurile, fiind condiționată de structură și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului





## Autorizarea construirii / desființării în zone construite protejate și în zone de protecție a monumentelor:

Pentru orice lucrare de intervenție în interiorul Zonelor Construite Protejate (asupra fondului construit, zonelor plantate, zonelor libere amenajate, căilor de comunicație etc.), altele decât cele cu privire la zonele protejate cu patrimoniu arheologic, zonele protejate cu patrimoniu construit, propuneri de modificări / corectări ale LMI și propuneri de includere a unor imobile în LMI, în procesul de autorizare se va solicita obligatoriu avizul D.J.C. Brașov (Comisia Zonală a Monumentelor Istorice).

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone protejate, precum și construcțiile noi în zonele protejate se autorizează direct în baza reglementărilor prevăzute în prezentul Regulament Local de Urbanism.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice, precum și construcțiile noi în zonele de protecție a monumentelor istorice se autorizează numai dacă siguranța și servitutea de vedere a monumentelor din apropiere nu sunt afectate și dacă se încadrează în arhitectura specifică locală, cu condiția obținerii avizului favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov și cu celelalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

În situația în care, în timpul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice, beneficiarul și antreprenorul în mod solidar au obligația ca în cel mai scurt timp să aducă la cunoștința Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Brașov și a Muzeului de Istorie și Arheologie a Județului Brașov acest fapt.

### Măsură și recomandări cu privire la patrimoniul arheologic:

- Oprea oricăror lucrări de investiții, în cazul identificării unor materiale arheologice (bunuri mobile) în timpul execuției, până la prelevarea și înregistrarea acestora de către instituții de specialitate.
- Descărcarea de sarcină arheologică a suprafețelor de teren pentru investiții și sistarea lucrărilor în orice porțiune în care se descoperă vestigii arheologice, atât timp cât va fi necesar instituției de specialitate pentru cercetarea arheologică preventivă exhaustivă;
- Modificarea sau completarea proiectelor de investiții în cazul descoperirii unor vestigii arheologice constituite, de importanță deosebită, ce nu vor putea fi prelevate sau strămutate, pentru a nu fi afectate lucrările propuse;
- După caz, neanunțarea descoperirilor arheologice prilejuite de realizarea unor lucrări de construire sau desființare va fi sancționată legal, fiind considerată infracțiune.
- Finanțarea unor campanii de cercetări arheologice care să aducă noi informații cu privire la istoria locală a comunității, promovate apoi prin intermediul unor publicații de popularizare și al unor expoziții muzeale;

Din punct de vedere al siturilor arheologice pentru localitatea Ghimbav Registrul Arheologic Național (RAN) listează trei asemenea situri, niciunul dintre ele clar delimitat geografic (prin coordonate). Niciunul din aceste situri arheologice nu este protejat și în lista monumentelor istorice, dar se pot identifica în RAN.

Tabelul de mai jos prezintă o sinteză a datelor din RAN:

Cod RAN	Denumire	Categorie	Tip	Reper și Observații
40223.06	Situl arheologic la Ghimbav - La Arini	locuire	ășezare	Situl arheologic se află la N de oraș, în spatele Parcului Industrial Ghimbav, înainte de coborârea în lunca Bârsei, la intersecția drumului de câmp ce trece pe la sud de parc, cu un alt drum care duce la stâna din zonă. Posibilă locuire sporadică, descoperită pe ultima parcelă aflată la nord de drumul de acces din DJ 103C, într-o zonă ușor mai înaltă, la o distanță de aproximativ 100 m de la cota al văii Bârsei. Descoperire din 2013

P.U.Z. – AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

ISO 9001

KS\_F04.19 / E01\_R00

21/100



40223.01	Așezarea Schneckenberg de la Ghimbav - Înainte de Arini	descoperire funerară	necropolă	Înainte de Arini (Vor den Erlen / Hattert Vor den Erlen, Hattert). Așezarea se află în stânga șoselei Ghimbav-Codlea, înainte de podul de peste Bârșă, la N de oraș, în spatele unei ferme agricole (fostă magazie C.A.P.), pe terasa aluvionară a unui pârâu care lega Ghimbășelul de valea Bârșei, azi parțial regularizat și colmatat în cea mai mare parte. Reper hidrografic – râul Bârșă. Necropola datează din Epoca bronzului timpuriu, cultura Schneckenberg (Dealul Melcilor). Descoperirea și cercetarea parțială a sitului 1978 – 1979. Necropolă formată din mai multe morminte în cistă, descoperite întâmplător în anii 1905 și 1929, anterior acestora fiind descoperite alte patru sau cinci morminte. Lipsa unor cercetări arheologice recente, alături de culturile agricole din prezent împiedică delimitarea exactă a sitului. Caracterul acestuia contribuie și el la situația existentă, dat fiind faptul că un cimitir presupune vestigii îngropate și nu unele răspândite la suprafață, ca în cazul unei așezări.
40223.02	Situl arheologic de la Ghimbav – La Bârșă (Podul Bârșei)	locuire	așezare	Situl se află în stânga și în dreapta drumului național Brașov-Sibiu, cu 150-200 m înainte de podul peste Bârșă, de ambele părți ale șoselei spre Codlea (DN1). Pe acest sit au fost descoperite numeroase materiale arheologice în special pe partea stângă a drumului, pe o ușoară ridicătură a solului a cărei diferență de nivel măsoară doar cca. 0.5 – 1m față de terenul din jur. Cercetările în 1978-1979 prin sondaj și perieghetă de către Costea Florea.

Niciunul din siturile arheologice menționate mai sus nu sunt identificabile în zona PUZ, acest lucru nu exclude suprapunerea așezării coloniștilor sași peste o așezare anterioară – dacică sau din alte epoci istorico-arheologice. De asemenea Ansamblul bisericii evanghelice fortificate este monument de arhitectură, cu potențial arheologic.

### Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Construcțiile vor respecta exigențele de calitate prevăzute de Legea calității în construcții nr. 10/1995 cu modificările ulterioare:

- Rezistența și stabilitatea la sarcini statice și seismice: structura de rezistență a clădirii propuse va corespunde normelor de stabilitate statică, dinamică și seismică în conformitate cu normativele de proiectare a construcțiilor la acțiuni seismice în vigoare.
- Siguranța la foc: asigurarea cerințelor esențiale de protecție la foc se va face conform normativelor în vigoare P118/1-2013 și ordinului comun MI și MLPAT nr. 318/1219 MC din 1994 cu modificări ulterioare.
- Siguranța în exploatare: măsurile de siguranță în exploatare vor avea în vedere respectarea întocmai a legislației în construcții, a tuturor standardelor și normativelor specifice funcțiunii rezidențiale. Se vor prevedea măsuri de siguranță în utilizare, iluminare naturală și artificială, ventilație corespunzătoare, separarea circulației pe funcțiuni. Securitatea utilizatorilor este asigurată atât prin folosirea și punerea în operă a materialelor de calitate adecvată funcțiunilor cât și prin respectarea strictă a normelor și normativelor în vigoare în ceea ce privește proiectarea instalațiilor aferente construcției.

- Calitatea materialelor folosite pentru finisarea pardoselilor va asigura circulația utilizatorilor în siguranță atât la interior, cât și la exterior. Scările care fac legătura între nivelurile construcției vor răspunde normelor de calcul. Parapeții și/sau balustradele vor avea o înălțime și o configurație adecvate.
- Prin proiectarea instalațiilor aferente se vor specifica normele pe care trebuie să le îndeplinească utilajele, aparatele și traseele care fac parte integrantă din fiecare sistem.

#### Expunerea la riscuri naturale:

Conform RGU, **Art. 10 - Expunerea la riscuri naturale:**

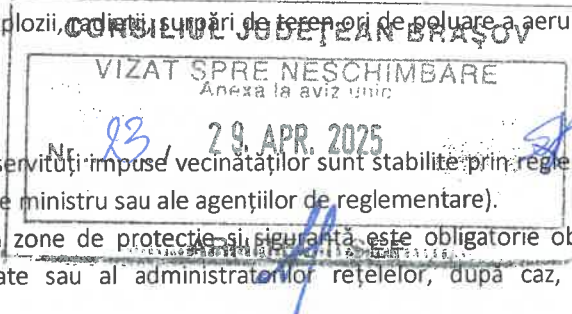
- Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, **cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora**, este interzisă.
- În sensul RGU, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, [...].

#### Expunerea la riscuri tehnologice:

Amplasamentul nu este expus la riscuri tehnologice, adică cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

#### Alte zone de protecție și siguranță:

- Zonele de siguranță și protecție și alte servituti impuse vecinătăților sunt stabilite prin reglementări legale (legi, hotărâri de guvern, ordine de ministru sau ale agențiilor de reglementare).
- În vecinătatea obiectivelor care impun zone de protecție și siguranță este obligatorie obținerea avizelor autorităților publice desemnate sau al administratorilor rețelilor, după caz, potrivit prevederilor legale.
- Amplasarea de lucrări în zona obiectelor rețelilor tehnico-edilitare necesită avizul administratorului rețelei.
- Zonele de protecție sanitară se stabilesc potrivit Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate cu OMS 119/2014.
- Zonele de protecție sanitară se instituie pentru teritoriile protejate. În sensul OMS 119/2014 teritoriu protejat este teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale;
- Orice intervenție în zona de protecție sau siguranță a DN (Drumul Național) se va realiza în conformitate cu Avizul administratorului drumului.
- Zona este afectată parțial de o zonă de restricție **MAI** (Ministerul Afacerilor Interne) delimitată conform Aviz MAI nr. 569707/07.06.2023, unde înălțimea maximă a construcțiilor și elementelor necesare edificării acestora (ex. macarale, etc.) **nu va depăși 15,0 m** de la cota terenului actual. Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin Certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a



acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept "Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – H max. = 15.0 m (de la cota terenului actual)".

- h. Pentru râul Ghimbășel se va asigura zona de protecție conform Legii nr. 107 / 1996, respectiv 3 m pentru cursuri de apă regularizate având lățimea cursului de apă cuprinsă între 10 și 50 m.

#### Servituțiile de utilitate publică:

- a. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizarea și reabilitarea străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora;
- b. Îmbunătățirea elementelor geometrice ale străzii se poate efectua, potrivit dispozițiilor legale, prin corectări sau retrageri de garduri, fără demolări de clădiri, asigurându-se lățimea minimă de trotuar.
- c. Amplasamentul prezentului PUZ se află în **Zona I de servitute aeronautică – trapezoidală** (panta 1/285) – La autorizarea construcțiilor **se vor respecta prevederile din Avizul AACR** (Autorității Aeronautice Române Civile) nr. 15081 din 21.06.2023 și anume:

– Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile definite de punctele topo S2\_1÷S2\_11 de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 582,00 m (568,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);

– Respectarea înălțimii maxime a zonelor edificabile definite de punctele topo S3\_1÷S3\_14, S4\_1÷S4\_4, S5\_1÷S5\_5 de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 580,00 m (568,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);

– Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;

– Organizarea de șantier / macaralele nu fac obiectul prezentului aviz. Pentru acestea se va solicita avizul AACR ulterior;

– Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

– Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;

– Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;

– Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;

– Prezentul aviz nu poate servi la obținerea Autorizației de Construire;

– Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;

#### Asigurarea echipării edilitare<sup>2</sup>:

- a. Viitoarele construcții și amenajări vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare din zonă, prin grija investitorilor (publici sau privați).

<sup>2</sup> Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, cu respectarea protecției mediului ambient.



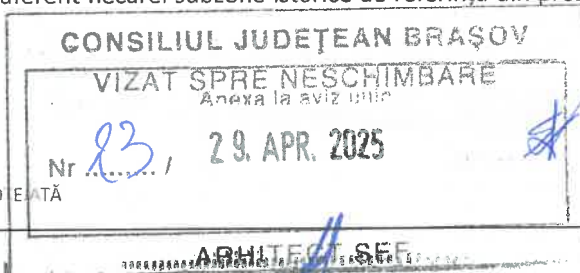
- b. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a rețelelor de utilități care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații și altele de această natură.
- c. Lucrările de construcții pentru realizarea / extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorității administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- d. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a orașului, dacă legea nu dispune altfel.
- e. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea statului, dacă legea nu dispune altfel.

#### Asigurarea compatibilității funcțiunilor:

- a. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile dominante ale zonei.
- b. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția respectării indicatorilor maximi POT și CUT stabiliți prin prezenta documentație de urbanism.
- c. Funcțiunile și amenajările propuse nu generează conflicte cu cele învecinate, prin urmare, compatibilitatea este asigurată.

#### Reguli cu privire la alipirea la calcan

- (1) În cazul clădirilor amplasate pe o limită laterală, ce crează un calcan pentru clădirea vecină, este permisă demolarea parțială cu construirea unor noi corpuri de clădire pe aceeași amprentă la sol cu cea a zonei demolate.
- (2) În funcție de regimul de construire, clădirile se pot alipi pe o adâncime de maxim **15,00** metri la calcanul / calcanele clădirilor învecinate, măsurați de la aliniament.
- (3) În cazul regimului de construire înșiruit, când pe ambele limite laterale există un calcan al unei construcții învecinate, noua clădire se poate alipi la aceste calcane pe o adâncime de maxim **15,00** metri, măsurați de la aliniament, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi.
- (4) În cazul regimului de construire cuplat, când pe una din limitele laterale ale parcelei există calcanul unei construcții învecinate, noua clădire se poate alipi la acest calcan pe o lungime de maxim **15,00** metri, măsurați de la aliniament, iar față de limita opusă a parcelei se va retrage la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3,0** metri;
- (5) Orice derogare de la distanța minimă de **60** cm față de limita de proprietate se poate face, conform Codului Civil numai prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic. Așadar, alipirea la calcan se va face doar cu acordul notarial al vecinului
- (6) În cazul construirii mai multor corpuri de clădire pe aceeași parcelă, se permite alipirea fiecărui corp de calcanul existent pe o lungime de maxim **15,00** m, dar numai cu respectarea distanței minime între clădiri, reglementate conform subcapitolului 2.4.2. *Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă*, aferent fiecărei subzone istorice de referință din prezentul Regulament Local de Urbanism.



## Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

Conform Codului Civil, se vor respecta condițiile de scurgere a apelor, servituțile de vedere și servituțile generate de prezumția de coproprietate asupra despărțiturilor comune. Se vor respecta distanțele minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U.

Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, în conformitate cu avizul unității teritoriale a I.S.U. De asemenea, distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă trebuie să asigure condițiile de iluminare naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism conform legislației în vigoare.

## Orientarea față de puncte cardinale

a. Amplasarea executării viitoarelor propuneri se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor din RGU și în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi;
- asigurarea iluminatului natural<sup>3</sup>;
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic<sup>4</sup>);

Prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural (prin orientarea corectă a construcțiilor conform cerințelor funcționale) se asigură igiena și confortul urban.

b. Asigurarea duratei de însorire, dependentă de soluțiile urbanistice se face prin orientarea, distanțarea și dimensionarea construcțiilor.

c. Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării art.17 din RGU. Se vor respecta prevederile cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

## Recomandări de orientare față de punctele cardinale:

### Construcțiile de locuințe

se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor;

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la aviz unic

Nr. 23 28. APR. 2025

<sup>3</sup> Iluminatul natural este asigurat de lumina difuză ce provine de la bolta cerească (independent de latitudine, anotimp sau amplasarea clădirii față de punctele cardinale), precum și de radiațiile solare directe (RGU, Art. 17).

