P.U.Z. - AMENAJARE ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ

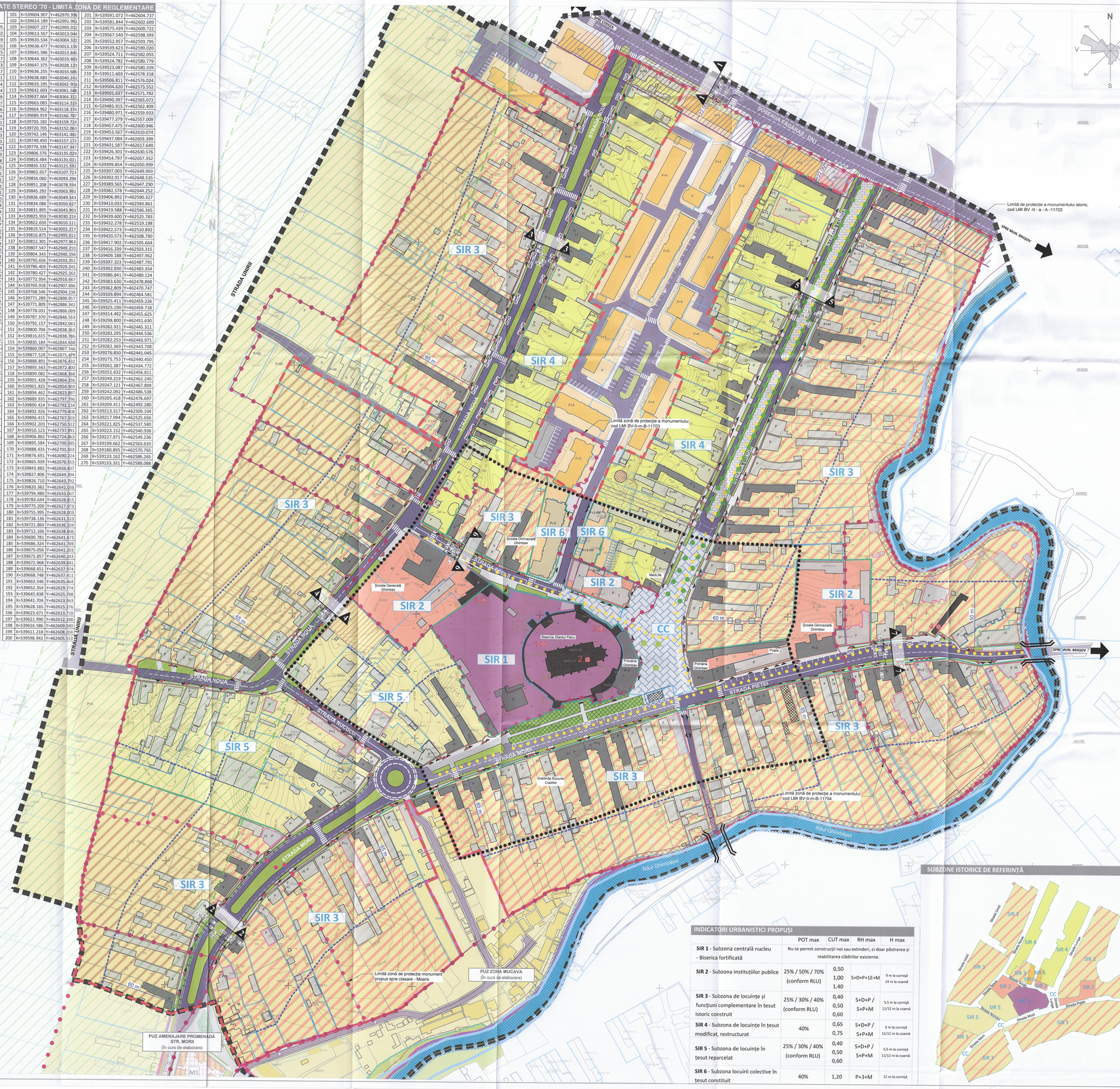
PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA ISTORICĂ A ORAȘULUI GHIMBAV, JUDEȚUL BRAȘOV

