



R O M Â N I A
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
Str. Lungă nr. 69, GHIMBAV, cod 507075, Tel/fax: 40-268-25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, E-mail: urbanism@primaria-ghimbav.ro

Nr. 13251 / 11.03.2026

R A P O R T DE SPECIALITATE

privind etapa aprobării (P.U.Z.) ” Amenajare Promenadă Strada Morii ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov

Inițiator : UAT GHIMBAV
Proiectant: SC. KXL STUDIO. SRL
Specialist cu drept de semnătură RUR : arh. Andrei-Lucian Nistor

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef Ghimbav nr. 01 / 13.02.2026, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Amenajare Promenadă Strada Morii ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov, în suprafață totală de aproximativ 16,5 ha, elaborată de către SC. KXL STUDIO. SRL – arh. Andrei-Lucian Nistor.**

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa UAT.GHIMBAV, în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, ale Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal.

Facem următoarele precizări:

În conformitate cu prevederile art. 36 alin. (12) lit.g), art. 57 și art.61 din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare; În baza art. 42-44 din Ordinul MDRP 2701/30 decembrie 2010 privind Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism; Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului din orașul Ghimbav aprobat prin HCL nr. 07/18.01.2024,

Supunem Comisiei nr. 1 analizarea documentației Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Amenajare Promenadă Strada Morii ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov, elaborată de către SC. KXL STUDIO. SRL – arh. Andrei-Lucian Nistor.

Incadrare în plansa de "Zone grevate de servituți aeronautice", conform documentației "Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", aprobată prin HCL Ghimbav nr. 10/2021:

- Terenurile reglementate prin prezenta documentație se încadrează în zona II de servituți aeronautice, conform planului de servituți aeronautice stabilit prin documentația "Actualizare Plan Urbanistic Zonal Aeroportul Internațional Brașov-Ghimbav", ceea ce impune respectarea limitărilor de înălțime, a condițiilor privind utilizarea terenurilor și a reglementărilor tehnice stabilite de AACR, respectiv ORDINUL nr. 735 din 9 iunie 2015- pentru aprobarea Reglementărilor aeronautice civile române privind stabilirea zonelor cu servituți aeronautice civile și a condițiilor de avizare a documentațiilor tehnice aferente obiectivelor din aceste zone sau din alte zone care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană și/sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României RACR-ZSAC, ediția 1/2015.

Incadrare în documentațiile de urbanism aprobate:

- PUZ – Ansamblu rezidențial Livada III, aprobat prin HCL nr. 10/24.02.2011;
- PUZ – Ansamblu de locuințe Livada II, aprobat prin HCL nr. 117/2009;
- PUZ – Zonă de locuințe individuale / cuplate și funcțiuni complementare Livada IV, aprobat prin HCL nr. 122 / 2019;
- PUD - Construire locuințe colective S+P+3E+M, aprobat prin HCL nr. 90/28.05.2008;
- PUZ – Livada I, aprobat prin HCL nr. 23/2004;
- Lotizări comuna Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 75/1999;
- PUG - Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Ghimbav, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000;
- AC existente în zonă pentru diferite obiective – imobile, drumuri, rețele tehnico – edilitare (dacă e cazul);
- PMUD (Planul de Mobilitate Urbană Durabilă) Polul de Creștere Brașov;
- PMUD Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Orașului Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 54 / 31.10.2016;
- 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 Brașov;
- 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;

Arii naturale protejate/Seveso/Rețele majore de transport energie electrică, gaz, etc:

- Prin urmare se va asigura o zonă de protecție a râului și a peisajului din jurul acestuia (o unitate de peisaj) delimitată în funcție de vizibilitate și perspective către elementul de cadru natural, elemente de identitate precum diferențe de nivel, vegetație, amenajări hidrotehnice - stăvilari, traversări și orice alte elemente definitorii
- Se vor respecta prevederile acordului / avizului Agenției pentru Protecția Mediului, respectiv Decizia Etapei de Încadrare APM Brașov nr. 7534 / 23.09.2024.
- 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. Se vor respecta prevederile Avizului de Gospodărire a Apelor nr. 100 / 27.05.2024.
- Zona este afectată parțial de o zonă de restricție MAI (Ministerul Afacerilor Interne), unde înălțimea maximă a construcțiilor și elementelor necesare edificării acestora (ex. macarale, etc.) **nu va depăși 15,0 m** de la cota terenului actual.