<sup>4</sup> Confortul psihologic se realizează prin vizibilitatea unei părți a bolții cerești, neafectată de obstacole, ale căror efecte de obturare a vizibilității pot fi determinate prin calculul geometrice (RGU, Art. 17).

P.U.Z. AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

- se recomandă orientarea spre nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.
- Conform Ordinului MLPAT nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea RLU", Art. 17, Alin. 3.10: "Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud) să se asigure o durată minimă de însorire de minimum 1 1/2h la solstițiul de iarnă".

#### Construcții de învățământ

- pentru toate categoriile de construcții de învățământ, orientarea sălilor de clasă va fi sud, sud-est, sud-vest.
- bibliotecile, sălile de ateliere și laboratoare se vor orienta nord.
- terenurile de sport vor avea latura lungă orientată nord-sud.

#### Construcții comerciale

- pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.
- se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

#### Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

**Regimul de aliniere** este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

a. Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

b. Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

#### Distanțe minime obligatorii față de limitele laterale și limita posterioară

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

a. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Pentru reglementarea distanțelor obligatorii față de limitele terenului s-au luat în considerare următoarele principii:

P.U.Z. – AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJĂ

ISO 9001



27/100

KS\_FO4.19 / E01\_R00

- respectarea specificului zonei funcționale din care imobilul face parte;
- respectarea normelor de însorire;
- asigurarea confortului urban;
- oferirea unui potențial echivalent de dezvoltare pentru vecini;
- respectarea distanțelor de siguranță la foc prevăzute în legislația în vigoare.

#### Amplasarea construcțiilor unele față de altele, pe aceeași parcelă

a. Având în vedere dimensiunea unor parcele, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

b. Distanțele dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficiente pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism sau incendiu, etc.

c. Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilele propuse generate de retragerile minime stabilite, astfel încât să se asigure suprafețele necesare circulației (carosabile, pietonale, parcaje) și cele destinate spațiilor verzi și amenajate.

#### Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a locurilor de parcare necesare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din prezentul regulament, precum și conform Regulamentului pentru Locuri de parcare, aprobat prin hotărâre de consiliu local, HCL nr. 114 din 31.08.2021. În cazul aprobării unei politici referitoare la nr. minime de locuri de parcare la nivelul orașului Ghimbav, acesta se va aplica în locul reglementărilor mai sus menționate.

(3) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

#### Accesuri carosabile

a. Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice<sup>5</sup>, 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.

b. Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la rețeaua de circulație și transport reprezintă o condiție majoră de configurare, amplasare și autorizare a acestuia.

c. Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanență, fără a fi obstrucționate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

d. Organizarea circulației se va face în conformitate cu propunerile din documentația urbanistică PUZCP.

Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor.

Pentru reglementarea circulațiilor și accesurilor se va ține cont de Avizul Comisiei Tehnice de Circulație nr. 13767/ 8.06.2023. În cazul investițiilor mari, cu impact asupra traficului sau în cazul investițiilor de interes

<sup>5</sup> Accesul la drumurile publice reprezintă accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (conform RGU, Art. 25)



pentru oraș, la următoarea fază de proiectare (D.T.A.C.), după aprobarea documentației P.U.Z, se va reveni pentru Avizul Comisiei Tehnice de Circulație.

### Accesuri pietonale

a. Autorizarea executării viitoarelor construcții este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale<sup>6</sup> potrivit importanței și destinației construcției. Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu mobilitate redusă și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

b. Se va avea în vedere dezvoltarea infrastructurii dedicate transportului activ (mersul pe jos / cu bicicleta, etc.), astfel încât să răspundă cerințelor tuturor participanților la trafic, cu preluarea amenajărilor specifice diferitelor categorii vulnerabile de pietoni (ex. persoane cu dizabilități), bicicliști, etc.

c. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități și/sau cu dificultăți de deplasare. În zona intersecțiilor stradale trotuarele vor fi amenajate să permită circulația persoanelor cu dizabilități.

d. Se va descuraja folosirea asfaltului pentru trotuare. În ZCP se încurajează folosirea pietrei naturale cu condiția ca trotuarele să aibă proprietăți antiderapante.

e. Se va studia aspectul tratării diferențiate a trotuarelor în funcție de gradul de reprezentabilitate al zonei, confortul pietonilor, frecvența circulației sau pentru marcarea diferențelor funcționale (ex. Stații pentru transportul în comun, locuri de odihnă etc.).

### Reguli cu privire la echiparea edilitară

#### Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

#### Realizarea de rețele edilitare:

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Primăria Ghimbav și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin legislația de specialitate.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Rețelele tehnico-edilitare existente vor fi reamplasate subteran.<sup>7</sup>
- (4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.
- (5) Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.
- (6) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată

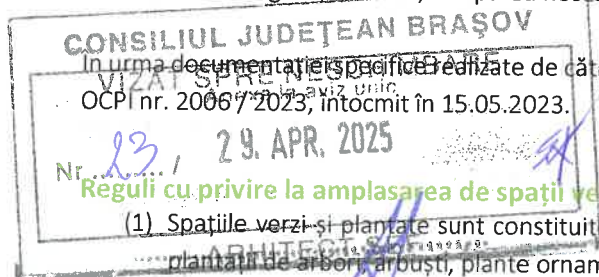
<sup>6</sup> Accesurile pietonale reprezintă căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public și pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice altă cale de acces public pe terenuri (conform RGU, Art. 26).

<sup>7</sup> Conform HG 525/1996

proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

### Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

- (1) Forma și dimensiunile minime admisibile ale parcelelor variază de la o Subzonă Istorică de Referință (SIR) la alta, în funcție de destinația parcelei.
- (2) Se va păstra parcelarul existent (istoric) neschimbat. Se va modifica doar în cazul în care pe baza unor cercetări arheologice și istorice, va apărea necesitatea restituirii formei și dimensiunilor originale.



### Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

- (1) Spațiile verzi și plantate sunt constituite din totalitatea amenajărilor de pe suprafața parcelelor, ca plantații de arbori, arbuști, plante ornamentele, suprafețe acoperite de gazon, etc.
- (2) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu.
- (3) Intervențiile viitoare asupra vegetației din ansambluri monument istoric și din zonele de protecție a monumentelor acestora se vor face numai cu acordul Direcției pentru Cultură Brașov.
- (4) Spațiile plantate, scuarurile și aliniamentele plantate, precum și spațiile publice marcate ca valoroase în planșa de reglementări aferentă P.U.Z.C.P. Ghimbav vor fi conservate și reabilite. Se interzice desființarea definitivă a acestora sau ocuparea lor cu construcții.
- (5) Valorile propuse privind suprafața spațiilor verzi vor fi considerate minimale.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor legislației de mediu.

Se recomandă, pe cât posibil, deschiderea spațiilor amenajate publice către public și eliminarea împrejurimilor dinspre aliniament pentru conectarea directă a acestora cu restul spațiilor publice din zonă.

Pentru terenurile private se pot realiza împrejurimi amplasate pe limitele laterale și posterioară, din rațiuni de delimitare și de protecție a proprietății. Modalitatea de realizare a împrejurimilor în vederea protecției private pentru evitarea intruziunilor, precum și relațiile de vecinătate, sunt reglementate în prezentul regulament de urbanism, pentru fiecare zonă / subzonă funcțională în parte.

## 1.6. DEFINIRE POT ȘI CUT

(1) Procentul de ocupare a terenului<sup>8</sup> (**POT**) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

<sup>8</sup> Conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, modificată și completată prin Legea 190/2013, Anexa 2.

(2) Coeficientul de utilizare a terenului<sup>9</sup> (CUT) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

(3) Valorile menționate în prezenta documentație de urbanism sunt maxime.

## 1.7. REGULI GENERALE – GHID PRIVIND ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘI PLAN DE MĂSURI PRIVIND PRIORITĂȚILE DE INTERVENȚIE

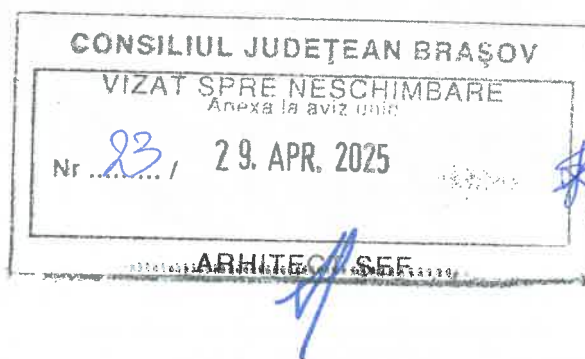
**Anexa 5** a prezentului regulament – *Ghid privind zona construită protejată* prezintă principiile generale care trebuie respectate și exemplele de urmat în timpul proiectării și implementării oricărui proiect care se va realiza în vederea atingerii obiectivelor principale ale prezentei documentații de urbanism, cât și planul de măsuri privind conservarea zonei cu păstrarea integrității cadrului natural.

## CAPITOLUL II – DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

**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.

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

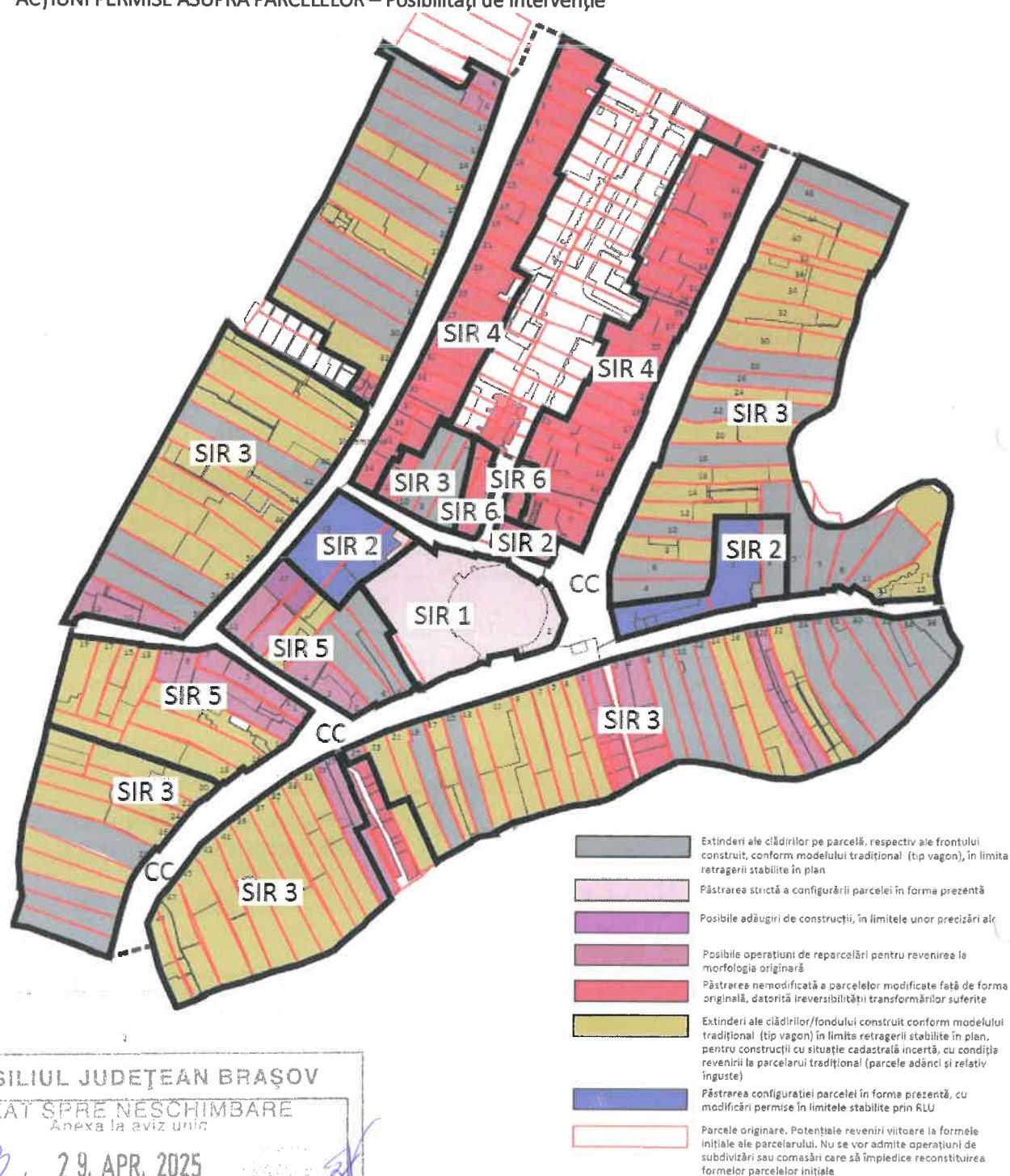
În interiorul ariei fiecărei subzone istorice de referință sunt permise intervenții și acțiuni diferite, în funcție de valoarea fondului arhitectural și istoric și de posibilitatea de revenire la forma inițială a țesutului de tip săsesc. Aceste intervenții sunt reprezentate mai jos.



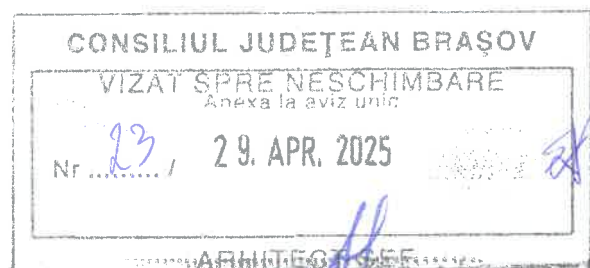
<sup>9</sup> Idem 1.



# ACȚIUNI PERMISE ASUPRA PARCELELOR – Posibilități de intervenție



Notă: Clasificarea a fost realizată pe baza informațiilor existente, aflate la dispoziția proiectantului, conform ridicării topografice realizate.





## ACȚIUNI PERMISE ASUPRA CLĂDIRILOR – Posibilități de intervenție



*\*Notă: Clasificarea a fost realizată pe baza informațiilor existente, aflate la dispoziția proiectantului, în funcție de imagini satelitare și observații la fața locului. Pentru verificarea tipurilor de clădiri (ce a fost dificilă în cazul anexelor de locuințe aflate pe proprietate privată), se vor evalua clădirile conform caracteristicilor descrise în studiul istoric, din punct de vedere al gabaritului, amplasării pe parcelă, materialelor de construcție, forme acoperișului, înălțime, coloristică.*

## SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica fortificată

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.

### 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

#### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Se introduce obligativitatea elaborării studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru orice modificări aduse parcelei Bisericii Fortificate.

Viitoarele intervenții se vor face ținând cont de Studiul Istoric aferent P.U.Z.C.P. Ghimbav.

#### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

##### SIR 1:

- 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.

#### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

##### SIR 1:

- Comerț și alimentație publică practicate în clădiri alipite zidurilor Bisericii Fortificate;
- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

#### 2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

##### SIR 1

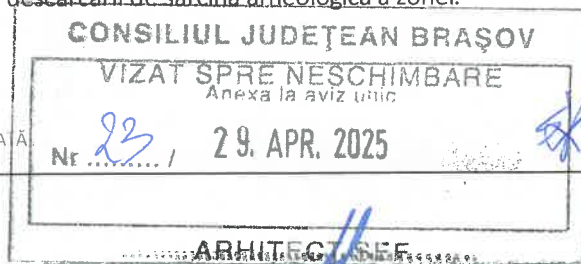
Pentru întreaga incintă clasată ansamblu monument istoric cod **LMI BV-II-a-A-11702**, este în lucru un proiect de consolidare, restaurare și amenajare. De remarcat că în decursul timpului asupra incintei nu s-au

P.U.Z. – AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

realizat sondaje sau cercetări arheologice drept care rămâne un spațiu cu potențial arheologic cert ce își așteaptă descoperirea.

