**ROMÂNIA**
**JUDEȚUL BRAȘOV**
**CONSILIUL LOCAL GHIMBAV**
Str. Lungă nr. 2, Ghimbav, cod 507075, Tel/fax: 258006, 258355

**Nr.** 142 / 24.11.2026

**REPARTIZAT PENTRU AVIZARE LA COMISIA: 1**

# Proiect de hotărâre

142 din 24.11.2026

**privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ", *orașul. Ghimbav, jud.Brașov.***

Ionel Fliundra – Primarul Oraşului Ghimbav, județul Brașov,

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef ( Avizul Consiliului Județean Brașov) nr. 23/ 29.04.2025, a anunțului nr. 25751/18.06.2025 cu privire la afișarea Proiectului de hotărâre nr.71/18.06.2025 și a anunțului nr. 42092/24.11.2026, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ", *orașul. Ghimbav, jud.Brașov,*** în conformitate cu prevederile Legii nr.169/2026, art 582, Ordinului nr.2701 /2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 şi HCL 144/31.10.2024 a Consiliului local Ghimbav, Legii nr. 350/2001 republicată, cu modificările şi completările ulterioare, a Ordinul MDRT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ghidul privind metodologia de elaborare şi conţinutul cadru al P.U.Z, indicativ GM 010/2000 aprobat de MDRT cu Ordinul nr. 176/N/2000, art. 129, alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, prevederile Legii nr. 52/2003, art 7, alin3, privind transparența decizională. Raportul de specialitate al serviciului de amenajare a teritoriului și urbanism înregistrat sub nr. 22241 / 10.06.2025, referatul de aprobare;

În temeiul art. 139, alin. 1 şi ale art. 196, alin. 1, litera a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**HOTĂRĂŞTE**

**Art. 1.** Se aprobă documentația Planul urbanistic zonal (P.U.Z.) " **AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ**", oraşul. Ghimbav, jud.Brașov, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, documentație nr.26U/2021 întocmită de către S.C. KXL STUDIO. SRL – arh. Doina Bubulete

**Art. 2.** Prevederile Planului Urbanistic Zonal prevăzut la art.1 sunt valabile 5 ani de la data aprobării prin HCL, cu posibilitatea de extindere a valabilității.

**Art. 3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește Primarul orașului Ghimbav.

**Vizat pentru legalitate**
**Secretar general**
**Szinatovici Dan**

**Inițiator**
**Primar,**
**Ionel Fliundra**

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV
str. Lungă nr. 2, GHIMBAV, cod poștal 507075
Tel/fax: 40-268 - 25.80.06 / 25.83.55
www.primaria-ghimbav.ro, e-mail: relatiipublice@primaria-ghimbav.ro

Nr. 42066 / 24.11.2026

# REFERAT DE APROBARE

**privind aprobarea Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ ", *orașul. Ghimbav, jud.Brașov.***

- **Beneficiar** : UAT. GHIMBAV
- **Amplasament:** Zona Centrală a orașului Ghimbav, jud. Brașov și delimitat după cum urmează:
  - ✓ La N: Strada Făgărașului;
  - ✓ La S: strada Morii – rondul de lângă moară și limite proprietăți private;
  - ✓ La E: râul Ghimbășel;
  - ✓ La V: spatele parcelelor cu acces din str. Unirii.
- **Proiectant** : S.C. KXL STUDIO. SRL – arh. Doina Bubulete

Ca urmare a Avizului Arhitectului Șef ( Avizul Consiliului Județean Brașov) nr. 23 / 29.04.2025, s-a prezentat documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ ", *orașul. Ghimbav, jud.Brașov*, elaborată de S.C. KXL STUDIO. SRL – arh. Doina Bubulete.**

Planul Urbanistic Zonal a fost elaborat la inițiativa **UAT.GHIMBAV**, în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701 /2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului, HCL 5/26.01.2023, HCL 116/31.08.2023 și HCL 144/31.10.2024 a Consiliului local Ghimbav, Legii nr. 350/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Ordinul MDRT nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z, indicativ GM 010/2000 aprobat de MDRT cu Ordinul nr. 176/N/2000, art. 129, alin. 1, alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. c) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Analizând raportul de specialitate 22241 / 10.06.2025 supunem spre aprobarea Consiliului Local al Orașului Ghimbav proiectul de hotărâre privind documentația **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ ", *orașul. Ghimbav, jud.Brașov.***

**PRIMAR**
**Ionel FLIUNDRA**

**R O M Â N I A**
**JUDEŢUL BRAŞOV**
**PRIMĂRIA ORAŞULUI GHIMBAV**
**SERVICIUL AMENAJAREA TERITORIULUI ŞI 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. 41950 / 24.11.2026