U.04.01 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

N O R D
SCARA 1 / 1 000

INVENTAR COORDONATE STEREO '70 - LIMITĂ ZONĂ DE REGLEMENTARE

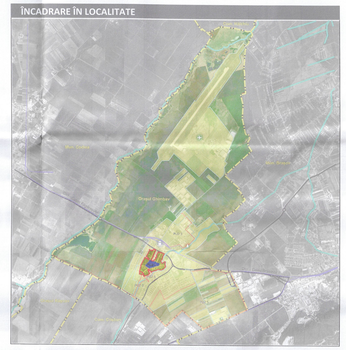
Nr. Pct.	X (m)	Y(m)
1	X=539145.966	Y=462638.495
2	X=539147.241	Y=462642.082
3	X=539150.920	Y=462656.659
4	X=539156.971	Y=462684.485
5	X=539166.528	Y=462722.825
6	X=539172.143	Y=462745.317
7	X=539175.029	Y=462755.473
8	X=539165.973	Y=462756.777
9	X=539175.615	Y=462776.431
10	X=539181.939	Y=462788.714
11	X=539187.157	Y=462796.424
12	X=539194.075	Y=462810.189
13	X=539197.656	Y=462817.317
14	X=539240.406	Y=462897.556
15	X=539248.645	Y=462912.064
16	X=539265.853	Y=462944.411
17	X=539271.795	Y=462955.734
18	X=539276.963	Y=462965.193
19	X=539287.725	Y=462985.633
20	X=539294.036	Y=462997.464
21	X=539298.873	Y=463006.533
22	X=539299.496	Y=463006.028
23	X=539300.487	Y=463007.225
24	X=539308.443	Y=462998.981
25	X=539308.443	Y=462998.981
26	X=539361.330	Y=462969.922
27	X=539370.782	Y=462964.671
28	X=539418.031	Y=462934.910
29	X=539419.404	Y=462937.694
30	X=539399.733	Y=462950.354
31	X=539408.035	Y=462961.891
32	X=539412.179	Y=462968.957
33	X=539398.230	Y=462976.160
34	X=539377.553	Y=462986.845
35	X=539383.493	Y=462998.549
36	X=539333.480	Y=463028.340
37	X=539339.818	Y=463040.158
38	X=539370.824	Y=463097.808
39	X=539379.699	Y=463111.411
40	X=539394.723	Y=463141.610
41	X=539406.082	Y=463166.392
42	X=539412.577	Y=463178.966
43	X=539415.064	Y=463183.172
44	X=539424.696	Y=463204.938
45	X=539435.993	Y=463228.234
46	X=539425.134	Y=463233.499
47	X=539429.354	Y=463241.070
48	X=539447.781	Y=463229.761
49	X=539490.225	Y=463204.611
50	X=539495.958	Y=463205.163
51	X=539503.198	Y=463216.877
52	X=539497.323	Y=463220.885
53	X=539500.613	Y=463227.132
54	X=539531.190	Y=463210.528
55	X=539537.922	Y=463217.176
56	X=539541.936	Y=463222.193
57	X=539556.327	Y=463256.352
58	X=539578.315	Y=463246.234
59	X=539615.421	Y=463226.771
60	X=539606.864	Y=463211.259
61	X=539612.835	Y=463207.923
62	X=539604.372	Y=463193.644
63	X=539603.994	Y=463193.864
64	X=539595.916	Y=463180.045
65	X=539588.388	Y=463164.269
66	X=539581.269	Y=463150.329
67	X=539572.792	Y=463133.169
68	X=539577.506	Y=463130.798
69	X=539568.658	Y=463115.192
70	X=539560.077	Y=463097.836
71	X=539561.529	Y=463097.119
72	X=539543.860	Y=463065.594
73	X=539539.665	Y=463056.995
74	X=539537.894	Y=463053.657
75	X=539550.298	Y=463046.586
76	X=539544.490	Y=463036.044
77	X=539543.627	Y=463035.999
78	X=539537.873	Y=463025.958
79	X=539536.009	Y=463021.671
80	X=539528.424	Y=463005.257
81	X=539521.999	Y=462992.846
82	X=539518.985	Y=462986.217
83	X=539517.645	Y=462986.864
84	X=539506.170	Y=462966.558
85	X=539501.338	Y=462956.616
86	X=539493.779	Y=462938.615
87	X=539487.059	Y=462924.644