Conform recomandărilor Studiului Arheologic:

- (1) Siturile arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice, ansamblurile urbane cu potențial arheologic și siturile arheologice reperate se bucură de protecție în conformitate cu prevederile Legii 422/2001, republicată, a O.G. 43/2000 republicată și a prezentului regulament.
- (2) În aceste zone, emiterea autorizației de construire pentru lucrările de construire, modificare, extindere sau reparare a căilor de comunicație, dotărilor tehnico-edilitare (inclusiv cele subterane), excavările, exploatarea de cariere, construcțiile de rețele edilitare magistrale, amenajările de îmbunătățiri funciare, rețelele de telecomunicații, amplasarea de antene și relee de telecomunicații, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice, amplasarea balastierelor sau sondelor, precum și alte lucrări ce afectează suprafața solului în zonele cu patrimoniu arheologic, inclusiv în zona lor de protecție, indiferent dacă se execută în intravilanul sau extravilanul localității și indiferent de forma de proprietate a terenului, se va face numai pe baza și în conformitate cu avizul prealabil al Ministerului Culturii, respectiv al serviciilor deconcentrate ale acestuia (Direcția pentru Cultura Brașov).
- (3) Intervențiile de construire de tipul celor enumerate la Art. 2, efectuate în suprafețele de teren delimitate ca situri arheologice, vor putea demara numai după descărcarea terenului de sarcina arheologică, aceasta fiind procedura legală prin care un teren în care a fost evidențiat patrimoniu arheologic poate fi redat activităților umane curente.
- (4) Descărcarea de sarcina arheologică presupune efectuarea unor lucrări de specialitate (săpătură arheologică preventivă), pe toată suprafața afectată de lucrările de construire și redactarea Raportului tehnic de cercetare, după caz, cu propunerea de emitere a Certificatului de descărcare de sarcină arheologică (dacă nu există structuri sau elemente constructive arheologice valoroase care să necesite protecție *in situ*).
- (5) Costurile aferente săpăturilor arheologice preventive intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire (cf. Art. 7, lit. A) din OG 43/2000 republicată.
- (6) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de drumuri, hale industriale, depozite, exploatarea de cariere, rețele edilitare magistrale, amenajări de îmbunătățiri funciare, cartiere cu locuințe colective etc., dată fiind amploarea unor astfel de proiecte și suprafața mare de teren ce urmează a fi afectată, vor putea demara numai după efectuarea unui diagnostic arheologic intruziv (sondaje arheologice) și întocmirea unui raport de specialitate.
- (7) Intervențiile efectuate în zonele de protecție ale siturilor arheologice, determinate de construirea de locuințe unifamiliale, anexe gospodărești, repararea căilor de comunicație, rețele tehnico-edilitare subterane, lucrările de cercetare și prospectare a terenurilor (foraje, excavări) necesare efectuării studiilor geotehnice sau geologice etc., vor putea demara cu condiția supravegherii arheologice pe întreaga durată a săpăturilor de orice fel și întocmirea unui raport de specialitate.
- (8) Costurile aferente supravegherii arheologice intră în sarcina beneficiarului lucrărilor de construire.
- (9) Săpăturile arheologice întreprinse se efectuează numai pe baza și în conformitate cu autorizația de cercetare emisă de Ministerul Culturii.
- (10) Cercetarea arheologică se realizează numai cu personal de specialitate, atestat de Ministerul Culturii și înregistrat în Registrul arheologilor.
- (11) Descoperirile arheologice întâmplătoare, ocazionate de lucrările de construire de tipul celor enumerate la art. E, efectuate în afara zonelor menționate și în afara zonelor de protecție ale acestora, vor determina sistarea temporară a respectivelor lucrări până la finalizarea cercetărilor arheologice preventive și obținerea descărcării de sarcină arheologică a zonei.





- (12) Descoperirile arheologice întâmplătoare se anunță, în termen de cel mult 72 de ore, primarului, serviciului de urbanism sau Direcției pentru Cultură Brașov, de către persoana descoperitoare, proprietarul ori titularul dreptului de administrare a terenului în cauză.

Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește parcela întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpurilor de la stradă sunt interzise. Se interzic intervenții de tipul: extinderi, mansardări, modificări ale cadrului construit, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

#### Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. –  $H_{max} = 15.0\text{ m}$  (de la cota terenului actual)”.

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

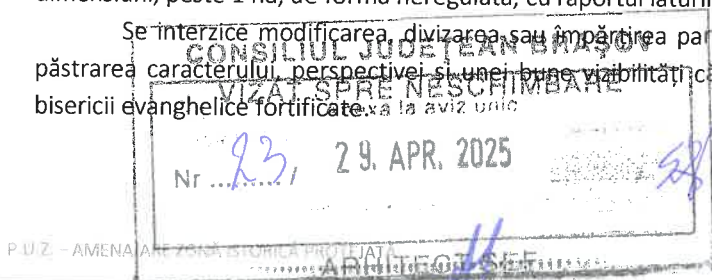
Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

#### SIR 1

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.



## 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”.

## 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

SIR 1

Dispunerea clădirilor pe parcelă nu va fi modificată. Este permisă **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.

## 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SIR 1

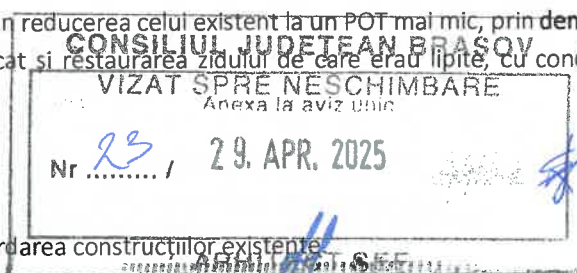
Nu sunt permise noi construcții, ci doar renovări ale celor existente, cu păstrarea fidelă a elementelor constructive, materialelor de construcție.

Sunt exceptate de la această regulă clădirile adosate zidurilor fortificate, care se pot restaura/ reabilita, cu condiția aducerii la forma inițială (din punct de vedere al proporțiilor pe fațadă, formei acoperișului, materialelor de construire), pentru a se armoniza din punct de vedere arhitectural cu ansamblul. Pentru aceste operațiuni se pot folosi fotografii vechi.

## 2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

Nu se permit construcții noi sau extinderi, ci doar păstrarea / reabilitarea clădirilor existente. Se va păstra POT-ul din situația existentă în teren.

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.



## 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SIR 1

Nu este permisă supraetajarea sau mansardarea construcțiilor existente.

Cota maximă amenajată a terenului este 568,00 m.

Cota maximă absolută este 582,00 m.

## 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

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).

### Materiale

Se recomandă studii de parament pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:



- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. Pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn;
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn;
- Soclu: tencuială în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis;
- Fațade: tencuială gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde, cărămiziu deschis, ocru, pământii.

Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.

## 2.2.8. Accese și circulații

### SIR 1

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual. 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.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, atât pietonal cât și auto.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.

Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică precum magazine, marketuri, laboratoare de analize etc, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru căruțioare.

Accesul se face fără a afecta integritatea și calitatea arhitecturală a imobilului.

Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

## 2.2.9. Staționări și paraje

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.

## 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

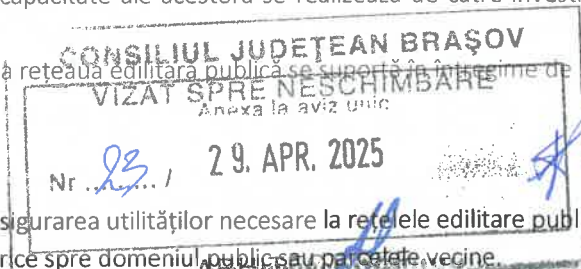
Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



Zona este 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 pe calea vecine.

Firidele de branșament 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 branșamentelor 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 branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.

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.

### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

## 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Se va păstra CUT-ul din situația existentă în teren.

Se admit modificări ale CUT-ului doar prin reducerea celui existent la un CUT 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.

### 2.3.2. Condiții de depășire CUT

Depășirea CUT-ului existent nu este permisă.

## 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.

Aici se regăsesc principalele funcțiuni ce au gravitat în jurul zonei centrale, cu caracteristici arhitecturale și urbanistice distincte, de funcțiuni publice, cu gabarite mai mari ale principalelor clădiri reprezentative din jurul Bisericii, mare parte din ele fiind servicii publice. Acestea sunt construite în mare parte la începutul secolului XX, cu volume și arhitectură similară, formând un ansamblu destul de coerent.

## 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Se introduce obligativitatea elaborării studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru orice modificări aduse imobilelor monument istoric clasat LMI.

Viitoarele intervenții se vor face ținând cont de Studiul Istoric aferent P.U.Z.C.P. Ghimbav.

Operațiunile posibil implementabile pe clădirile din subzona istorică de referință se vor face ținând cont de importanța și de calitatea lor ambientală, conform planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului PUZCP, 04. *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.*

### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

#### SIR 2:

- 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.

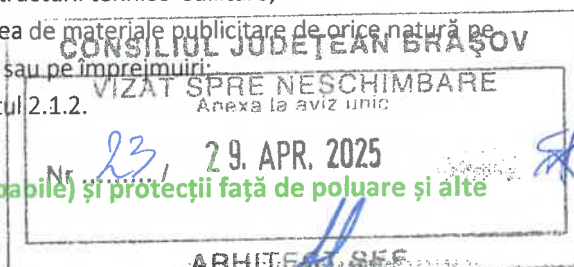
### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

#### SIR 2:

- Depozitare de deșeurile tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.



- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.



#### 2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri SIR 2

Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpului de la stradă, se admit doar dacă vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

**Nu** se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc). Reconstruirea acestor parcele care conțin clădiri demolabile se va face doar respectând prezentul regulament.

Pentru imobilele care aparțin sau au aparținut școlii generale și grădiniței adiacente ansamblului Bisericii fortificate nu se admit extinderi sau amplasarea de noi corpuri de clădire (ex. săli de sport) pe suprafețele de teren neconstruite în prezent. Este obligatorie păstrarea perspectivei asupra turnului Bisericii fortificate din str. Nouă din zona terenului de sport al Școlii Generale Ghimbav.

Sunt admise lucrări de conversie a podurilor clădirilor existente cu luminare prin lucarne / ferestre în acoperiș atâta timp cât acestea nu sunt vizibile din spațiul public.

Se recomandă păstrarea plantației de aliniament de tei din incinta Școlii Generale Ghimbav.

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.



Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

### Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. –  $H_{max} = 15.0\text{ m}$  (de la cota terenului actual)”.

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

#### SIR 2

Parcelele subzonei SIR 2 au forme neregulate, poligonale majoritatea fără unghiuri drepte, cu dimensiuni care variază între 300 mp și 4000 mp. Raportul dintre laturi este de aproximativ ½. Parcelele de dimensiuni mai mari sunt ocupate de clădiri pentru învățământ și sunt în principal aceleași încă din secolul trecut, nesuferind modificări sau reparcelări în marea lor majoritate.

### 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

SIR 2

Nr. 23 /

29. APR. 2025

Dispunerea clădirilor se face conform regulilor și tendințelor deja existente în teren. Noile construcții vor fi amplasate obligatoriu față de 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.

### 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de acestea.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

#### SIR 2

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 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 din domeniul public.

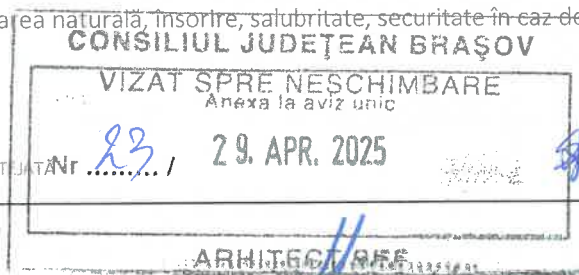
La parcelele de colț, limita inferioară a parcelei (fundul parcelei) se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieșiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.

### 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

#### SIR 2



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 18,00 m, 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**.

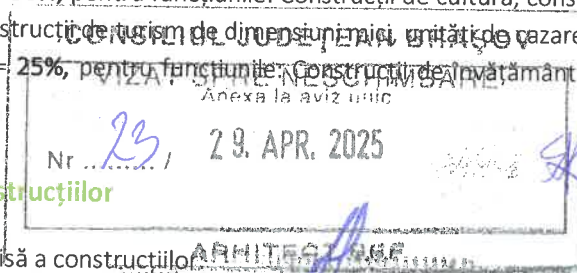
Pentru imobilul Școlii Generale Ghimbav și a grădiniței din vecinătatea Bisericii fortificate se păstrează amprenta construcțiilor existente. Nu se admite ridicarea altor corpuri de clădire pe respectivele imobile și nici pe vechile parcele ale acestor instituții de învățământ.

### 2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

#### SIR 2

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;



### 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

#### SIR 2

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  $45^\circ - 55^\circ$  și 14 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de  $55^\circ - 60^\circ$ )

Cota maximă amenajată a terenului este 568,00 m.

Cota maximă absolută este 582,00 m.

- Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial specific locului<sup>10</sup>, a materialelor tradiționale și a formei ferestrei. Se admite transformarea acoperișurilor cu 4 ape în acoperiș cu 2 ape sau cu 2 ape și țesit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă existente/ reglementate în prezentul regulament.
- Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică.
- **S+D+P+1E+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. Noua construcție se va încadra în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă.

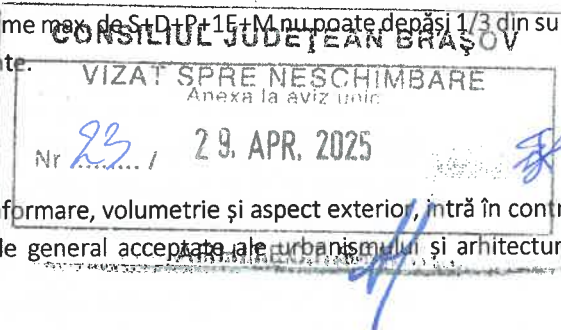
<sup>10</sup> Detaliat la punctul 2.2.7 din prezentul subcapitol SIR 2

- În cazul în care, în situații speciale, administrația locală consideră oportună depășirea înălțimii 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 (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament) se admite o depășire maximă de 1 m la coamă (înscris într-un volum de max. S+D+P+1E+M), și cu obținerea avizului AACR. Suprafața la sol a noii clădiri cu înălțime max. de S+D+P+1E+M nu poate depăși 1/3 din suprafața construită la sol a tuturor clădirilor existente.

### 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

#### SIR 2

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).



#### Acoperiș

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale<sup>11</sup>:

- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape teșit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul teșit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită fruntar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra fruntarului, numită căluș. Fruntarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu fruntar, căluș și barcan (fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.
- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streășina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.

<sup>11</sup> Nicolae Dunăre - „Țara Bârsei, Volumul II”, 1972



- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

#### Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente)
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).
- Soclul va ocupa între 11-19% din înălțime.
- Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțime.
- Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea clădirii.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.
- Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre orizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40% din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.