# R A P O R T DE SPECIALITATE

**privind etapa aprobării Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ ", *oraşul. Ghimbav, jud.Braşov***

- **Beneficiar** : UAT. GHIMBAV
- **Amplasament:** Zona Centrală a oraşului Ghimbav, jud. Braşov şi delimitat după cum urmează:
  - ✓ La N: Strada Făgăraşului;
  - ✓ La S: strada Morii – rondul de lângă moară şi limite proprietăţi private;
  - ✓ La E: râul Ghimbăşel;
  - ✓ La V: spatele parcelelor cu acces din str. Unirii.
- **Proiectant** : S.C. KXL STUDIO. SRL – arh. Doina Bubulete

Ca urmare a Avizului Arhitectului Şef ( Avizul Consiliului Judeţean Braşov) nr. 23 / 29.04.2025, s-a prezentat documentaţia **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ ", *oraşul. Ghimbav, jud.Braşov*, elaborată de S.C. KXL STUDIO. SRL – arh. Doina Bubulete**

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

**Facem următoarele precizări:**

**Ţinând cont de Avizul Arhitectului Şef (Avizul Consiliului Judeţean Brasov) nr. 23/29.04.2025, Având în vedere prevederile Certificatului de Urbanism nr. 5/13.01.2025 şi Decizia de încadrare a Agenţiei pentru Protecţia Mediului Braşov cu nr. 7538 / 23.09.2024 prin care anunţă că planul nu necesită evaluare de mediu ( nu necesită evaluare adecvată) şi se adoptă fără aviz de mediu.**

Considerând că au fost îndeplinite toate procedurile prevăzute de actele normative referitoare la documentaţia de urbanism plan urbanistic zonal;

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

Supunem **Comisiei nr. 1** analizarea documentaţiei **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ ", *oraşul. Ghimbav, jud.Braşov*, elaborată de S.C. KXL STUDIO. SRL – arh. Doina Bubulete** în conformitate cu conditiile avizului de la **Autoritatea Aeronautică Civilă Română** nr. 16712 din 13.09.2024.

**Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în P.U.Z.: Imobilul, teren intravilan, în suprafaţă totală de 34,90ha, este situat în oraşul Ghimbav şi este delimitat după cum urmează (conform Certificatul de urbanism nr. 5/13.01.2025, eliberat de Primăria oraşului Ghimbav):**

- ✓ La N: Strada Făgăraşului;
- ✓ La S: strada Morii – rondul de lângă moară şi limite proprietăţi private;
- ✓ La E: râul Ghimbăşel;
- ✓ La V: spatele parcelelor cu acces din str. Unirii.

- **Prevederi PUG/PUZ aprobate anterior;**

- **PUG Ghimbav, aprobat cu HCL 12/2000: zonă centrală şi zonă pentru locuinţe şi funcţiuni complementare.**

- ***Prevederi PUZ-RLU propuse:***

***UTR:*** **ZIR 1 se poate intitula şi Zona Istorică a comunităţii etnicilor saşi. Astfel, ZIR 1 impune cel mai mare grad de protecţie la nivelul oraşului, reprezentând nucleul localităţii urbane şi zonele acestuia adiacente, amplasat pe malul râului Ghimbăşel, un element de peisaj cultural valoros.**

**_Z1R 1 este impărţit in Ci subzone istorice de referinţă: SIR 1, SIR 2, SIR 3, SIR 4, SIR 5, SIR 6.**

**În interiorul ariei fiecărei subzone istorice de referinţă sunt permise intervenţii şi acţiuni diferite, în funcţie de valoarea fondului arhitectural şi istoric şi de posibilitatea de revenire la forma iniţială a ţesutului de tip săsesc, după cum urmează:**

**SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica fortificată**

- Această subzonă are în componenţa 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 împărţirea parcele istorice, aceasta fiind importantă pentru păstrarea caracterului, perspectivei şi unei bune vizibilităţi către monumentul istoric clasa A — Ansamblul bisericii evanghelice fortificate.
- Subzona istorică de referinţă SIR 1 este nucleul oraşului, zonă ce cuprinde centrul iniţial cu primele aşezări omeneşti din zona Bisericii Fortificate. Caracterul acesteia este de zonă istorică, de cult, fiind ocupată în întregime de parcela bisericii fortificate evanghelice a oraşului, clădire, ziduri şi ansamblu protejate şi înscrise în LMI.