- Pentru liniile electrice aeriene se vor asigura următoarele zone de protecție și siguranță: 24 m pentru LEA cu tensiuni între 1 și 110 kV și 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV. În plus, se vor respecta prevederile Avizului DEER nr. 7010220821811 / 26.10.2023 și Avizului Comisiei Tehnico – Economice de Avizare a DEER nr. 71 / 43 / 559 / 19.11.2025.

Drumuri județene, naționale, autostrăzi :

- Acces din străzile Morii și Ștefan cel Mare.

Prevederi PUZ / RLU propuse:

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Terenurile studiate sunt aflate în intravilanul orașului Ghimbav, conform PUG - Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism al Orașului Ghimbav, aprobată prin HCL nr. 12/29.02.2000.

Terenul pe care se propune funcțiunea de *Zona de agrement* este situat într-o zonă situată în continuare Strazii Morii și a țesutului de locuințe individuale vechi.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți

Existent :

Terenul pe care se propun noile funcțiuni este situat într-o zonă cu caracter rural / istoric, funcțiunea predominantă fiind cea locuire.

Funcțiunea solicitată / propusă :

Prezenta documentație der urbanism propune funcțiuni noi:

- Documentația P.U.Z. are ca scop principal **reglementarea unor terenuri aflate pe cursul râului Ghimbășel pe strada Morii**, din zona de capăt a locurilor de joacă până la limita administrativă a orașului Ghimbav dinspre comuna Cristian. Suprafața terenului este de **aproximativ 5 ha**, iar prin intervențiile propuse se urmărește amenajarea cursului de apă și a zonei adiacente în scopul transformării într-o **zonă de promenadă, în scopul îmbunătățirii accesibilității la elementele de cadru natural și îmbunătățirea spațiului public**,
- Zonă de agrement cu spații specializate în strânsă legătură cu elementul valoros de cadru natural - râul Ghimbășel, Zonă mixtă – încurajarea funcțiunilor de servicii și alimentație publică pe terenul morii în strânsă legătură cu amenajarea din sudul acesteia și relaționarea cu centrul orașului și valorificarea potențialului istoric – arhitectural al construcției;
- Stabilirea funcțiunilor pentru restul terenurilor neconstruite;
- Modernizarea drumurilor existente și reglementarea unor tipologii de drumuri noi;
- Propunerea de rețele noi și stabilirea unor zone de protecție pentru cele existente;
- Devierea sau îngroparea LEA de medie tensiune ce traversează zona reglementată.

ZONA FUNCȚIONALĂ L1 – Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu înălțimea clădirilor de la stradă de maximum D+P+1E / M (maxim 5,5 m la cornișă și 10 m la coamă) cu condiția înscrierii în volumul general al clădirilor tradiționale din zonă, în regim de construire continuu (înșiruite) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- Se admit depășiri ale înălțimii cu maxim un etaj – D+P+1+M, (fără a depăși 13 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).

➤ Amenajări aferente locuințelor:

- căi de acces carosabile și pietonale, platforme carosabile și pietonale;
 - garaje semi-îngropate și subterane;
 - locuri de joacă pentru copii, spații verzi, spații amenajate deschise publicului;
 - construcții pentru echiparea tehnică (post de transformare, punct colectare deșeuri menajere, punct câmine racordare apă menajeră și canalizare, bazin de retenție, etc);
 - împrejurimi;
 - alte anexe (ex: piscine, foișoare).
- Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor complementare;
- Spații verzi plantate.

Utilizări admise cu condiționări:

- Servicii cu acces public (servicii de proximitate- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere) și unități de alimentație publică, cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22.00;
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
 - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 metri de la limita parcelei, pe toate direcțiile;
 - cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă);
- Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:
 - să se elaboreze documentație de specialitate (PUD/PUZ) pentru detalierea organizării și ocupării pe parcelă;
 - să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), în funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip în vigoare și cu condiția respectării OMS nr. 119 / 2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Funcțiuni de turism și cazare (pensiuni turistice, vile turistice, agroturism și turism cu caracter temporar) cu maxim 5 camere de cazare și 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;
- Anexe gospodărești care nu produc disconfort (bucătării de vară, magazii, depozite, garaje, șuri, filigorii și altele asemenea, în mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garaje) în suprafață totală construită desfășurată de maxim 100 mp/unitate locativă și cu condiția de a fi amplasate în continuarea construcției principale și să nu fie percepute din domeniul public;
- Activități agricole de mici dimensiuni cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică sau chimică;
 - depozitarea utilajelor și a materialelor să se realizeze în interiorul clădirilor;