Materiale:

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV

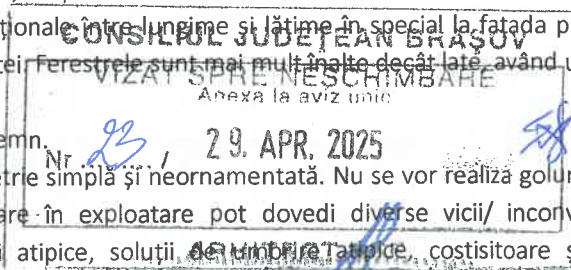
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexa la aviz unic

29. APR. 2025

P.U.Z. – AMENAJARE ZONĂ ÎNDRUMATĂ

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn și care să urmărească și să continue linia și arhitectura cornișei (se admite depășirea cu maxim 40 cm a liniei cornișei clădirii); împrejmuirea va fi de asemenea acoperită cu țiglă ceramică tradițională (de preferat tip solzi).
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feronierilor și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. Se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).<sup>12</sup>
- Ferestrele vor fi în patru sau șase canaturi, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale în înălțime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășurării. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.
- Ferestrele pot fi dublate de obloane de lemn.
- Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire totale, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Soclu: tencuială în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis sau cărămiziu închis;
- Fațade: tencuială gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde oliv, salvie, vernil deschis, cărămiziu deschis, ocru deschis, pământiu deschis pentru culorile dominante, alb, culori pământii închis, nuanțe mai închise sau mai deschise decât a culorii predominante pentru accente.
- Extinderea pe orizontală respectă nu doar ierarhia volumelor, ci și ierarhia materialelor: cărămida tencuită indică existența unei clădiri principale de locuit, pe când lemnul indică o clădire cu o funcțiune secundară, așa cum se obișnuiește în arhitectura vernaculară.


<sup>12</sup> Ghid OAR

- Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.
- Este interzisă eliminarea decorațiilor clădirilor cu valoare mare și medie și a monumentelor.
- Se recomandă folosirea decorațiilor cu forme și caracteristici împrumutate din exemple de clădiri cu valoare din Ghimbav la clădirile noi sau cele cu valoare mică pentru echilibrarea fațadelor.

### 2.2.8. Accese și circulații

#### Accesuri carosabile

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun. Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.

Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică precum magazine, marketuri, laboratoare de analize etc, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru cărucioare.

Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului.

Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

#### Accesuri pietonale

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual. 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.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesul actual.

### 2.2.9. Staționări

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsoț 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.

### 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

## SIR 2

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 branșament 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 branșamentelor 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 branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.

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 parcele (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

#### SIR 2

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

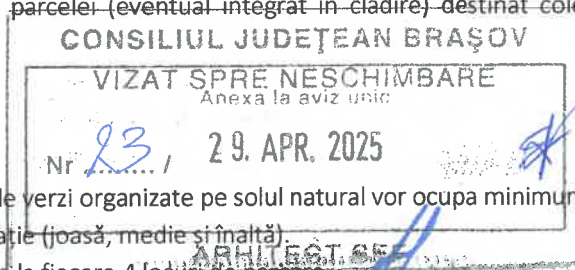
De o deosebită importanță pentru păstrarea caracterului istoric al țesutului și a organizării istorice a parcelor zonei centrale sunt grădinile din spațiile loturilor. Acestea trebuie menținute ca atare, drept spații neconstruite.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini;

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații, pavaje decorative, elemente de mobilier urban;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate;

Se permite deschiderea curții școlilor pentru activități educative și sportive ale comunității în afara programului de cursuri.





Se interzice construirea de săli de sport care să înlocuiască terenurile de sport exterioare amenajate în prezent pe parcelele școlilor și grădinițelor.

## 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

#### SIR 2

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.

O parte a zonei este situată pe una dintre cele mai importante artere ale orașului încă din trecut, fiind atunci preferată de locuitori pentru plimbări sau alte evenimente de socializare. Are de asemenea și un caracter urbanistic propriu și, deși în Ghimbav se remarcă o uniformitatea a țesutului urban, există mici diferențe prin care zone ale centrului istoric se disting una de cealaltă. În cazul acesta observăm un caracter mai reprezentativ, clădirile având dimensiuni mai mari (aici găsindu-se și majoritatea din puținele case cu etaj din zona centrală). Caracteristici particulare ale parcellarului se remarcă și pe malul râului Ghimbășel în estul zonei reglementate. Aici regăsim un grup de câteva parcele dispuse între malul râului și str. Pieței cu forme tip evantai.

## 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

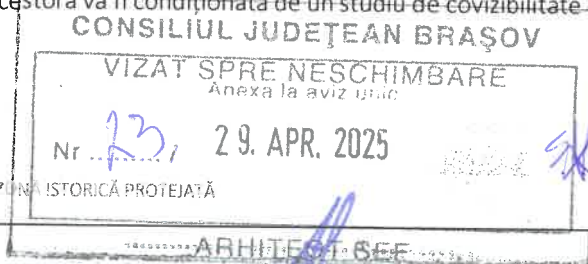
### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

#### SIR 3

Este obligatorie pentru stabilirea modului de ocupare al terenului care să respecte specificul local elaborarea studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru toate imobilele monument și imobilele cu valoare incluse, în zona de studiu a P.U.Z. și avizarea acestora de către Direcția de Cultură Brașov. Excepție sunt acele lucrări ce se înscriu în Ordinul nr. 3.037 din 20 iulie 2020. Aceste studii vor stabili și elementele valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni, cu păstrarea specificului local și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente.

Pentru alte tipuri de imobile se va realiza un studiu de încadrare în specificul local avizat de Direcția de Cultură Brașov. Studiile de încadrare în specificul local vor stabili, conform recomandărilor Studiului istoric și Ghid privind zona construită protejată în Orașul Ghimbav intervențiile posibile ce pot aduce imobilul la o coerență arhitecturală atât a obiectului în sine, cât și a ansamblului.

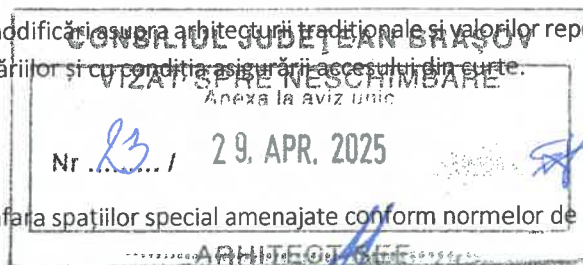
Construcțiile noi trebuie să țină cont de raportul de covizibilitate cu elementele identificate ca fiind valoroase (monumente, clădiri cu valoare, amenajări cu valoare, spații publice noi rezultate prin propunere). Autorizarea acestora va fi condiționată de un studiu de covizibilitate care să țină cont de elementele valoroase de mai sus.



### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 3

- 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 (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament).
- Unități de alimentație publică, 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);
- 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- de exemplu strada Morii nr. 11);
- 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;
- 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.



### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SIR 3

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

### 2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 3

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale, sustenabile atât pentru noile clădiri cât și pentru modernizarea sau renovarea celor existente

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpului de la stradă, se admit doar dacă vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror **demolare** este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc). Reconstruirea acestor parcele care conțin clădiri demolabile se va face doar respectând prezentul regulament.

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

#### Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. –  $H_{max} = 15.0\text{ m}$  (de la cota terenului actual)”.

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

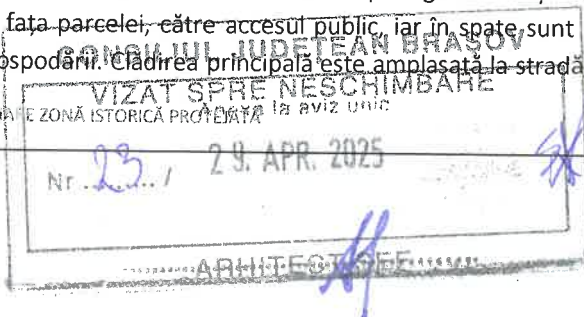
#### SIR 3

Subzona SIR 3 întrunește caracteristici ale parcelor care conturează și susțin imaginea istorică a așezărilor săsești. Acestea sunt parcele tradiționale, de formă neregulată, alungită, cu raportul dintre laturi foarte mic, cuprins între 1/6 și 1/10.

Dimensiunile parcelor sunt mari, specifice zonei, cuprinse între 1000 mp și 3000 mp, majoritatea având în jur de 2000 mp. Parcelele ce adăpostesc funcțiuni distincte față de cea de locuire cu suprafață mai mare și deschidere la stradă mai largă. Parcelele de pe str. Pieței, str. Morii, str. Nouă și str. Lungă au deschideri la stradă de peste 12m, în 90% din cazuri.

Organizarea parcelei este făcută după regulile tradiționale ale așezărilor săsești: curtea cu construcțiile se află în fața parcelei, către accesul public, iar în spate sunt desfășurate grădinile de dimensiuni mari ale fiecărei gospodării. Clădirea principală este amplasată la stradă, lipită de aliniament și se continuă cu poarta

P.U.Z. - AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ LA AVIZ UNIC



de acces. Clădirile secundare și anexele stau în urma celei principale. Regimul de construire este alipit de o latura a parcelei.

Se remarcă ca excepții grupul parcelor din str. Pieței din estul zonei reglementate, unde forma de evantai cu greu permite păstrarea organizării tradiționale săsești pe parcelă.

Prin existența posibilității de demolare a unor construcții existente necaracteristice prin formă și amplasament pe aceste parcele, se permite o mobilare viitoare a terenurilor în spiritul tradiției locului.

### 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **alinamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „U.04.01. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a nivelului de securitate a construcțiilor.

#### SIR 3

Disponerea 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.f. 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.

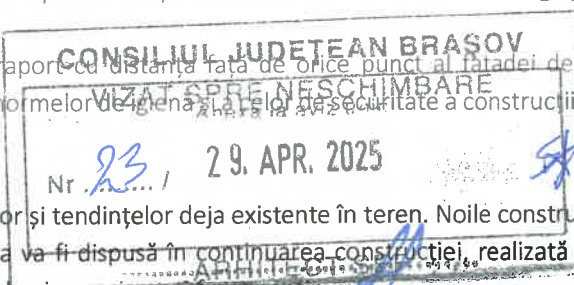
Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Intervențiile pe construcțiile existente și construcțiile noi nu trebuie să se evidențieze ca elemente dominante vizibile din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

Amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu păstrarea organizării și ierarhizării specifice pe parcelă a construcțiilor, cu clădirile principale la stradă și anexele în continuarea acestora.

Grădinile vechi reprezintă o caracteristică a satelor săsești. Acestea se desfășurau în spatele gospodăriei, parcelele dispunând de suficient spațiu, fiind în general parcele de tip alungit. Se recomandă păstrarea acestui specific.

Se recomandă refolosirea fondului construit existent: a caselor, a grajdurilor, a șoproanelor și a șurelor, care să valorifice un fond construit valoros (există, de exemplu, problema caselor tradiționale abandonate, nu neapărat listate ca monumente istorice), care păstrează, de cele mai multe ori, caracteristici sintetice ale arhitecturii tradiționale sau recrearea ansamblurilor vechi, prin ghidarea după planuri și poze vechi. Se observă astfel un țesut dens ocupat până la șurele de capăt, cu clădiri dispuse de-a lungul parcelei.



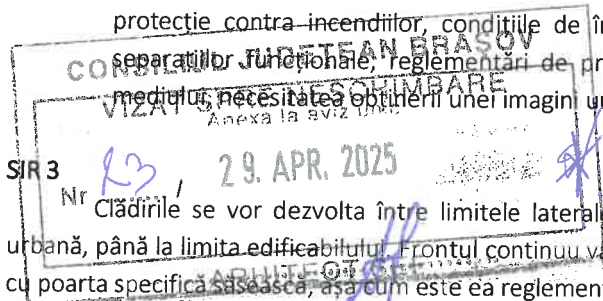


### 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.



Nr. 13, 29. APR. 2025  
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 **12,00m**, 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**.

Retragerea 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 retragerea 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.

### 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

### SIR 3

Pentru păstrarea specificului local, se recomandă amplasarea perimetrală a construcțiilor, formând incinte, specifice arhitecturii săsești.

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 **18,00 m**, 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**.

Clădirile se pot amplasa unele față de celelalte:

- pe aceeași limită laterală (calcanele sunt situate pe aceeași limită laterală de proprietate);
- pe limite laterale diferite (calcanele sunt situate pe ambele limite laterale de proprietate).

Clădirile vor păstra modul de amplasare existent, în stil vagon. Există o linie de capăt definită în *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, ce în trecut reprezenta șura și era amplasată, spre deosebire de restul anexelor paralel cu strada. În Ghimbav, retragerea față de fundul de lot a fost determinată în așa fel încât să se recreeze fostele șure de capăt (pentru aceste clădiri de capăt este permisă amplasarea în stil înșiruit). Astfel, clădirile vor fi retrase în așa fel încât să se păstreze linia de capăt a construcțiilor, existentă în trecut.

Pentru parcelele libere, se va respecta modul de amplasare tradițional, cu construcții amplasarea clădirilor pe latura lungă, și păstrarea unei alinieri a fundului de lot.

### 2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

#### SIR 3

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;

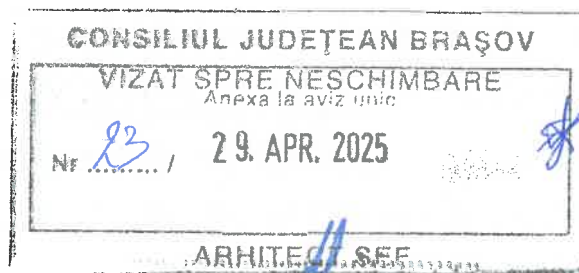
Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară.

Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.

### 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

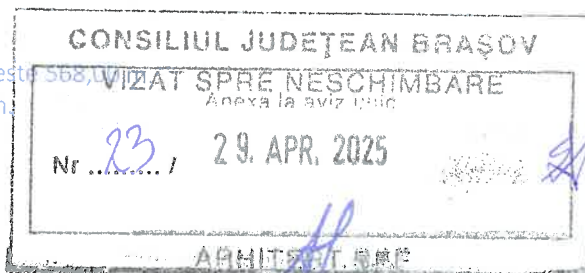
#### SIR 3

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 m<sup>13</sup> 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 (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.
- Pentru a se păstra o imagine unitară la stradă, se poate păstra pentru fațada principală (în special pentru clădirile în formă de L, T sau U, dar uneori și pentru cele dreptunghiulare sau în formă de I, o împărțire de tip soclu, etaj, pod mansardat, urmând ca în interiorul gospodăriei această împărțire să varieze, în limita înălțimii maxime în metri;
- Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial, a materialelor tradiționale și forma ferestrei (de exemplu acoperișurile în 2 ape pot avea pe fronton doar 2 goluri de mici dimensiuni, de formă pătrată sau rotundă. Sunt interzise alte forme). Se admite transformarea acoperișurilor cu 4 ape în acoperiș cu 2 ape sau cu 2 ape și teșit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă existente/ reglementate în prezentul regulament.
- 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. Noua construcție se va încadra în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă.

Cota maximă amenajată a terenului este 568,00 m  
Cota maximă absolută este 580,00 m



### 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

#### SIR 3

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).