- Tipuri admise de ocupare şi utilizare Lăcaşe de cult;
  - Unităţi de locuire al personalului clădirii de cult;
  - Anexe si construcţii exterioare necesare unei bune desfăşurări a activităţii lăcaşului de cult, în spaţiile deja construite. Nu se admit clădiri noi pe parcelă sau extinderi ale celor existente.
  - Amenajări peisagistice şi pietonale care să pună în valoare ansamblul şi să nu afecteze vizibilitatea monumentelor.

- Nu se permit construcţii noi sau extinderi, ci doar păstrarea / reabilitarea clădirilor existente.
- Se va păstra POT-ul din situaţia existentă în teren; depăşirea CUT existent nu este permisă';
- Se admit modificări ale POT-ului doar prin reducerea celui existent la un POT mai mic, prin demolarea celor două clădiri parter adosate zidului fortificat şi restaurarea zidului de care erau lipite, cu condiţia ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.
- Nu este permisă supraetajarea sau mansardarea construcţiilor existente.
- Pentru clădirile existente / parţial 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 cerinţe de acces ale imobilului.

**SIR 2 - Subzona instituţiilor publice**

- Subzona istorică de referinţă SIR 2 este caracterizată de clădirile monumentale, cu volumetrie aparte faţă de restul ansamblului, în care se desfăşoară în principal activităţi administrative şi activităţi de învăţământ.
- Tipuri admise de ocupare şi utilizare
  - Construcţii administrative;
  - Construcţii financiar-bancare;
  - Construcţii de cultură;
  - Instituţii, birouri individuale sau sedii de firme;
  - Construcţii de învăţământ;
  - Poştă;
  - Construcţii pentru comerţ şi servicii;
  - Construcţii pentru sănătate, farmacii, clinici, laboratoare de analize;
  - Construcţii şi amenajări sportive, baze sportive, cu condiţia înscrierii în volumetria clădirilor din zonă şi respectând regulile de aspect exterior al clădirilor enunţate în prezentul regulament;
  - Spaţii de cazare, cu condiţia să nu aducă modificări asupra arhitecturii tradiţionale şi valorilor reperate şi asupra modului de organizare a gospodăriilor şi cu condiţia asigurării accesului din curte;
  - Activităţi de agrement, odihnă, loisir.
- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor şi tendinţelor deja existente în teren. Noile construcţii vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcţiei, realizată din acelaşi material şi tencuită în aceeaşi culoare, astfel încât să dea impresia unui front continuu.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până Ia nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piaţă urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, aşa cum este ea reglementată în prezentul regulament.
- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar şi ţinându-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 Iimita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim H/2;
  - pentru parcelele cu deschidere la stradă cuprinsă între 12,00 m şi 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 puţin de 3,00 m;
  - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de 18,00 m, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiţia ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanţa minimă dintre clădiri să fie H/2, dar nu mai puţin de 4,00 m.
- Faţă de limita posterioară, clădirile se vor retrage la o distanţă minimă de 3,00 m.

  Se admite amplasarea construcţiilor pe limita posterioară a parcelei, cu condiţia respectării modului de amplasare istoric de tip incintă, cu condiţia acoperirii unui calcan al unei clădiri principale (calcan care nu este a unei clâcliri parazitare) şi cu acordul vecinului. Se va respecta principiul ce constă în acoperirea calcanelor vizibile existente vizibile din domeniul public.
- Pentru imobilul Şcolii Generale Ghimbav şi a grădiniţei din vecinătatea Bisericii fortificate se păstrează amprenta construcţiilor existente. Nu se admite ridicarea altor corpuri de clădire pe respectivele imobile şi nici pe vechile parcele ale acestor instituţii de învăţământ.
- Procentul maxim de ocupare a terenului este stabilit ţinând cont de legislaţia în vigoare şi dotările minime necesare fiecărei funcţiuni. Astfel, se permite:
  - POT maxim = 70%, pentru funcţiunile: Construcţii administrative, birouri, poştă, construcţii pentru comerţ şi servicii, farmacii, clinici, laboratoare de analize;
  - POT maxim = 50%, pentru funcţiunile: Construcţii de cultură, construcţii şi amenajări sportive, baze sportive, construcţii de turism de dimensiuni mici, unităţi de cazare;
  - POT maxim = 25%, pentru funcţiunile: Construcţii de învăţământ, Activităţi de agrement, odihnă, loisir;
- Înălţimea maximă admisă a construcţiilor:

- S+D+P+1E (maxim 9 m la cornişă şi 13 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° — 55° şi 14 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° — 60°)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi:
  - CUT maxim = 1,4 pentru imobilele cu POT maxim 70%.
  - CUT maxim = 1 pentru imobilele cu POT maxim 50%.
  - CUT maxim = 0,5 pentru imobilele cu POT maxim 25%.