Utilizări interzise:

- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Stații de betoane, în afara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);

- Activitățile de depozitare (inclusiv materiale refolosibile) și comerț en-gros, indiferent de anvergura acestora;
- Depozitare en-gros;
- Activitățile de creștere comercială a animalelor; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- Cimitire;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și în afara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților;
- Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci în aer liber, competiții sportive, circuite automobilistice);
- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservește funcțiunile ansamblului;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- 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; Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- 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;
- Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, în afara celor menționate la punctul 4.1.2.1 și 4.1.2.2.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 4.1.2.1. și admise cu condiționări la punctul 4.1.2.2.

Amplasare, echipare și conformare a parcelei:

Dimensiunile parcelelor sunt medii, cuprinse între 300 mp și 1000 mp.

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.

Clădirile vor păstra modul de amplasare existent, în stil vagon. Poate exista o linie de capăt, 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.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

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

Alinierea fronturilor zonei analizate se va menține- clădirile vor fi amplasate la aliniament. 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.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă 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 **3,00 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 **4,00m**.

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.

Amplasarea clădirilor unele față de altele:

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**. 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 **4,00m**.

ZONA FUNCȚIONALĂ M1 – Zonă mixtă – Locuire și servicii conexe

Utilizări admise:

- Construcții administrative;
- Birouri, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Construcții financiar-bancare;
- Construcții de cultură; Funcțiuni culturale, săli multifuncționale (de evenimente, conferințe, spectacole etc.);
- Instituții, birouri individuale sau sedii de firme; Instituții, servicii și echipamente publice de nivel de cartier;
- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale (dotări sanitare- dispensar, cabinet medical, farmacie, creșă, dotări de educație – școală, grădiniță. after-school, dotări de agrement, etc.);
- Poștă;
- Construcții pentru comerț și servicii; Funcțiuni comerciale, comerț cu amănuntul, servicii profesionale și mici activități manufacturiere;
- Funcțiuni de alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Locuințe individuale sau colective (imobilele cu funcțiunea de locuințe colective se vor înscrie în limita maximă a unui C.U.T. de 95% din C.U.T.-ul total aferent U.T.R.-ului);
- Activități de agrement, odihnă, loisir; Activități sportive - spații pentru sport și recreere în spații deschise sau acoperite, locuri de joacă pentru copii;
- Spații verzi plantate - scuaruri;
- Spații verzi comunitare aferente incintelor unităților de locuit - care includ locuri de joacă pentru copii;
- Circulații carosabile, pietonale și alei de acces;
- Spații pietonale publice, dalate, de tip piațetă;
- Parcaje la sol și subsol;
- Punct colectare deșeuri menajere;
- Elemente aferente echipării tehnico-edilitare: bazin de retenție, post de transformare, etc.
- Cabină pază;

Utilizări admise cu condiționări:

- Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct;
- Aceste funcțiuni de interes se pot amplasa numai dacă nu se încadrează în următoarele cazuri:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau după orele 22:00 la mai puțin de 50 m de locuințe și alte funcțiuni protejate, producând dezagregamente locuitorilor;
 - funcțiuni care produc un nivel de zgomot sau noxe peste normele admisibile în zonele de locuit la mai puțin de 100 m de locuințe și alte funcțiuni protejate;
 - localuri de alimentație publică, care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mare de 100 metri de servicii și echipamente publice pentru învățământ, sănătate și de lăcașuri de cult.
- Clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre circulațiile pietonale majore:
 - funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
 - se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
 - în zonele existente se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni;
- Servicii cu acces public (servicii de proximitate- funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere) și unități de alimentație publică, cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
 - să nu atragă mai mult de 5 autoturisme concomitent;
 - să nu aibă program prelungit peste orele 22.00;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate;
 - pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 metri de la limita parcelei, pe toate direcțiile;
 - cu condiția asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile fațadelor ansamblului (cu excepția imobilelor care în mod tradițional aveau ușă pe fațadă);