Modalitățile de extindere se pot realiza:

- În continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor.
- Ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare.

<sup>13</sup> Ghid OAR

- Prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șure.<sup>14</sup>

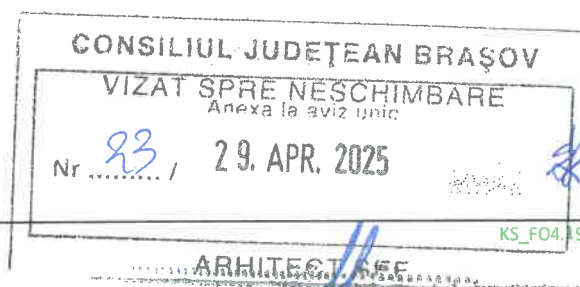
### Acoperiș

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale<sup>15</sup>:

- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape teșit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul teșit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită fruntar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra fruntarului, numită căluș. Fruntarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu fruntar, căluș și barcan (fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.
- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două ape, sau 2 ape cu fronton teșit cu pante egale. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streășina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.

<sup>14</sup> Ghid OAR

<sup>15</sup> Nicolae Dunăre - „Țara Bârsei, Volumul II”, 1972





- Culoarele vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbră/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

#### Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente).
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).
- Soclul va ocupa între 11-19 % din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțimea clădirii.
- Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea clădirii.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.
- Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre orizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40 % din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.

#### Materiale

Se recomandă studii de parament pentru clădirile vechi ale orașului, pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

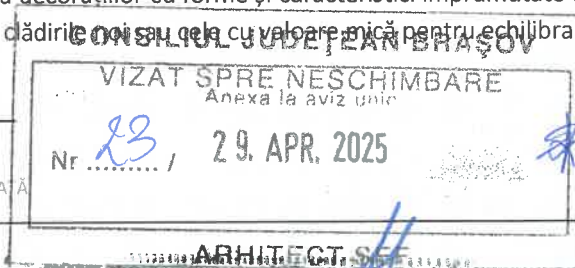
Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. Pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn și care să urmărească și să continue linia și arhitectura cornișei (se admite depășirea cu maxim 40 cm a liniei cornișei clădirii); împrejmuirea va fi de asemenea acoperită cu țiglă ceramică tradițională (de preferat tip solzi).
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru

realizarea feroneriilor și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.

- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. Se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).<sup>16</sup>
- Ferestrele vor fi în patru sau șase canaturi, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.
- Ferestrele pot fi dublate de obloane de lemn.
- Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșeizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Soclu: tencuială în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis sau cărămiziu închis;
- Fațade: tencuială gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde oliv, salvie, vernil deschis, cărămiziu deschis, ocru deschis, pământiu deschis pentru culorile dominante, alb, culori pământii închis, nuanțe mai închise sau mai deschise decât a culorii predominante pentru accente.
- Extinderea pe orizontală respectă nu doar ierarhia volumelor, ci și ierarhia materialelor: cărămida tencuită indică existența unei clădiri principale de locuit, pe când lemnul indică o clădire cu o funcțiune secundară, așa cum se obișnuiește în arhitectura vernaculară.
- Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.
- Este interzisă eliminarea decorațiilor clădirilor cu valoare mare și medie și a monumentelor.
- Se recomandă folosirea decorațiilor cu forme și caracteristici împrumutate din exemple de clădiri cu valoare din Ghimbav la clădirile noi sau cele cu valoare mică pentru echilibrarea fațadelor.

<sup>16</sup> Ghid OAR



## Împrejmuirea

- Valoarea ansamblului de locuințe este dată atât de fiecare element arhitectural de valoare, cât și de fronturile percepute în mod unitar. La aceasta contribuie unitatea arhitecturală, dar și caracteristică gospodăriilor săsești de a se continua cu o poartă zidită, ansamblul fiind perceput ca un front continuu.
- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor respecta specificul zonei și vor fi organizate în continuarea clădirilor dispuse la aliniament.
- Poarta trebuie să formeze un front continuu la stradă, împreună cu clădirea. Cota cornișei porții trebuie să se continue cu cota cornișei clădirii, acceptându-se o diferență de cotă de maximum 40 cm. Pentru învelitoarea clădirii și acoperire porții se vor folosi aceleași materiale și aceleași culori.
- Poarta propriu-zisă va respecta modul tradițional de alcătuire, fiind realizată din lemn și decorată, având forma unei arcade.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Împrejmuirile de pe limitele posterioare ale parcelelor care sunt în vecinătatea râului Ghimbășel vor fi realizate din materiale naturale, cu înălțimea de maximum 60 cm, dublate de gard viu.

## 2.2.8. Accese și circulații

### Accesuri carosabile

Accesul carosabil se va realiza doar prin intermediul porții de acces.

### Accesuri pietonale

Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior.

## SIR 3

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.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale.

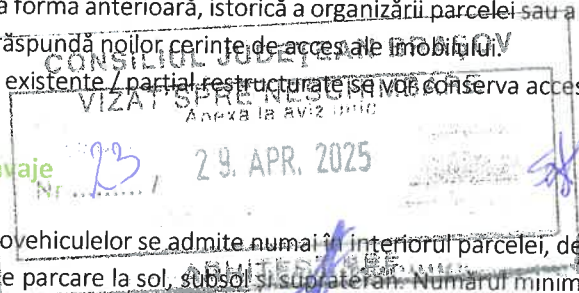
## 2.2.9. Staționări și pavaje

### SIR 3

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsoț și supateran. 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 cate un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.



## 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

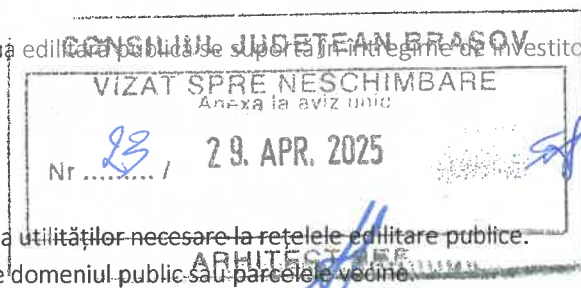
Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



### SIR 3

Zona este 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 branșament 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 branșamentelor 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 branșament 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.

## 2.2.11. Spații libere și spații plantate

### SIR 3

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din zona constructibilă și minim 35% din suprafața totală parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.



De o deosebită importanță pentru păstrarea caracterului istoric al țesutului și a organizării istorice a parcelelor zonei centrale sunt grădinile din spatele loturilor. Acestea trebuie menținute ca atare, drept spații neconstruibile, respectându-se alinierea de spate din *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aferentă PUZCP.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini;

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații, pavaje decorative, elemente de mobilier urban;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate;

Pentru locuințe se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 30% de spațiu liber. Minim 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spațiul plantat.

### 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

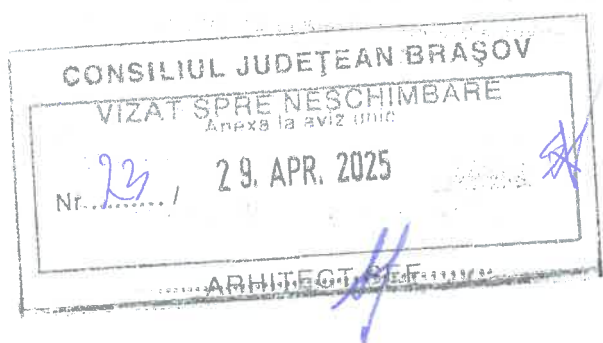
#### 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

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).

Nu se admite depășirea limitei construibile și depășirea retragerii față de limita posterioară.

Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.



## 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.

Caracterul țesutului cu parcele lungi și înguste și cu grădini generoase a fost modificat, prin tăierea parcelor în scopul construirii de locuințe colective. Aceasta a dus și la indicatori urbanistici distincți față de restul zonei.

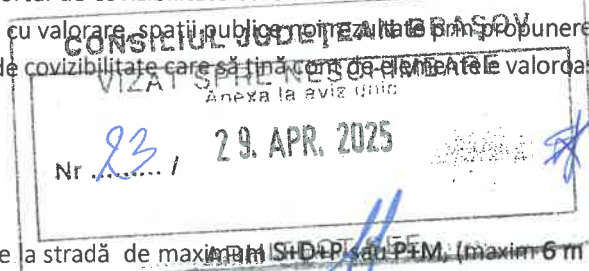
### 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

#### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

##### SIR 4

Este obligatorie pentru stabilirea modului de ocupare al terenului care să respecte specificul local elaborarea studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru toate imobilele monument și imobilele cu valoare incluse, în zona de studiu a P.U.Z. și avizarea acestora de către Direcția de Cultură Brașov. Excepție sunt acele lucrări ce se înscriu în Ordinul nr. 3.037 din 20 iulie 2020. Aceste studii vor stabili și elementele valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni, cu păstrarea specificului local și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente. Pentru alte tipuri de imobile se va realiza un studiu de încadrare în specificul local avizat de Direcția de Cultură Brașov. Studiile de încadrare în specificul local vor stabili, conform recomandărilor Studiului istoric și *Ghid privind zona construită protejată* în Orașul Ghimbav intervențiile posibile ce pot aduce imobilul la o coerență arhitecturală atât a obiectului în sine, cât și a ansamblului.

Construcțiile noi trebuie să țină cont de raportul de covizibilitate cu elementele identificate ca fiind valoroase (monumente, clădiri cu valoare, amenajări cu valoare, spații publice monumentale și monumente). Autorizarea acestora va fi condiționată de un studiu de covizibilitate care să țină cont de elementele valoroase de mai sus.



#### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

##### SIR 4

- Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de la stradă de maxim **S+D+P** sau **P+M**, (maxim 6 m la cornișă și 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu pantă de 45° – 55° și 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu pantă 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 (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament).
- Unități de alimentație publică, cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă);

- 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 supraetajate cu destinația de parcare/ parcări supraetajate, cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P+M,  
Noile construcții sunt condiționate de păstrarea frontului continuu, cu respectarea tuturor celorlalte specificații ale prezentului regulament referitoare la aspectul exterior al clădirilor, spații libere și spații plantate, amplasarea în raport cu limitele parcelei etc.;
- 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.

### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

#### SIR 4

- Depozitare de deșuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraetajate independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile – fațade, calcane, acoperișuri, terase – sau pe împrejurimi;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

### 2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

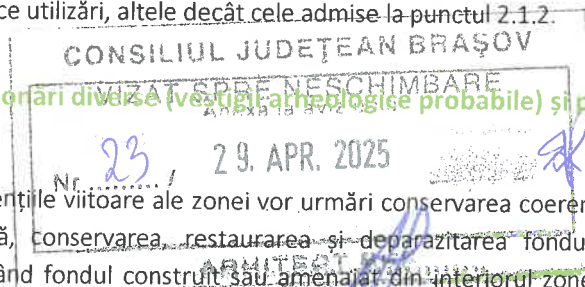
#### SIR 4

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale, sustenabile atât pentru noile clădiri cât și pentru modernizarea sau renovarea celor existente

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpului de la stradă, se admit doar dacă vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire:



extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări – înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

#### Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. –  $H_{max} = 15.0\text{ m}$  (de la cota terenului actual)”.

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

#### SIR 4

Subzona istorică de referință 4 are o morfologie a țesutului urban distinctă față de celelalte SIR-uri anterior prezentate, parcelele istorice ale fostei așezări săsești fiind tăiate/ divizate pentru construirea ansamblului de locuire colectivă.

Caracterul specific de parcele lungi și înguste, cu grădini generoase a fost modificat, prin tăierea unei porțiuni mari din spatele parcelei. Această acțiune a dus la modificarea indicatorilor urbanistici, rezultând niște indicatori dublați, mult Subzona istorică de referință 4 mai mari decât în restul zonei.

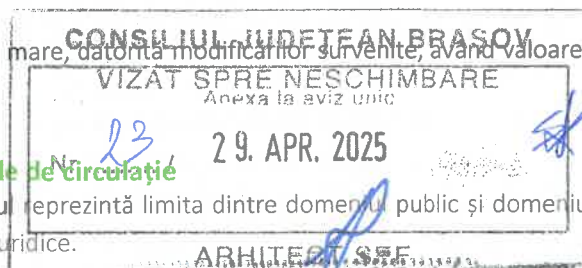
Deschiderile la stradă sunt asemănătoare cu cele din restul țesutului zonei centrale, cu deschideri de peste 12 m în majoritatea cazurilor.

Raportul dintre laturile parcelei este unul mai mare, datorită modificărilor survenite, având valoarea medie de 1/3.

### 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa „0.04.01: Reglementări Urbanistice – zonificare funcțională”. Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de

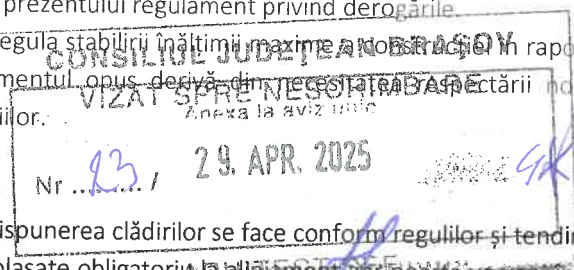




urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.



SIR 4

Disponerea 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.

### 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de însorire, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

SIR 4

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**.

## 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

### SIR 4

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

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**.

## 2.2.5. POT – Procent maxim de ocupare a terenului

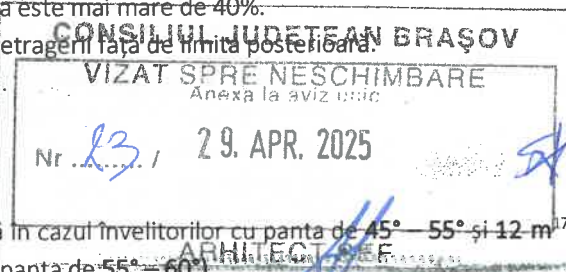
### SIR 4

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.

Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.



## 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

### SIR 4

- **S+D+P** (maxim **6,0 m** la cornișă și **11 m** la coamă în cazul învelitorilor cu panta de  $45^\circ - 55^\circ$  și **12 m**<sup>17</sup> la coamă, **12 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, 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 a acesteia să nu depășească o treime din aria construită totală la sol a clădirilor.
- Pentru a se păstra o imagine unitară la stradă, se poate păstra pentru fațada principală (în special pentru clădirile în formă de L, T sau U, dar uneori și pentru cele dreptunghiulare sau în formă de I, o împărțire de tip soclu, etaj, pod mansardat, urmând ca în interiorul gospodăriei această împărțire să varieze, în limita înălțimii maxime în metri;
- Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial, a materialelor tradiționale și forma ferestrei (de exemplu acoperișurile în 2 ape pot avea pe fronton doar 2 goluri de mici dimensiuni, de formă pătrată sau rotundă. Sunt interzise alte forme). Se admite transformarea acoperișurilor cu 4 ape în acoperiș cu 2 ape sau cu 2 ape și țesit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă existente/ reglementate în prezentul regulament.

<sup>17</sup> Ghid OAR

- 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. Noua construcție se va încadra în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă.

Cota maximă amenajată a terenului este 568,00 m.

Cota maximă absolută este 580,00 m.