88	X=539478.848	Y=462928.533
89	X=539476.989	Y=462924.530
90	X=539501.883	Y=462913.551
91	X=539506.393	Y=462912.935
92	X=539524.234	Y=462901.027
93	X=539531.591	Y=462897.612
94	X=539543.195	Y=462892.518
95	X=539556.477	Y=462924.409
96	X=539562.744	Y=462936.316
97	X=539582.057	Y=462927.365
98	X=539590.240	Y=462944.212
99	X=539597.307	Y=462958.762
100	X=539599.585	Y=462957.728
101	X=539604.907	Y=462970.398
102	X=539614.189	Y=462991.961
103	X=539607.227	Y=462995.012
104	X=539613.567	Y=463013.046
105	X=539633.534	Y=463004.322
106	X=539638.477	Y=463013.189
107	X=539641.586	Y=463013.845
108	X=539644.362	Y=463019.481
109	X=539647.375	Y=463028.125
110	X=539636.255	Y=463033.686
111	X=539638.683	Y=463040.243
112	X=539633.195	Y=463042.905
113	X=539642.603	Y=463061.588
114	X=539637.664	Y=463064.312
115	X=539663.083	Y=463114.559
116	X=539664.962	Y=463118.374
117	X=539689.919	Y=463166.787
118	X=539705.182	Y=463159.724
119	X=539720.705	Y=463152.063
120	X=539742.146	Y=463141.482
121	X=539749.450	Y=463157.172
122	X=539776.336	Y=463147.347
123	X=539806.576	Y=463135.029
124	X=539816.484	Y=463131.011
125	X=539835.532	Y=463121.592
126	X=539862.657	Y=463107.723
127	X=539856.060	Y=463093.298
128	X=539851.208	Y=463078.594
129	X=539845.292	Y=463063.992
130	X=539836.689	Y=463049.541
131	X=539834.086	Y=463050.627
132	X=539831.895	Y=463043.901
133	X=539825.959	Y=463030.216
134	X=539822.650	Y=463010.111
135	X=539819.514	Y=463002.217
136	X=539816.875	Y=462995.012
137	X=539812.301	Y=462977.963
138	X=539807.547	Y=462949.210
139	X=539804.343	Y=462940.198
140	X=539795.656	Y=462933.352
141	X=539786.403	Y=462929.245
142	X=539780.427	Y=462925.162
143	X=539772.954	Y=462916.667
144	X=539769.918	Y=462907.696
145	X=539768.546	Y=462904.138
146	X=539771.289	Y=462890.917
147	X=539771.809	Y=462886.342
148	X=539778.031	Y=462866.009
149	X=539787.370	Y=462846.553
150	X=539792.157	Y=462842.043
151	X=539800.704	Y=462838.363
152	X=539816.615	Y=462838.786
153	X=539830.184	Y=462844.638
154	X=539860.067	Y=462867.346
155	X=539877.528	Y=462875.479
156	X=539888.891	Y=462876.412
157	X=539895.343	Y=462872.400
158	X=539899.082	Y=462868.368
159	X=539901.428	Y=462864.356
160	X=539901.825	Y=462854.901
161	X=539894.462	Y=462823.897
162	X=539889.935	Y=462797.756
163	X=539890.424	Y=462792.114
164	X=539892.926	Y=462779.808
165	X=539896.415	Y=462767.503
166	X=539902.203	Y=462750.512
167	X=539910.123	Y=462737.991
168	X=539906.862	Y=462724.863
169	X=539895.584	Y=462709.565
170	X=539888.435	Y=462701.563
171	X=539876.691	Y=462690.224
172	X=539865.939	Y=462676.553
173	X=539843.882	Y=462656.817
174	X=539827.806	Y=462644.394
175	X=539826.710	Y=462643.792
176	X=539820.382	Y=462642.818
177	X=539794.980	Y=462633.067
178	X=539783.644	Y=462628.815
179	X=539775.200	Y=462627.073