Utilizări interzise:

- Activități care prezintă risc tehnologic, care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale; Depozitarea pentru vânzarea unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive poluante care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Stații de betoane, înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini (această funcțiune este admisă temporar pe perioada șantierului);
- Activitățile de depozitare (inclusiv materiale refolosibile) și comerț en-gros, indiferent de anvergura acestora;
- Depozitare en-gros;
- Activitățile de creștere comercială a animalelor; Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Cimitire;
- Spălătorii chimice;
- Orice construcții în zona de siguranță și protecție a rețelelor tehnico-edilitare;
- Realizarea unor false mansarde;
- Construcții provizorii pe domeniul public, altele decât cele ce se încadrează la mobilier urban și înafara celor pentru organizarea/organizările de șantier;
- Orice tip de construcții provizorii, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților;
- Construcții generatoare de zgomot puternic (discoteci în aer liber, competiții sportive, circuite automobilistice);

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 100 mp, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Depozitarea de deșeuri tehnologice în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare; platforme de precollectare a deșeurilor urbane, cu excepția incintelor de colectare a deșeurilor menajere, care deservește funcțiunile ansamblului;
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor; Dispunerea pe fațade a antenelor TV satelit, a cablurilor CATV vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- 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; Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora; Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- 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;

Amplasare, echipare și conformare a parcelei:

Pentru ansamblul morii, se va păstra amplasarea pe parcelă existentă. Nu sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente, cu excepția măsurilor necesare pentru accesibilizare, ce vor fi realizate din lemn.

În zona morii se va păstra gabaritul.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Alinierea viitoarelor clădiri se va realiza respectând limita de proprietate și se va retrage față de aceasta conform distanțelor propuse în *Planșa de Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare 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.

Amplasarea clădirilor unele față de altele:

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.

ZONA PENTRU AGREMENT, SPORT, PROMENADĂ

Utilizări admise:

- sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în: spații plantate, circulații pietonale;
- circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate și accesul la activitățile permise;
- spații plantate - plantații înalte, medii și joase;

- parcuri, grădini și grădini specializate (botanice), scuaruri, plantații de aliniament aferente arterelor de circulații, plantații aferente promenadelor pietonale, amenajări punctuale locale;
- spații plantate - plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo (piste/benzi pentru biciclete sau trotinete / skateboard) și piste de alergare;
- mobilier urban, pontoane, pergole, fântâni, platforme, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și fitness/gimnastică, spații amenajate pentru animale de companie și alte activități în aer liber compatibile;
- pepiniere și sere, amenajări pentru grădinărit / grădini comunitare;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- sunt admise amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și alte activități legate direct de activitatea sportivă.
- **construcții pentru activități culturale** - expoziții, spații pentru spectacole și evenimente, biblioteci în aer liber, cinema în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă cu diferite tematici, alte construcții și anexe necesare funcționării activităților și alte amenajări complementare.
- **construcții pentru alimentație publică și comerț**, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici, târg sezonier;
- zone pentru picnic;
- adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere, instalații de alimentare cu apă potabilă – cișmele;
- podețe / poduri;
- alte dotări (instalații de iluminat, audio – video, echipamente wi-fi, etc.).

Utilizări admise cu condiționări:

- acces auto / circulații carosabile pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- clădirile și amenajările pentru diferite activități din grădinile publice se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună interdicția liberei circulații.
- localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice este permisă la o distanță mai mare de 50 metri de serviciile de sănătate și educație;
- stații de epurare a apelor uzate menajere moderne, bazine de retenție și alte rețele edilitare necesare bunei funcționări a zonei, de mici dimensiuni, cu condiția respectării distanțelor minime de protecție sanitară conform legii în vigoare, astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- unitățile de alimentație publică, cu ADC de maxim 50 mp. (cafenea, bufet, terase, etc.)