### 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al Zonei MB depășește valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Acoperiș  
Nr. 23 / 29. APR. 2025

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale<sup>18</sup>:

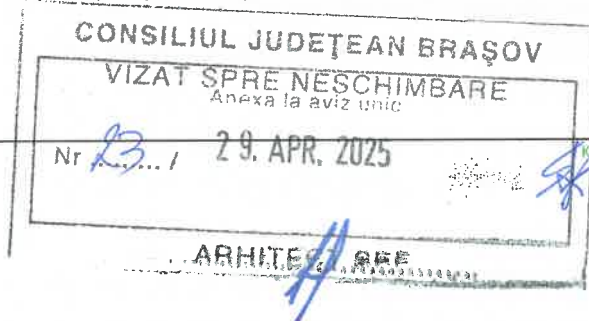
- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape țesit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul țesit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită fruntar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra fruntarului, numită căluș. Fruntarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu fruntar, căluș și barcan (fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.
- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două ape, sau 2 ape cu fronton țesit cu pante egale. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streășina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.

<sup>18</sup> Nicolae Dunăre - „Țara Bârsei, Volumul II”, 1972

- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culoarele vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbrire/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

#### Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente)
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).
- Soclul va ocupa între 11-19 % din înălțime.
- Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțime.
- Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.
- Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea clădirii.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.
- Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre orizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40 % din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.





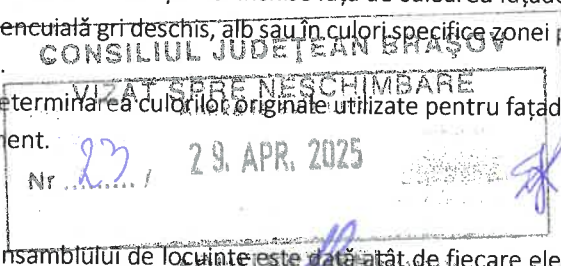
## Materiale

Se recomandă studii de parament pentru clădirile vechi ale orașului, pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

### Materiale:

- Înelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. pentru țiglă);
  - Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn;
  - Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn;
  - Soclu: tencuiă în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis;
  - Fațade: tencuiă gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde, cărămiziu deschis, ocru, pământii.
- Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.



## Împrejmuirea

- Valoarea ansamblului de locuințe este dată atât de fiecare element arhitectural de valoare, cât și de fronturile percepute în mod unitar. La aceasta contribuie unitatea arhitecturală, dar și caracteristică gospodăriilor săsești de a se continua cu o poartă zidită, ansamblul fiind perceput ca un front continuu.
- Împrejmuirile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejmuirile orientate către spațiul public vor respecta specificul zonei și vor fi organizate în continuarea clădirilor dispuse la aliniament.
- Poarta trebuie să formeze un front continuu la stradă, împreună cu clădirea. Cota cornișei porții trebuie să se continue cu cota cornișei clădirii, acceptându-se o diferență de cotă de maximum 40 cm. Pentru învelitoarea clădirii și acoperire porții se vor folosi aceleași materiale și aceleași culori.
- Poarta propriu-zisă va respecta modul tradițional de alcătuire, fiind realizată din lemn și decorată, având forma unei arcade.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Împrejmuirile de pe limitele posterioare ale parcelelor care sunt în vecinătatea râului Ghimbășel vor fi realizate din materiale naturale, cu înălțimea de maximum 60 cm, dublate de gard viu.

## **2.2.8. Accese și circulații**

### Accesuri carosabile

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, împrejmuiri, mobilier urban, etc.

Accesul carosabil se va realiza doar prin intermediul porții de acces.

### Accesuri pietonale

Acestea vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior.

#### **SIR 4**

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.

Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale.

### **2.2.9. Staționări și pavaje**

#### **SIR 4**

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și supraterran. 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.

### **2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

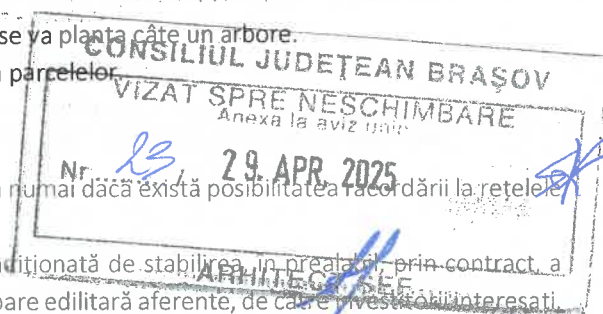
#### **SIR 4**

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 branșament 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 țevilor, contoarelor și a branșamentelor 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.

### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

#### SIR 4

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală construibilă a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcările la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obțin vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

De o deosebită importanță pentru păstrarea caracterului istoric al țesutului și a organizării istorice a parcelelor zonei centrale sunt grădinile din spatele loturilor. Acestea trebuie menținute ca atare, drept spații neconstruibile, respectându-se alinierea de spate din *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aferentă PUZCP.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini;

Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații, pavaje decorative, elemente de mobilier urban;

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate;

Pentru locuințe se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 30% de spațiu liber. Minim 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spațiul plantat.

### 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

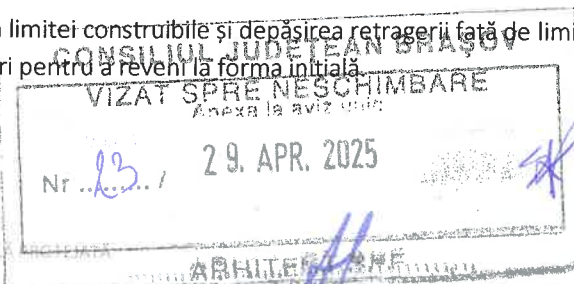
#### 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:

- 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.

Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.



## SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparațat

Subzona istorică de referință **SIR 5** este o zonă de locuit dezvoltată haotic în urma reparațiilor, 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 decorațiilor și cu nerespectarea materialelor și geometriilor istorice ale zonei.

Această subzonă a fost în trecut o zonă de periferie, neavând o dezvoltare la fel de intensă ca restul zonei centrale studiate în prezentul PUZ. Operațiunile cadastrale, de subîmpărțiri ale parcelor de exemplu au dus la situații nefericite precum: amplasarea unor calcane spre stradă, clădiri ce ocupă prea mult din teren, pierderea specificului așezărilor săsești.

Această subzonă include:

- Subzona parcelarului modificat de pe strada Nucului;
- Subzona parcelor ce au rezultat din insula pe care era amplasată inițial Biserica.

## 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

#### SIR 5

Este obligatorie pentru stabilirea modului de ocupare al terenului care să respecte specificul local elaborarea studiilor istorice de fundamentare a intervențiilor pentru toate imobilele monument și imobilele cu valoare incluse în zona de studiu a P.U.Z. și avizarea acestora de către Direcția de Cultură Brașov. Excepție sunt acele lucrări ce se înscriu în Ordinul nr. 3.037 din 20 iulie 2020. Aceste studii vor stabili și elementele valoroase ce trebuie conservate și puse în valoare, elemente asupra cărora se poate interveni, cu păstrarea specificului local și elemente agresive ce trebuie eliminate pentru restabilirea unei imagini coerente.

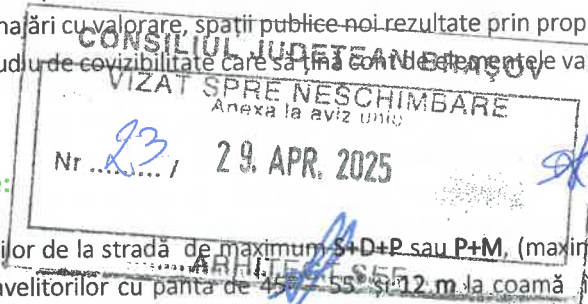
Pentru alte tipuri de imobile se va realiza un studiu de încadrare în specificul local avizat de Direcția de Cultură Brașov. Studiile de încadrare în specificul local vor stabili, conform recomandărilor Studiului istoric și Ghidului privind zona construită protejată în Orașul Ghimbav intervențiile posibile ce pot aduce imobilul la o coerență arhitecturală atât a obiectului în sine, cât și a ansamblului.

Construcțiile noi trebuie să țină cont de raportul de vizibilitate cu elementele identificate ca fiind valoroase (monumente, clădiri cu valoare, amenajări cu valoare, spații publice noi rezultate prin propunere). Autorizarea acestora va fi condiționată de un studiu de vizibilitate care să țină cont de elementele valoroase de mai sus.

### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare:

#### SIR 5:

- 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 (clădiri dezvoltate pe lungime, în continuarea clădirii principale și/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporțiilor definite în prezentul regulament).





- Unități de alimentație publică, 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;
- 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.

### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

SIR 5:

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

### 2.1.4. Condiționări diverse (prezența arheologiei probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 5

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale, sustenabile atât pentru noile clădiri cât și pentru modernizarea sau renovarea celor existente.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în contextul urban al ansamblului. Intervențiile de supraetajare a corpului de la stradă, se admit doar dacă vizează corpul întreg al imobilului de la stradă. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Nu se admit intervențiile de supraetajare care nu vizează corpul întreg de la stradă al imobilului.

Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

#### Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. –  $H_{max} = 15.0\text{ m}$  (de la cota terenului actual)”.

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

Amplasarea construcțiilor pe parcele se va realiza conform condițiilor detaliate în prezentul regulament.

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

#### SIR 5

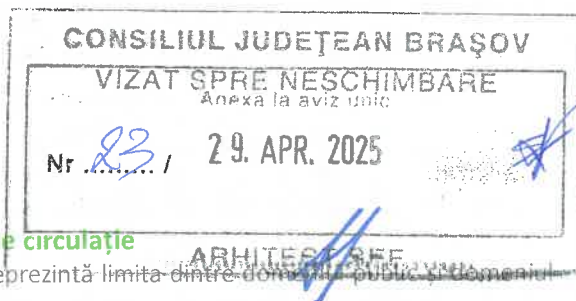
Această subzonă istorică de referință 5 are o morfologie a țesutului urban distinctă față de celelalte SIR-uri anterior prezentate, parcelele istorice ale fostei așezări săsești suferind o serie de modificări. Astfel, parcelele din țesutul actual au forme neregulate, raportul dintre laturi diferit față de specificul zonei, deschideri la stradă diverse.

Acest țesut este unul haotic, rezultat în urma reparcelărilor și divizărilor ce nu păstrează specificul zonei.

Parcelele au forme neregulate, proporții diferite față de cele istorice.

Această subzonă a fost în trecut o zonă de periferie, neavând o dezvoltare la fel de intensă ca restul zonei centrale studiate în prezentul PUZ. Operațiunile cadastrale, de subîmpărțiri ale parcelor de exemplu au dus la situații nefericite precum:

- amplasarea unor calcane spre stradă;
- clădiri ce ocupă mai mult de 50% din teren;
- parcele amplasate cu latura lungă la stradă;
- pierderea specificului așezărilor săsești.



### 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

#### SIR 5

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.

### 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Edificabilele viitoarelor construcții sunt conturate prin prezenta documentație de urbanism, ținându-se cont de:

- distanțele minime față de limitele de proprietate laterale și cea posterioară;
- distanțele minime față de construcțiile vecine, care sunt amplasate fie pe limita de proprietate (calcan), fie retrase față de aceasta.

Retragerile minime sunt în conformitate cu: RGU, Codul Civil (servitutea de vedere), normele de protecție contra incendiilor, condițiile de insolare, circulația din interiorul incintei, necesitatea separațiilor funcționale, reglementări de protecție sanitară și alte reglementări de protecție a mediului, necesitatea obținerii unei imagini urbane coerente sau alte exigențe urbanistice.

#### SIR 5

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**.

Retragerea 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 retragerea minimă obligatorie față de spatele parcelei.

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.

## 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Având în vedere dimensiunea parcelelor, pe suprafața acestora pot fi amplasate una sau mai multe construcții. Poziția lor pe parcelă este condiționată de regimul de aliniere față de domeniul public și de retragerile impuse față de limitele laterale și limita posterioară a acesteia (edificabil). Astfel, retragerile impuse vor urmări asigurarea confortului în vederea obținerii unei dezvoltări coerente a țesutului urban.

Distanța dintre clădirile alăturate pe aceeași parcelă trebuie să fie suficientă pentru a permite întreținerea acestora, accesul pompierilor, accesul mijloacelor de salvare, astfel încât să nu rezulte nici un inconvenient legat de iluminarea naturală, însorire, salubritate, securitate în caz de seism, etc.

### SIR 5

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**.

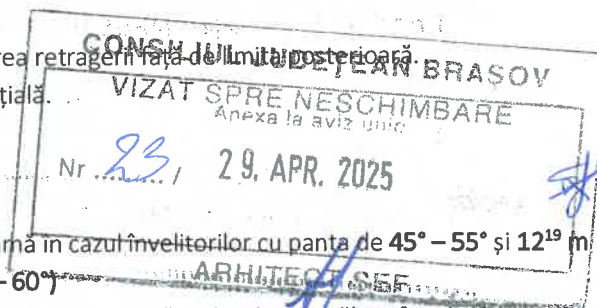
## 2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului

### SIR 5

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. Sunt permise reparcelări pentru a reveni la forma inițială.



## 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

### SIR 5

- **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 **12<sup>19</sup> 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, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile din stradă și să se înscrie în specificul și volume tria 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.
- Pentru a se păstra o imagine unitară la stradă, se poate păstra pentru fațada principală (în special pentru clădirile în formă de L, T sau U, dar uneori și pentru cele dreptunghiulare sau în formă de I, o împărțire de tip soclu, etaj, pod mansardat, urmând ca în interiorul gospodăriei această împărțire să varieze, în limita înălțimii maxime în metri.
- Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial, a materialelor tradiționale și forma ferestrei (de exemplu acoperișurile în 2 ape pot avea pe fronton doar 2 goluri de mici dimensiuni, de formă pătrată sau rotundă. Sunt interzise alte forme). Se admite transformarea acoperișurilor cu 4 ape în acoperiș cu 2

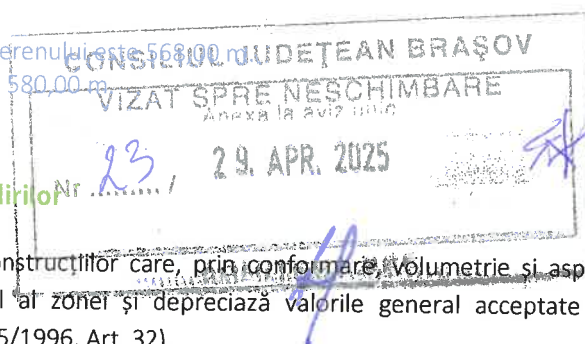
<sup>19</sup> Ghid OAR



ape sau cu 2 ape și teșit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă existente/ reglementate în prezentul regulament.

- 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. Noua construcție se va încadra în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă.

Cota maximă amenajată a terenului este 568,00 m  
Cota maximă absolută este 580,00 m



### 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SIR 5

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).

Modalitățile de extindere se pot realiza:

- În continuarea volumului, la înălțime asemănătoare cu acoperișul și cu aceeași formă de acoperiș, respectând ierarhia volumelor.
- Ca volum nou, similar ca formă și proporție, legat de volumul existent prin diverse spații de articulare.
- Prin reconversia și extinderea anexelor: șoproane, grajduri, șure.<sup>20</sup>

#### Acoperiș

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale<sup>21</sup>:

- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape teșit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul teșit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită fruntar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra fruntarului, numită căluș. Fruntarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu fruntar, căluș și barcan (fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.