180	X=539755.995	Y=462628.003
181	X=539738.136	Y=462631.523
182	X=539721.860	Y=462636.104
183	X=539712.166	Y=462638.606
184	X=539690.781	Y=462641.673
185	X=539686.324	Y=462641.769
186	X=539675.056	Y=462641.203
187	X=539672.857	Y=462640.243
188	X=539672.968	Y=462639.681
189	X=539668.651	Y=462637.874
190	X=539668.748	Y=462637.411
191	X=539663.546	Y=462635.464
192	X=539652.354	Y=462629.774
193	X=539645.838	Y=462625.788
194	X=539641.704	Y=462623.563
195	X=539628.165	Y=462615.276
196	X=539623.671	Y=462613.719
197	X=539621.990	Y=462612.188
198	X=539616.586	Y=462609.580
199	X=539611.218	Y=462608.204
200	X=539598.942	Y=462605.533
201	X=539591.072	Y=462604.737
202	X=539581.844	Y=462602.609
203	X=539575.439	Y=462600.722
204	X=539567.540	Y=462598.393
205	X=539552.957	Y=462593.795
206	X=539539.623	Y=462590.020
207	X=539524.711	Y=462582.055
208	X=539524.782	Y=462580.779
209	X=539523.087	Y=462580.339
210	X=539511.603	Y=462578.318
211	X=539506.811	Y=462576.024
212	X=539504.620	Y=462573.552
213	X=539501.637	Y=462571.782
214	X=539490.397	Y=462565.072
215	X=539485.915	Y=462562.409
216	X=539480.971	Y=462559.933
217	X=539477.379	Y=462557.009
218	X=539457.475	Y=462600.946
219	X=539453.567	Y=462610.074
220	X=539437.084	Y=462603.399
221	X=539431.587	Y=462617.649
222	X=539426.301	Y=462630.576
223	X=539414.797	Y=462657.352
224	X=539399.854	Y=462650.999
225	X=539397.003	Y=462649.993
226	X=539392.917	Y=462648.535
227	X=539389.565	Y=462647.290
228	X=539382.578	Y=462644.252
229	X=539406.892	Y=462590.327
230	X=539410.033	Y=462583.861
231	X=539419.588	Y=462566.365
232	X=539439.600	Y=462525.783
233	X=539432.278	Y=462519.198
234	X=539422.573	Y=462510.892
235	X=539420.573	Y=462508.790
236	X=539417.902	Y=462505.664
237	X=539416.339	Y=462503.315
238	X=539409.188	Y=462497.962
239	X=539397.323	Y=462487.791
240	X=539392.830	Y=462483.354
241	X=539386.841	Y=462480.124
242	X=539383.630	Y=462478.868
243	X=539362.809	Y=462470.747
244	X=539339.894	Y=462464.581
245	X=539325.411	Y=462459.226
246	X=539325.190	Y=462459.718
247	X=539314.492	Y=462455.625
248	X=539298.800	Y=462451.630
249	X=539282.921	Y=462445.311
250	X=539283.295	Y=462444.536
251	X=539282.253	Y=462443.971
252	X=539282.369	Y=462443.708
253	X=539276.850	Y=462441.045
254	X=539275.753	Y=462440.450
255	X=539261.387	Y=462434.772
256	X=539251.632	Y=462456.811
257	X=539249.219	Y=462462.240
258	X=539247.121	Y=462467.809
259	X=539242.092	Y=462486.538
260	X=539205.418	Y=462476.697
261	X=539209.411	Y=462492.280
262	X=539213.317	Y=462509.104
263	X=539217.894	Y=462525.656
264	X=539221.825	Y=462537.580
265	X=539223.152	Y=462540.938
266	X=539227.871	Y=462549.236
267	X=539199.662	Y=462563.633
268	X=539180.895	Y=462570.765
269	X=539133.162	Y=462586.265
270	X=539133.331	Y=462588.088