Utilizări interzise:

- orice utilizări, altele decât cele admise la articolul 1 și 2.
- sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- nu se admit nici un fel de intervenții care depreciază calitatea peisagistică a spațiului plantat sau modifică proiectul inițial.
- conversia grupurilor sanitare în spații comerciale sau de alimentație publică;
- întreprinderile, obiectivele și activitățile care produc zgomot, vibrații sau impurifică apa, aerului și solul;
- unitățile zootehnice;
- unitățile de transport;
- tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate;
- stații de epurare a apelor uzate și a depozitelor controlate de deșeuri solide;
- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare;
- se interzic orice schimbări ale funcțiunilor spațiilor verzi publice și specializate;
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea abuzivă a spațiilor plantate adiacente tortuarelor, atât în interior, cât și pe conturul exterior al spațiilor verzi;
- este interzisă amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor în perimetrul de protecție a unității de peisaj a Râului Ghimbășel;

Amplasare, echipare și conformare a parcelei:

Zona are o suprafață totală de cca. **16 799,80 mp** și este de formă neregulată, fiind alcătuită din șapte subzone funcționale.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

AS (edificabil 1):

- la vest se pot amplasa la aliniament, fără a fi retras față de acesta (Str. Morii);
- la est se va retrace față de aliniament minim 4,00 m (Str. Morii- fundătură);

AS (edificabil 2):

- la vest se va retrace față de aliniament minim 3,50 m (Str. Morii);

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

AS (edificabil 1):

- la nord se va amplasa pe limita subzonelor funcționale As_1 și As_2 și se va retrace minim 26,00 m față de limita de proprietate a Morii;

AS (edificabil 2):

- la est se va retrace față de limita UTR / zonei funcționale minim 7,00 m, respectiv la limita de inundabilitate din planșa de Reglementări urbanistice;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Pe terenuri se pot amplasa construcții care să se încadreze în edificabilele propuse, care să respecte principiile de confort și normele de însorire și de iluminat natural.

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime)

Zonificare funcțională:

Zonă / Subzonă funcțională		POT max	CUT max	Rh max	H max
L1	Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare	40% - cf. RLU	0,6 - cf. RLU	D+P+1 / M	10 m coamă
M1	Zonă mixtă – locuire și servicii conexe	60% (Construcții administrative, birouri, poștă, construcții pentru comerț și servicii, farmacii, clinici, laboratoare de analize și altele similare) 50% (Construcții de cultură, construcții de turism de dimensiuni mici, unități de cazare și altele similare, restul de 10% având posibilitatea a fi alocate funcțiunilor și serviciilor publice sau private, alimentație publică, etc) 40% (Locuințe, restul de 20% având posibilitatea a fi alocate funcțiunilor și serviciilor publice sau private, alimentație publică etc)	1,0	P+2E+M	15 m
AS	Zonă pentru agrement și promenadă	25%	0,2	P	3 m
Subzone funcționale în cadrul zonei AS					
As_1 – Subzonă funcțională cu rol de piațetă publică, preponderent minerală cu instalații cu apă					
As_2 – Subzonă funcțională cu rol de promenadă					

As_3 – Subzonă funcțională cu rol de loc de joacă pentru copii					
As_4 – Subzonă funcțională dedicată activităților de sport și fitness în aer liber					
As_5 – Subzonă funcțională pentru loisir, cu rol de peluză de odihnă și observare					
As_6 – Subzonă funcțională cu rol de piațetă publică și “poartă” de intrare în localitate					
As_7 – Subzonă funcțională alei de acces, ocazional carosabile, ce pot fi utilizate ca zonă shared-space					
CC	Zona căilor de comunicații și amenajărilor aferente	-	-	-	-

Forma și dimensiunile terenurilor și a construcțiilor

- **Pentru terenuri destinate locuințelor individuale:**
 - o deschidere la stradă (front la stradă minim):
 - minim 8 m pentru înșiruite (o locuință din șir cu front de 8 m);
 - minim 12 m pentru cuplate;
 - minim 24 m pentru izolate;
 - o suprafața minimă a parcelei:
 - min. 300 mp pentru înșiruite (o locuință din șir / 300 mp);
 - min. 700 mp pentru cuplate (350 mp / apartament);
 - min. 350 mp pentru izolate.
 - o Parcelele de capăt ale locuințelor înșiruite se consideră parcele de locuințe cuplate și se consideră construibilă parcela care are o suprafață de min. 350 mp / apartament și front la stradă de min. 12 m.
 - o O parcelă poate fi adusă în condiții de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (alipire / regroupare parcele).
- **Pentru terenuri destinate instituțiilor, serviciilor publice și întreprinderilor:**
 - deschidere la stradă - minim 12 m;
 - suprafața minimă a parcelei - minim 600 mp pentru construcțiile izolate și cuplate.
- **Pentru terenurile din zonele cu parcelări existente,** pentru lucrările de extindere, supraetajare, modernizare, consolidare și alte intervenții pe construcții existente, se pot păstra dimensiunile și formele actuale ale terenurilor.