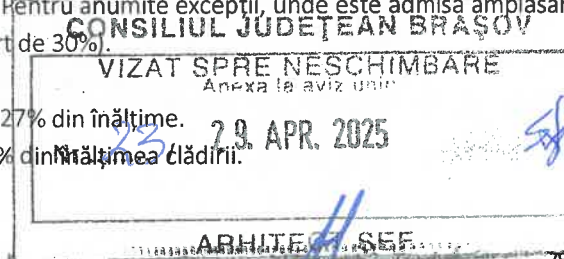
<sup>20</sup> Ghid OAR

<sup>21</sup> Nicolae Dunăre - „Țara Bârsei, Volumul II”, 1972

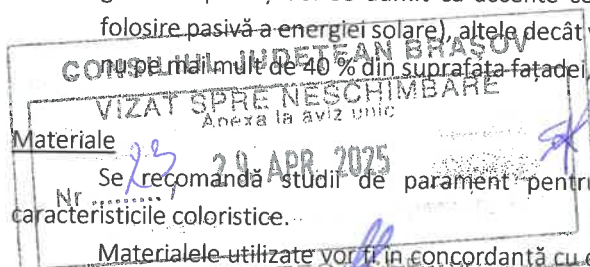
- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.
- Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, cu două ape, sau 2 ape cu fronton teșit cu pante egale. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streșina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).
- În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.
- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.
- Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streșina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor, umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbrire/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

#### Proportii și raportul plin gol al fațadelor

- Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente)
- Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).
- Soclul va ocupa între 11-19 % din înălțime.
- Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțime.
- Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.



- Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea a clădirii.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.
- Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre orizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.
- Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu mai mult de 40 % din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.



Materiale

Se recomandă studiul de parament pentru clădirile vechi ale orașului, pentru a reconstitui caracteristicile coloristice.

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

Materiale:

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn și care să urmărească și să continue linia și arhitectura cornișei (se admite depășirea cu maxim 40 cm a liniei cornișei clădirii); împrejmuirea va fi de asemenea acoperită cu țiglă ceramică tradițională (de preferat tip solzi).
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feroneriei și/ sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci

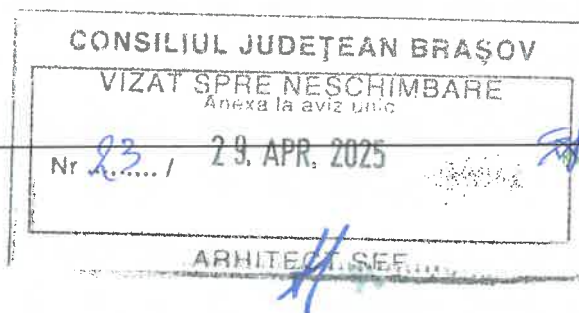
când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).<sup>22</sup>

- Ferestrele vor fi în patru sau șase canaturi, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.
- Ferestrele pot fi dublate de obloane de lemn.
- Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșeizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Soclu: tencuială în nuanțe mai închise față de culoarea fațadei, preferabil gri închis sau cărămiziu închis;
- Fațade: tencuială gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde oliv, salvie, vernil deschis, cărămiziu deschis, ocru deschis, pământiu deschis pentru culorile dominante, alb, culori pământii închis, nuanțe mai închise sau mai deschise decât a culorii predominante pentru accente.
- Extinderea pe orizontală respectă nu doar ierarhia volumelor, ci și ierarhia materialelor: cărămida tencuită indică existența unei clădiri principale de locuit, pe când lemnul indică o clădire cu o funcțiune secundară, așa cum se obișnuiește în arhitectura vernaculară.
- Pentru determinarea culorilor originale utilizate pentru fațade, se recomandă realizarea unui studiu de parament.
- Este interzisă eliminarea decorațiilor clădirilor cu valoare mare și medie și a monumentelor.
- Se recomandă folosirea decorațiilor cu forme și caracteristici împrumutate din exemple de clădiri cu valoare din Ghimbav la clădirile noi sau cele cu valoare mică pentru echilibrarea fațadelor.

### Împrejurimi

- Valoarea ansamblului de locuințe este dată atât de fiecare element arhitectural de valoare, cât și de fronturile percepute în mod unitar. La aceasta contribuie unitatea arhitecturală, dar și caracteristică gospodăriilor săsești de a se continua cu o poartă zidită, ansamblul fiind perceput ca un front continuu.
- Împrejurimile istorice din aliniament se vor păstra și reabilita.
- Împrejurimile orientate către spațiul public vor respecta specificul zonei și vor fi organizate în continuarea clădirilor dispuse la aliniament.
- Poarta trebuie să formeze un front continuu la stradă, împreună cu clădirea. Cota cornișei porții trebuie să se continue cu cota cornișei clădirii, acceptându-se o diferență de cotă de maximum 40 cm. Pentru învelitoarea clădirii și acoperire porții se vor folosi aceleași materiale și aceleași culori.
- Poarta propriu-zisă va respecta modul tradițional de alcătuire, fiind realizată din lemn și decorată, având forma unei arcade.
- Împrejurimile de pe limitele laterale ale parcelelor vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m, de regulă din zidărie de cărămidă aparentă sau tencuită.
- Împrejurimile de pe limitele posterioare ale parcelelor care sunt în vecinătatea râului Ghimbășel vor fi realizate din materiale naturale, cu înălțimea de maximum 60cm, dublate de gard viu.

<sup>22</sup> Ghid OAR





### 2.2.8. Accese și circulații

#### Accesuri carosabile

Accesul carosabil se va realiza doar prin intermediul porții de acces.

#### Accesuri pietonale

Accesul pietonal se va realiza doar prin intermediul porții de acces, iar distribuția spre clădirile gospodăriei se va realiza în interior.

#### SIR 5

- 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.
- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil (inclusiv poarta) pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun.
- Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul
- Parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale.
- Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică precum magazine, marketuri, laboratoare de analize etc, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru cărucioare.
- Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului.
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

### 2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsoț 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 cate un arbore.

Nu se permite staționarea pe limita posterioară a parcelelor.

### 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

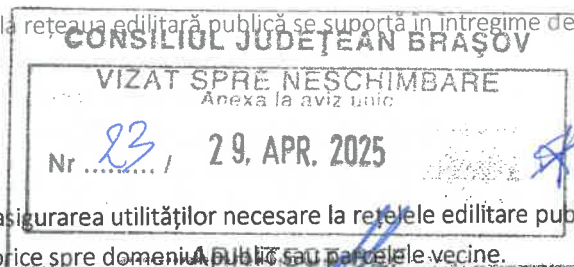
Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



## SIR 5

- 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 branșament 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 branșamentelor 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 branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.
- 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.

## 2.2.11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 35% din suprafața totală construibilă a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

De o deosebită importanță pentru păstrarea caracterului istoric al țesutului și a organizării istorice a parcelelor zonei centrale sunt grădinile din spatele loturilor. Acestea trebuie menținute ca atare, drept spații neconstruibile, respectându-se alinierea de spate din *Planșa 04 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*, aferentă PUZCP.

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini;
- Curțile interioare accesibile publicului vor fi tratate cu plantații, pavaje decorative, elemente de mobilier urban;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate;

- Pentru locuințe se impune păstrarea unei suprafețe de minimum 30% de spațiu liber. Minim 20% din suprafața parcelei va fi ocupată de spațiul plantat.

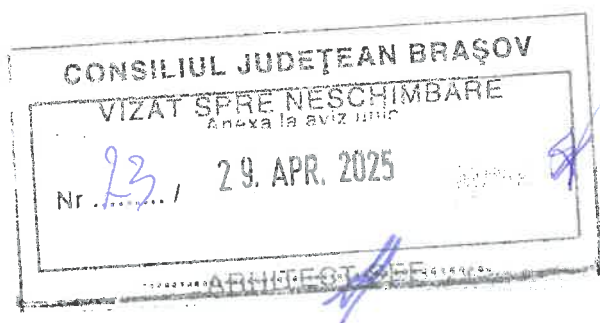
## 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

#### SIR 5

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

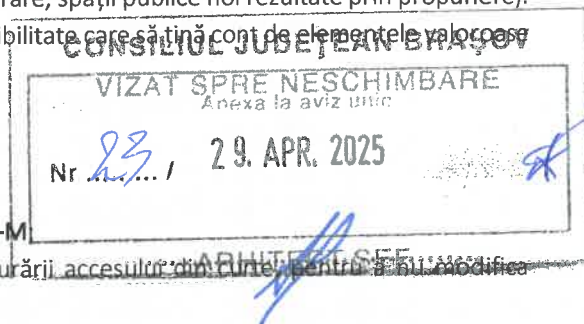
Subzona istorică de referință **SIR 6** este o zonă cu caracter urban, marcată de operațiuni urbane de la jumătatea secolului XX care i-au schimbat structura. Astfel, caracterul țesutului cu parcele lungi și înguste și cu grădini generoase a fost modificat, prin tăierea parcelelor în scopul construirii de locuințe colective. Aceasta a dus și la indicatori urbanistici distincți față de restul zonei.

## 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

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.

Construcțiile noi trebuie să țină cont de raportul de covizibilitate cu elementele identificate ca fiind valoroase (monumente, clădiri cu valoare, amenajări cu valoare, spații publice noi rezultate prin propunere). Autorizarea acestora va fi condiționată de un studiu de covizibilitate care să țină cont de elementele valoroase de mai sus.



### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

SIR 6:

- 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;
- 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;
- 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;
- Modernizări ale fațadelor, cu respectarea culorilor și materialelor din prezentul regulament.

### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;
- Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare;
- Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public. Treptele de acces spre spațiile aflate la subsolul / demisolul / parterul clădirilor se vor realiza exclusiv pe proprietatea privată;
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.2.

### 2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

SIR 6

Intervențiile viitoare ale zonei vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, conservarea, restaurarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material.

Se recomandă utilizarea materialelor naturale, sustenabile atât pentru noile clădiri cât și pentru modernizarea sau renovarea celor existente.

Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.



Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare sau clădirile a căror demolare este permisă/ sugerată prin planșa de Reglementări Urbanistice (reparații capitale, extinderi etc).

Nu se admite publicitatea comercială de produs sau de brand, precum și mijloacele publicitare de tip mesh, backlit montate pe clădiri în zonă. Firmele anunță o activitate comercială și nu pot fi transformate în publicitate de produs sau brand.

Se acceptă publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore, șantiere pe parcela respectivă).

#### Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept "Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. – H max = 15.0 m (de la cota terenului actual)".

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

SIR 6

Această subzonă este amplasată la limita Țesutului istoric al orașului Ghimbav, fiind caracterizată de un Țesut morfologic cu parcele de dimensiuni mari, cu deschideri ample la stradă pe care sunt construite clădiri de locuințe colective de tip bară.

Parcelele au forme regulate, cu proporția dintre laturi specifică clădirilor tip bară. Acestea au fost formate prin tăierea din parcelele de locuințe individuale.

### 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

În sensul prezentului regulament, **aliniamentul** reprezintă limita dintre domeniul public și domeniul privat sau proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

Construcțiile vor fi amplasate conform prevederilor din planșa "U.04.01. Reglementări urbanistice - zonificare funcțională". Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism, ce reglementează modul de amplasare a construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent.

Orice derogare de la prevederile RLU privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările.

Regula stabilirii înălțimii maxime a construcției în raport cu distanța față de orice punct al fațadei de pe aliniamentul opus derivă din necesitatea respectării normelor de igienă și a celor de securitate a construcțiilor.

SIR 5

Disponerea 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.

### 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelor

SIR 6

Construcțiilor vor fi retrase obligatoriu de la limitele laterale și de spate ale parcelor, conform codului Civil pentru construcțiile de constituie.

Pentru construcțiile noi, retragerea minimă față de limitele laterale și de spate va fi de  $H/2$ .

## 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

SIR 6

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.

## 2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului

SIR 6

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%.

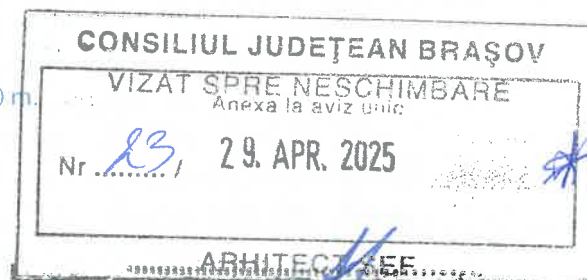
## 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

SIR 6

- R.H. maxim = **P+3E+M**, fără a depăși **12,00 m** la cornișă. Înălțimea maximă poate fi majorată la **13 m** la cornișă (16 m la coamă) cu condiția obținerii Avizului AACR – Autoritatea Aeronautică Civilă Română);
- 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 sășesc 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.

Cota maximă amenajată a terenului este 568,00 m.

Cota maximă absolută este 580,00 m.



## 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

SIR 6

Acoperis

- Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.
- Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.
- Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.
- Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streșina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.
- Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate. Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.
- Culorile vor fi cele naturale (atât cele pentru materialele de învelitoare, cât și cele pentru alte elemente constructive sau tehnologice): nu se vor folosi culori stridente sau saturate. Acoperirea lucarnelor,

umbrirea ferestrelor în planul acoperișului (doar pe fațadele secundare, din interiorul gospodăriei) se vor face din materiale care nu contravin specificului local și imaginii de ansamblu a construcției. Elementele de umbrire/control solar pot servi și ca elemente de camuflare a acestora în volumul și forma învelitorii.

### Materiale

Materialele utilizate vor fi în concordanță cu cele istorice, dar și cu situația existentă pe teren. Se vor folosi obligatoriu pentru noile construcții și/ sau pentru ameliorarea/ renovarea celor existente doar materialele reglementate în prezentul regulament.

#### Materiale:

- Tâmplărie: de lemn sau PVC cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feroneriei și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se înserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege
- Ferestrele vor avea, în general, o geometrie simplă și neornamentată. Nu se vor realiza goluri atipice: cerc, triunghi, romb, hexagon etc. (care în exploatare pot dovedi diverse vicii/ inconveniente: neetanșizare corectă datorată formei atipice, soluții de umbrire atipice, costisitoare și uneori ineficiente și inestetice etc.).
- Fațade: tencuială gri deschis, alb sau în culori specifice zonei precum: verde oliv, salvie, vernil deschis, cărămiziu deschis, ocru deschis, pământiu deschis pentru culorile dominante, alb, culori pământii închise, nuanțe mai închise sau mai deschise decât a culorii predominante pentru accente.

### 2.2.8. Accese și circulații

#### Accesuri carosabile

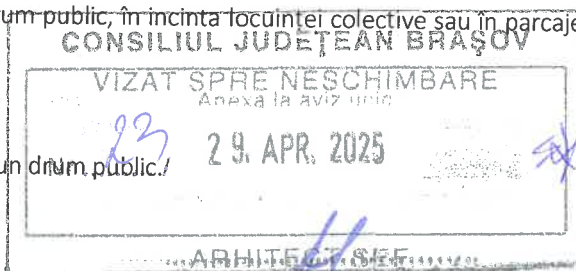
Accesul carosabil se va realiza dintr-un drum public, în incinta locuinței colective sau în parcajele subterane, conform normelor în vigoare.

#### Accesuri pietonale

Accesul pietonal se va realiza direct dintr-un drum public.