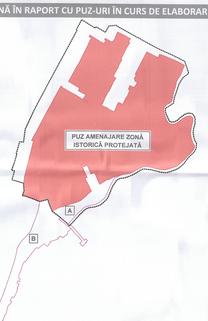
INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

	POT max	CUT max	RH max	H max
SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica fortificată	Nu se permit construcții noi sau extinderi, ci doar păstrarea și reabilitarea clădirilor existente.			
SIR 2 - Subzona instituțiilor publice	25% / 50% / 70% (conform RLU)	0,50 1,00 1,40	S+D+P+1E+M	9 m la cornișă 14 m la coamă
SIR 3 - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric construit	25% / 30% / 40% (conform RLU)	0,40 0,50 0,60	S+D+P / S+P+M	5,5 m la cornișă 11/12 m la coamă
SIR 4 - Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat	40%	0,65 0,75	S+D+P / S+P+M	6 m la cornișă 11/12 m la coamă
SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparcelat	25% / 30% / 40% (conform RLU)	0,40 0,50 0,60	S+D+P / S+P+M	5,5 m la cornișă 11/12 m la coamă
SIR 6 - Subzona locuirii colective în țesut constituit	40%	1,20	P+3+M	12 m la cornișă

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE



ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ÎN RAPORT CU PUZ-URI ÎN CURS DE ELABORARE

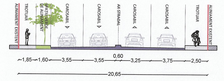


A P.U.Z. - Zona Mucava - In curs de avizare

B P.U.Z. - Amenajare promenadă Str. Morii - In curs de avizare

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE EXISTENTE ȘI MENȚINUTE

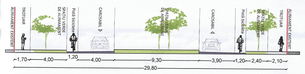
PROFIL 1-1
CALEA FĂGĂRAȘULUI - DN1 - E68



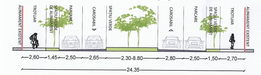
PROFIL 4-4
STRADA NOUĂ

SECȚIUNI TRANSVERSALE STRADALE PROPUSE SPRE REAMENAJARE

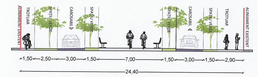
PROFIL 2-2
STRADA MORII



PROFIL 3-3
STRADA NOUĂ - Profil propus

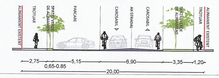


PROFIL 5-5
STRADA LUNGĂ - Profil propus



PROFIL 6-6
STRADA ȘCOLII

PROFIL 7-7
STRADA PIEȚEI



SUBZONE ISTORICE DE REFERINȚĂ

LEGENDĂ

LIMITE

- Limită PUZ Amenajare Zonă Istorică Protejată Ghimbav
- Limita zonei de studiu
- Limita documentației de urbanism PUZ în curs de avizare / aprobare
- Limite de proprietate
- Limite de proprietate cu geometrie actualizată ANCPI (portal eTerra)
- Limită de subzonă istorică de referință (S.I.R.)
- Limita zonei centrale - conform PUG Ghimbav aprobat prin H.C.L. 113/2018
- Aliniere față de limita de spate a parcelei (limită construibilitate)

ZONE DE PROTECȚIE ȘI ZONE DE RESTRICȚIE

- Zone de protecție a DN1 (conform *Ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, Anexa nr. 1, lit. d*)
- Zona de protecție a monumentele istorice (conform *Studiului istoric* de fundamentare a prezentului PUZ)
- Zonă în care este obligatorie obținerea avizului M.A.I.: Hmax = 15.0 m de la cota terenului actual (conform *adresei MAI nr. 566.720/27.04.2023*)
- Zonă de protecție a râului Ghimbășel (3,00 m, conform *Legii nr. 107/1996 a apelor române, Anexa nr. 2*)
- Limită de inundabilitate a Pârâului Ghimbășel conform calculelor hidraulice din Studiul de inundabilitate aferent prezentului PUZ

CIRCULAȚII

- Circulații carosabile publice
- Circulații pietonale publice - existente
- Circulații pietonale propuse - Îmbrăcăminte piatră naturală
- Pietonizare și reamenajare piață publică cu elemente vegetale aferente - Îmbrăcăminte piatră naturală și acces permis pentru autobuze și riverani
- Marcaje rutiere
- Circulații carosabile ce pot fi închise ocazional - Îmbrăcăminte piatră naturală
- Stații transport public
- Amplasament pentru parcaj public propus
- Pod - trecere peste râul Ghimbășel
- Traseu velo orientativ propus

SPAȚII VERZI ȘI PROTECȚIA PEISAJULUI

- Limite unități de peisaj și zonă de protecție a peisajului cultural - Râul Ghimbășel
- Spațiu verde public care se menține ca atare sau se reamenajează
- Spațiu verde public propus
- Vegetație/ arbori existenți ce se mențin obligatoriu
- Plantație de aliniament propusă

UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ ACTUALĂ A TERENURILOR/ CONSTRUCȚIILOR

- Locuire individuală / construcții
- Locuire colectivă / construcții
- Spații verzi cu acces nelimitat (parcuri / grădini / scuaruri)