Spațiile verzi și spațiile verzi publice

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 obturează vederea către Biserica Fortificată, monumentul de clasa A, clasat LMI.

- Se admit spații plantate în cadrul spațiilor destinate vegetației de aliniament și se interzice utilizarea oricăror specii care nu sunt adaptate climatului specific zonei;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- Suprafețele libere se vor înierba în totalitate și se vor planta cu vegetație medie și înaltă, pe baza unui proiect de amenajare peisageră, avându-se totodată în vedere și considerentele / reglementările privind siguranța rutieră;

Împrejmuiuri

- Împrejmuirile se amplasează pe aliniamentul reglementat și vor fi dublate de garduri vii, vegetație medie și înaltă care, împreună, vor constitui o perdea de protecție;
- Se interzice împrejmuirea circulațiilor carosabile.

Aspectul exterior :

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

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

Circulații:

- Conform normativelor de specialitate;
- Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu mobilitate redusă.
- În cadrul prezentului PUZ este reglementată ca zonă funcțională CC strada existentă la momentul elaborării PUZ, reglementată a fi modernizată / supralărgită la profilele prevăzute în planșa U.04.01 *Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională*;

Accesul pietonal, carosabil și parcări:

- Staționarea autovehiculelor se va asigura în afara circulațiilor publice;
- Staționarea autovehiculelor se va permite în spațiile special amenajate;
- Staționările ilegale și parcările în locuri neamenajate pe spațiul public sunt interzise.
- De asemenea pentru fiecare 4 locuri de parcare, se va planta cate un arbore.
- Adiacent zonei, în vecinătatea nodurilor de circulație / stațiilor de transport în comun se recomandă construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal;

Dotări publice :

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice, eliberarea autorizațiilor de construire fiind condiționată de asigurarea accesului imobilelor propuse la utilități, cu respectarea condițiilor impuse de fiecare furnizor în parte.

Echiparea edilitară se va realiza prin grija și cheltuiala inițiatorului P.U.Z., iar autorizarea execuției lucrărilor se va face numai în cazul în care este posibilă asigurarea utilităților parcelelor. Lucrarile de amenajare și modernizare a drumurilor propuse (carosabile și pietonale), pe profilele stradale aferente PUZ, iluminatul public și lucrarile de extindere ale iluminatului public, se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora, pe terenurile dezmembrate în acest sens. Rețelele edilitare prevazute, indiferent de modul de finanțare, vor intra în proprietate publica, conform Art. 29 din HG 525/96.

Racordarea la rețelele publice de echipare tehnico-edilitară:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la rețelele de apa, electricitate si canalizare.

Realizarea de rețele edilitare:

- În interiorul culoarelor arterelor de circulație pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, în conformitate cu cadrul normativ în vigoare, cu condiția dispunerii acestora exclusiv în subteran. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversările se vor realiza exclusiv în subteran, cu excepția liniilor aeriene de înaltă tensiune.
- 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.
- Este necesar să se asigure:

- Iluminatul public;
- Colectarea apelor pluviale cu rigole.
- Înființarea de noi rețele edilitare se face de către autoritatea publică locală și de către societățile comerciale / furnizori de servicii și utilități;
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apa, canalizare, electrice, drumurile publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică. Rețelele, indiferent de modul de finanțare pentru executarea lor, intră în proprietate publică. Se vor respecta distanțele de protecție față de rețele edilitare, conform condițiilor impuse de avizatori.

Dotări hidroedilitare

Alimentarea cu apă

- lucrări necesare pentru extinderea capacității instalațiilor de alimentare cu apă la sursă, tratare și aducțiune, unde sau dacă este cazul;
- dezvoltări ale rețelelor de distribuție din zonă, dacă este cazul;
- branșarea la rețeaua publică de alimentare cu apă, unde e cazul;
- apa pentru incendiu va fi asigurată de la gospodăria de apă propusă.