#### SIR 6

- Pentru clădirile existente / parțial restructurate se vor conserva accesele actuale. Accesul carosabil pe parcelă nu e obligatoriu în condițiile în care normele de securitate la incendiu nu o impun;



- Pentru clădirile noi se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea îmbrăcăminților permeabile, din materiale naturale;
- Pentru imobilele ce aparțin de domeniul public, dar și pentru obiectivele generale de utilitate publică precum magazine, marketuri, laboratoare de analize etc, se vor proiecta accese pentru persoanele cu mobilitate redusă și accese pentru cărucioare;
- Accesul se face fără a afecta integritate și calitatea arhitecturală a imobilului;
- Construirea de trepte de acces în clădiri pe domeniul public se va realiza exclusiv pe proprietatea privată. Dacă clădirea este publică și dimensiunea trotuarului permite, se admit trepte realizate pe domeniul public.

### 2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și supraterran. 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.

Locurile de parcare vor fi dispuse obligatoriu la o distanță de minimum 5 m față de camere de locuit.

### 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare din zonă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcțiilor se va realiza doar dacă este asigurată infrastructura edilitară.

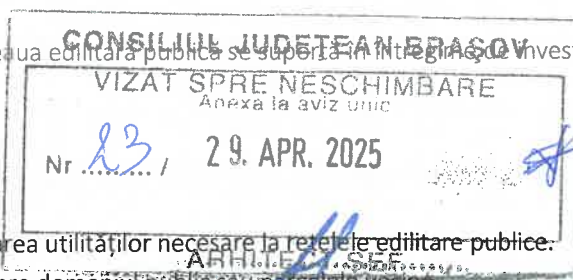
Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate ale acestora se realizează de către investitorul sau beneficiarul investiției.

Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în integritate de investitor sau de beneficiar.

#### SIR 6

- 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 brânșamentelor 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 brânșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelor.

- 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.

### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală construibilă a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). De asemenea se va asigura un procent adițional de spațiu verde pe placă de 10% din suprafața totală construibilă a parcelei.

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obțin vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

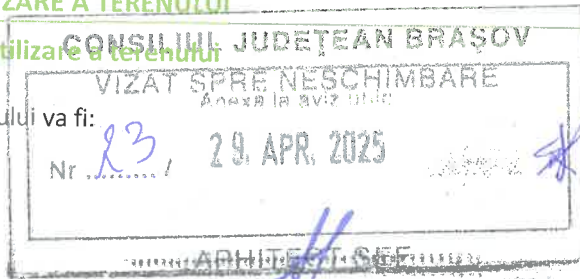
## 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

SIR 6

Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:

- CUT max = 1.2



## CC - Subzona căilor de comunicații și spațiilor verzi aferente

### 2.1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

#### 2.1.1. Ocuparea și utilizarea terenului

Această zonă funcțională este ocupată de căile de circulații și de zonele verzi aferente acestora, dar și de piețele urbane publice.

#### 2.1.2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

CC

- 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 perdea 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.

### 2.1.3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

- Orice alte activități decât cele admise la articolul anterior.

### 2.1.4. Condiționări diverse (vestigii arheologice probabile) și protecții față de poluare și alte riscuri

Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I

Administrația locală va solicita, conform prevederilor legale, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru documentațiile de urbanism și emiterea autorizațiilor de construire pentru toate investițiile cu amplasament în interiorul zonei de restricție sau în imediata vecinătate a acesteia, ce poate fi identificată în planșa de reglementări urbanistice drept „Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I. –  $H_{max} = 15.0\text{ m}$  (de la cota terenului actual)”.

## 2.2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

### 2.2.1. Caracteristici ale parcelelor (formă, mărime, dimensiuni, declivități)

Nu este cazul.

### 2.2.2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Nu este cazul.

### 2.2.3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Nu este cazul.

### 2.2.4. Implantarea construcțiilor unele în raport cu altele pe aceeași parcelă

Nu este cazul.

### 2.2.5. POT - Procent maxim de ocupare a terenului

Nu este cazul.

### 2.2.6. Înălțimea construcțiilor

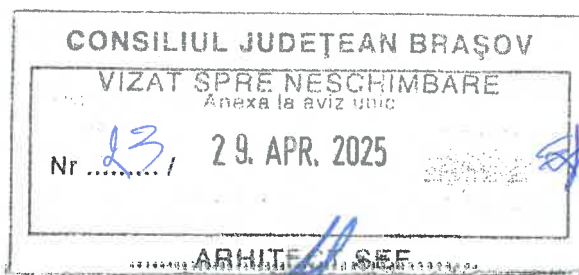
Pentru stațiile de autobuz: R.H. maxim = 2,40 m

### 2.2.7. Aspectul exterior al clădirilor

Nu este cazul.

### 2.2.8. Accese și circulații

Nu este cazul.





### 2.2.9. Staționări și pavaje

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Staționările ilegale și parcarile în locuri neamenajate pe spațiul public sunt interzise.

Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol și supradetran. 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.

### 2.2.10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Toate drumurile sunt în prezent iluminate public și dispun de toate rețelele edilitare necesare.

În cazul modernizării iluminatului public, se va ține cont de principiile sustenabilității și se vor căuta corpuri de iluminat care să se integreze în specificul zonei.

### 2.2.11. Spații libere și spații plantate

Zonele plantate vor fi dispuse aferent căilor de circulații și, pe cât posibil, vor delimita diferitele categorii de utilizare ale străzii: delimitare carosabil de pietonal/ delimitare carosabil de pistă biciclete etc.

Piețele urbane vor fi pavate doar cu materialele specificate în prezentul regulament, în nuanțe și culori specifice locului.

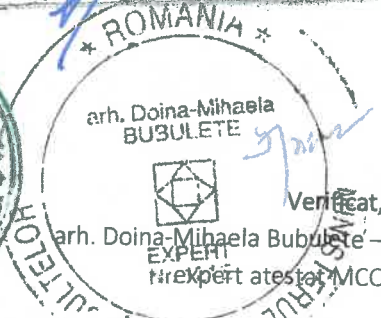
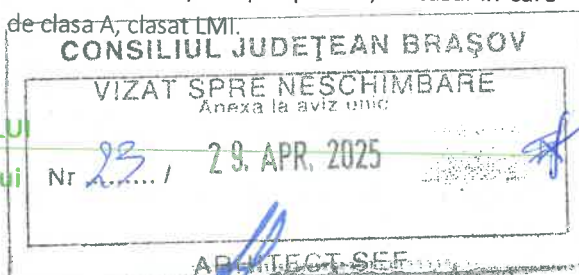
Mobilierul urban va fi realizat preponderent din lemn și metal în culori închise, care să nu eclipseze fronturile, clădirile și monumentele din zona PUZ.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Arborii maturi pot fi eliminați de asemenea și din considerente estetice și de perspectivă, în cazul în care obținerea vederii către Biserica Fortificată, monumentul de clasă A, clasat LMI.

## 2.3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

### 2.3.1. CUT – Coeficient maxim de utilizare a terenului

Nu este cazul.



Întocmit,

urb. Tania Bacale

urb. peis. Iulia – Nicoleta Sabău

urb. Anamaria Mohan

urb. Cristina Pavelescu







## ANEXE

### Anexa 1 – Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publică

#### Instituții de interes general

- Primăria Ghimbav, str. Lungă, nr. 2
- Biserica Sf. Petru, str. Școlii, nr. cad. 104512;
- Școala Generală Ghimbav, str. Școlii, nr 6, nr. cad. 104336;
- Școala Gimnazială Ghimbav, str. Pieței, nr. cad. 100739;
- Grădinița Bucuria copiilor, str. Morii;
- Poșta, str. Pieței, nr. 69.

#### Echipamente publice

- MedLife, str. Lungă, nr. cad. 106003;
- Mega Image, Strada Pieței, 104, nr. cad. 101148;
- Cofetaria Adriana, Strada Lungă, nr 41, nr. cad. 103810;
- Piramis construct, Strada Lungă, nr 48, nr. cad. 100822;
- Center Market, Strada Școlii, nr. 2C;
- Cabinet Veterinar, Strada Lungă, nr. cad. 106003;
- Farmacia Catena, Strada Morii.

#### Spații verzi publice

- Spațiul verde din piațeta din fața Primăriei, str. Lungă
- Spații verzi mediane aferente circulațiilor: str. Morii, str. Lungă, str. Nouă.
- Spațiul verde din sudul Bisericii fortificate Ghimbav;

#### Străzi și pietonale

- Pietonală str. Lungă;
- Piațetă pietonală intersecție Strada Lungă cu strada Pieței;
- Strada Nucului;
- Strada Nouă;
- Stada Lungă;
- Strada Pieței;
- Strada Morii;
- Strada Victoriei.

### Anexa 2 – Lista servituților

#### Monumente istorice

Nr.	Cod LMI	Denumire	Localizare	Datare
640	BV -II - a - A -11702	Ansamblul bisericii evanghelice fortificate	Str. Morii 170	sec. XIII - XIX
641	BV -II - m - A -11702.01	Biserica evanghelică	Str. Morii 170	
642	BV-II-m-A-11702.02	Incintă fortificată cu cinci turnuri	Str. Morii 170	sec. XV - XVI
644	BV-II-m-B-11704	casă	Str. Pieței 75	sec. XVIII

645	BV-II-m-B-11703	casă	Str. Școlii 259	1789
-----	-----------------	------	-----------------	------

### Perimetre arheologice

- Imobilul aferent bisericii fortificate – Biserica Sfântul Petru Ghimbav este un monument de arhitectură cu potențial arheologic, neidentificat sau înregistrat în RAN;

### Interdicții diverse (de acces, de rețele, etc.)

- Zona de protecție a monumentelor istorice, conform planșei 04.01 *Reglementări urbanistice – zonificare funcțională*;
- Zona de protecție DN1, conform Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 1, lit. D);
- Zona de protecție a râului Ghimbășel (3,00 m, conform Legii nr. 107/1996 a Apelor Române, Anexa nr. 2);
- Limita de inundabilitate a Pârâului Ghimbășel conform calculelor hidraulice din Studiul de inundabilitate aferent prezentului PUZ.

### Perturbări electromagnetice datorate transmisiilor radioelectrice

- Zona de protecție și restricție din vestul zonei de reglementare, conform planșei 04.01 *Reglementări urbanistice – zonificare funcțională* – zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I., înălțimea maximă a clădirilor este de 15,0 m de la cota terenului actual (conform adresă MAI nr. 720/27.04.2023)

### Anexa 3 – Lista certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire eliberate până la data începerii elaborării PUZCP

Conform date Primăria Orașului Ghimbav.

### Anexa 4 – Plan de măsuri privind conservarea și reabilitarea ZCP

Conform Plan aferent PUZ.

### Anexa 5 – Ghid privind construirea în zona construită protejată

Conform Ghid aferent PUZ.






## Anexa 6 – Imobile cu valoare istorico – arhitecturală. Identificare valori de patrimoniu

Strada	Funcțiune	Valoare	Punctaj	Vechime	Stil	Grad de protecție
Strada Școlii	Biserica fortificată	maxim	FN		Biserici fortificate sec. XIII	maxim
Strada Morii	Casa parohială	mare, grad de reprezentativitate și valoare istorico-culturală propune re-clasare	FN		Tradițională bine conservată	maxim
Strada Școlii	Locuire	monument	9,80	1793	Tradițională	maxim
Strada Morii	Casa îngrijitorului și cazare	mare	9.29		Eclectică, la bază Tradițională bine conservată, cu elemente clasiciste, acoperiș modificat	mare
Strada Morii	Locuire	mare	9.09		Tradițională bine conservată, acoperiș modificat	mare
Strada Morii	Locuire	mare	9.53		Tradițională bine conservată, acoperiș modificat, elemente decorative valoroase	mare










Strada Pieței	Școală Gimnazială Ghimbav	mare, grad de reprezentativitate și valoare istorico-culturală	FN		Eclectic	mare	
Strada Lungă	Primăria, Poștă	mare, grad de reprezentativitate și valoare istorico-culturală	FN		eclectic	mediu	
Strada Lungă	Primărie	mare, grad de reprezentativitate și valoare istorico-culturală	FN		Eclectic	mare	
Strada Școlii	Locuire	mare, propune re clare	9.76		Eclectică	maxim	
Strada Școlii	Locuire	mare	9.6		Tradițională relativ bine conservată	maxim	
Strada Morii 7	Locuire	mare	9.4		Eclectică	maxim	
Strada Morii	Casa Samariteanul ui Mălos	mare	9.53		Eclectică	mare	


Strada Morii	Locuire	Medie	8,5		Tradițională bine conservată, amplasarea ușii pe fațadă a dus la pierderea specificului local	mare	
Strada Morii	Thomas Nsen	mare	9,63		eclectică	mare	
Strada Morii	Locuire	mare	9,48	1904	eclectică	mare	
Strada Pieței	Locuire	monument	10		eclectic, motive clasice și vegetale ce încadrează ferestrele împărțite în 6	maxim	
Strada Pieței	Locuire	mare	9,53		Eclectică	mare	
Strada Pieței	Locuire	mare	9,26		eclectică, cu predominanța elementelor clasiciste și poartă modificată	mare	
Strada Pieței	Locuire	mare	9,13		eclectică, cu predominanța elementelor clasiciste	mare	
Strada Pieței	Locuire	mare	9,02		eclectică, cu predominanța elementelor clasiciste	mare	
Strada Morii	Locuire	mare	9		Tradițională bine conservată	mare	

Strada Morii	Locuire	mare	9,63	1900	Eclectică	mare	
Strada Morii	Locuire	mare	9,69	1899	Eclectică	mare	
Strada Morii	J. Klock	mare	9,53	1903	Eclectică	mare	
Strada Lungă	public sau instituție	mare	9,38		eclectic, motive clasice ce încadrează ferestrele împărțite în 3	mare	
Strada Lungă	Locuire	mare	9,3		eclectic, motive clasice, brâu material nespecific, poartă nespecifică	mare	
Strada Lungă	Florărie	mare	9,21		eclectic, motive clasice ce încadrează ferestrele împărțite în 2	mare	
Strada Lungă			9,15		Tradițională bine conservată	mare	
Strada Lungă	Locuire	mare	9		eclectic, motive clasice ce încadrează ferestrele împărțite în 4, poartă modificată	mare	



Strada Nouă	Locuire	mare	9,65		Tradițională bine conservată	mare	
Strada Nouă	Locuire	mare, propune re-clasare	9,3	1904	eclectic, brâu bogat decorat, motive vegetale bogate și colonete clasice ce încadrează ferestrele	mare	
Strada Nouă	Locuire	mare	9,21		Eclectic	mare	
Strada Nouă	Locuire	mare	9,26		eclectic, motive clasice ce încadrează ferestrele împărțite în 2	mare	
Strada Nouă	Locuire	mare	9,69		Eclectic și Tradițională caracter rural, simplă cu câteva elemente modificate (ferestre, acoperiș)	mare	
Strada Nouă	Locuire	mare	9,26		eclectic, motive clasice ce încadrează ferestrele	mare	
Strada Nouă	Locuire	mare	9,32		eclectic, motive clasice ce încadrează ferestrele	mare	
Strada Nouă	Locuire	mare	9,05		eclectic, motive clasice ce încadrează ferestrele	mare	



Strada Nouă	Locuire	mare	8,9	eclectic, motive clasice ce încadrează ferestrele	mare	
----------------	---------	------	-----	--	------	---