OPERAȚIUNI PROPUSE PENTRU CONSTRUCȚII ȘI PARCELE

- Construcții sau fragmente/fațade ale unor construcții clasate ca monumente istorice (LMI)
- Construcții sau fragmente de construcții existente cu calități ambientale, care nu se pot modifica, dar pe care sunt permise lucrări conf. Ordinului 3037/2020
- Construcții existente care pot fi modificate pentru ameliorare*
- Construcții existente a căror demolare este impusă pentru asanarea zonei sau pentru realizarea unor amenajări publice sau privat
- Construcții existente - soluții de mascare cu elemente vegetale*
- Construcții existente pentru care este permisă și recomandată demolarea
- Condiționări de realizare a fațadelor și dispunere la aliniament
- Arie pe care se propune realizarea unui PUD
- Intervenție urbană ulterioară, se va definitiva prin proiecte tehnice de specialitate
- Propunere orientativă de rezolvare a circulației în cazul implementării intervenției urbane - se va definitiva prin proiect tehnic de specialitate
- Terenuri destinate transferului din proprietatea privată în domeniul public
- Acces pietonal
- Acces carosabil

*este permisă demolarea clădirilor, cu condiția respectării specificului local detaliat în RLU și a păstrării ritmului frontului

ZONE FUNCȚIONALE REGLEMENTATE PRIN PREZENTUL PUZ

- SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica fortificată
- SIR 2 - Subzona instituțiilor publice
- SIR 3 - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric construit
- SIR 4 - Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat
- SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparcelat
- SIR 6 - Subzona locuirii colective constituite

MONUMENTE ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LMI 2015, conform O MC nr. 2.828/2015

NR.	DENUMIRE	ADRESĂ	COD LMI
1	Ansamblul bisericii evanghelice fortificate	Str. Morii 170	BV -II - a - A -11702
2	Biserica evanghelică	Str. Morii 170	BV -II - m - A -11702.01
3	Incinta fortificată cu cinci turnuri	Str. Morii 170	BV-II-m-A-11702.02
4	Casă	Str. Pieții 75	BV-II-m-B-11704
5	Casă	Str. Scolii 259	BV-II-m-B-11703

BILANȚ TERITORIAL PROPUS

	Suprafața (mp)	Procent (%)
SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica fortificată	12.783,08	3,66%
SIR 2 - Subzona instituțiilor publice	11.910,06	3,41%
SIR 3 - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric construit	203.846,19	58,40%
SIR 4 - Subzona de locuințe și țesut modificat, restructurat	38.044,93	10,90%
SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparcelat	28.601,67	8,19%
SIR 6 - Subzona locuirii colective constituite	2.545,74	0,73%
CC - Căi de comunicații și amenajări aferente (spații verzi, spații publice, parcări, etc.)	51.311,71	14,70%
TOTAL	349.043,38	100,00%

CONSILIUL JUDEȚEAN BRAȘOV
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 13 / 29 APR. 2025

ROMÂNIA
arh. Doina Mihaela BUBULETE
EXPERT
Nr. 1818

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
URBANIST
Doina Mihaela BUBULETE
Membru cu drepturi depline

TITLU LUCRARE	P.U.Z. AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ
AMPLASAMENT	ZONA ISTORICĂ PROTEJATĂ A ORAȘULUI ORAȘ GHIMBAV, JUDEȚUL BRAȘOV
BENEFICIAR	U.A.T. ORAȘ GHIMBAV

S.C. KXL STUDIO S.R.L.
RO18455762

SEF PROIECT	ARH. DOINA BUBULETE	PR. NR.	COD PR.	FAZA	EDITIA	Revizia	Data
PROIECTAT	ARH. ANDREI NISTOR	2922/2021	GBV1_ZP	PUZ	I	00	2025
PROIECTAT	URB. ANAMARIA-MIHAELA MOHAN						
PROIECTAT	URB. TANIA BACALE						
PROIECTAT	URB. VLAD-MIHAI IANCU						
PROIECTAT	URB. PEIS. ILEUA-NICOLETA SABĂU	TITLU PLANȘĂ			Scara		Planșa
PROIECTAT	URB. VLAD-ANDREI NOUR	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ			1:1000		U.04.01
PROIECTAT	URB. CRISTINA PAVELESCU						
PROIECTAT	ARH. RALUCA ZAHARIA						

KXL STUDIO SRL