Pe parcursul avizării P.U.Z. a fost obținut Avizul Companiei de Apă Brașov nr. 1791 / 10.08.2022.

Evacuarea apelor uzate menajere

- îmbunătățiri și extinderi ale rețelei de canalizare (dacă e cazul);
- acolo unde condițiile de teren o impun, evacuarea la canalizarea menajera a localității se va face prin pompare

Evacuarea apelor pluviale

- prevederea unei rețele de canalizare pluvială și deversarea apelor de ploaie în râul Ghimbășel sau captarea acestuia într-un bazin de retenție, după trecerea prin separatoare de hidrocarburi;
- după trecerea prin separatoare, apele de ploaie îndeplinesc condițiile de calitate impuse de Normativul NTPA 001 – 2002 pentru descărcarea în ape de suprafață și în râuri
- pentru coordonarea soluțiilor de deversare în Ghimbășel se vor avea în vedere și lucrările propuse pentru reducerea riscului de inundabilitate a zonelor atenționate în capitolul despecialitate;
- apele pluviale colectate de pe suprafața PUZ, se recomandă a fi retenționate în bazinul de retenție ce va fi dimensionat în acest scop la faza SF/DTAC/PT/DE.
- în același timp, pentru atingerea țintelor de dezvoltare sustenabilă, se recomandă ca aceste ape să fie utilizate la udarea spațiilor verzi, folosirea apei pentru stingerea incendiilor, etc.
- se propune ca dirijarea și evacuarea apelor de ploaie de pe carosabilul propus să se facă în funcție de profilul drumului și de soluția constructivă la guri de scurgere legate la un colector de canalizare, plasat sub trama drumului;

Pe parcursul avizării P.U.Z. a fost obținut Avizul Companiei de Apă Brașov nr. 1791 / 10.08.2022.

Rețele electrice

- îngroparea rețelelor de linii electrice (unde e cazul);
- extinderi sau devieri de linii electrice – joasă și înaltă tensiune;
- modernizarea liniilor electrice existente;
- asigurarea necesarului de consum electric în toată zona reglementată;
- propuneri pentru noi stații sau posturi de transformare, dacă este cazul;

- propunerea unei rețele de iluminat public în zona amenajată propusă și modernizarea rețelei existente de iluminat public în restul zonei reglementate.
 - În același timp, pentru atingerea țintelor de dezvoltare sustenabilă, se recomandă ca toate corpurile de iluminat publice să fi unele dotate cu lămpi solare.
- Pe parcursul avizării P.U.Z. a fost obținut Avizul DEER – SDEE Brașov (Distribuție Energie Electrică România) nr. 7010220821811 / 26.10.2023 favorabil condiționat.

Gaze natural

- extinderi ale capacităților existente;
- procedura de urmat pentru aprobarea introducerii alimentării cu gaze naturale etc.
- se vor respecta zonele de siguranță și protecție față de conductele de gaze naturale, conf. Prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și a normativului NTPEE-2008;

Deseuri menajere

- Zona pentru deșeuri menajere, se va amenaja în incinta proprietatilor. Deseurile menajere vor fi preluate de către o firmă de salubritate cu care se va încheia un contract. În ceea ce privește poziționarea și amenajarea zonei de colectare și depozitare, se vor avea în vedere normele sanitare în vigoare și respectarea HCL Ghimbav, nr. 5/2023.

Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură menționate mai sus (drumuri, utilități), necesare funcționării.

CONCLUZIE : Se consideră că procedura de informare și consultare a populației a fost desfășurată conform prevederilor legale și în consecință se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare a documentației **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) ” Amenajare Promenadă Strada Morii ”, orașul. Ghimbav, jud.Brașov, , (etapa aprobării)**.

ANEXE LA RAPORTUL DE CONSULTARE :

- Dovada înregistrării anunțului public pe site-ul Primăriei oras Ghimbav, respectiv www.primaria-ghimbav.ro (activitatea de informare și consultare a publicului pentru Urbanism – documente publicate) – printscreen.
- Glosar foto cu panoul de informare

ARHITECT ȘEF
Arh. Ștefan FIRIMIȚĂ

Redactat,
Ex. : 2/ 11.03.2026