**SIR 3 Subzona de locuinţe şi funcţiuni complementare in ţesut istoric constituit**

- Subzona istorică de referinţă SIR 3 este o subzonă de locuinţe şi funcţiuni complementare locuirii, organizate funcţional şi morfologic după regulile istorice ale satelor săseşti.
- Tipuri admise de ocupare şi utilizare
  - Locuinţe individuale cu înălţimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 5,5 m la cornişă şi 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° — 55° şi 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° — 70°) cu condiţia înscrierii în volumul general al clădirilor tradiţionale din zonă.
  - Unităţi de alimentaţie publică, construcţii pentru comerţ şi servicii şi spaţii de cazare cu condiţia asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile faţadelor ansamblului (cu excepţia imobilelor care în mod tradiţional aveau uşă pe faţadă — de exemplu imobilul de pe strada Morii nr. 11);
  - Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, şure etc, cu condiţia de a fi amplasate în continuare construcţiei principale şi să nu fie percepute din domeniul public;
  - Lucrări tehnice pentru circulaţii rutiere, accese, parcaje, echipare şi dotare caracteristică zonei de locuit şi serviciilor publice;
- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor şi tendinţelor deja existente în teren. Noile construcţii vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va fi dispusă în continuarea construcţiei, realizată din acelaşi material şi tencuită în aceeaşi culoare, a.î. să dea impresia unui front continuu.
- Pe parcelele libere, construcţiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniament.
- Excepţie vor face clădirile monument sau cu valoare arhitecturală retrase de la aliniament, care Işi menţin alinierea.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda Ia o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar şi ţinându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:
  - pentru parcelele cu deschidere la strad
    ă mai mică de 12,OOm, 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,OOm şi 18,OOm, o latură a clădirii va fi amplasată pe limita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim H/2, dar nu mai puţin de 3,OOm;
  - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de 18,00 m, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiţia ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanţa minimă dintre clădiri să fie H12, dar nu mai puţin de 4,00 m.
- Retragerea faţă de limita de spate a parcelei este reglementată conform *Plan,şei 04 Reglementări urbanistice — Zonificare funcţională,* aceasta fiind egală cu *alinierea de spate.* Alinierea de spate reprezintă limita de construibilitate a parcelei şi totodată retragerea minimă obligatorie faţă de spatele parcelei.
- Pentru SIR 3, limita de construibilitate este calculată ducând o paralelă la aliniament, la o distanţă minimă de 60 m faţă de acesta. Doar pentru *parcelele* din estul zonei reglementate, cu forma tip evantai, limita de construibilitate va fi de 50m de la aliniament, conform *Planşei 04 Reglementări urbanistice — Zonificare funcţională.*
- La parcelele de colţ, limita inferioară a parcelei se consideră latura opusă accesului. La parcelele cu două ieşiri, limita edificabilului se măsoară de la frontul stradal pe care se amplasează imobilul.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:

- POT max = 40% pentru parcelele ce şi-au schimbat aspectul iniţial prin împărţire (de-a lungul laturii lungi) şi pentru parcelele de colţ sau parcelele dispuse pe străzi de categoria IV rezultate în timp (de exemplu strada Cuza Vodă);
- POT max = 30% pentru parcelele originare, care şi-au păstrat lungimea (din stradă până la râul Ghimbăşel pentru străzile Pieţei şi Morii, până la limita zonei analizate pentru restul parcelor din SIR 3) şi pentru parcelele cu suprafaţa sub 1.800mp;
- POT max = 25% pentru parcelele cu suprafaţa de peste 1.800mp;

- Înălţimea maximă admisă a construcţiilor:
  - S+D+P (maxim 5,5 m la cornişă şi 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° — 55° şi 12 ml la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° 60°)
  - Se admit depăşiri ale Inălţimii până la S+D+P+M, (fără a depăşi 12 m la coamă) pe faţada din interiorul gospodăriei şi pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiţia ca acestea să nu fie vizibile din stradă şi să se înscrie în specificul şi volumetria identificate ca fiind valoroase.
  - Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiţionale cu valoare istorică.
  - S+D+P+M — pentru parcele de colţ.
- Pentru clădirile existente / parţial 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 cerinţe de acces ale imobilului.
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:
  - CUT max = 0,6 pentru parcelele ce şi-au schimbat aspectul iniţial prin împărţire (de-a lungul laturii lungi). Se permit modernizările (nu şi extinderile) ale clădirilor existente, dacă CUT-ul existent depăşeşte valoare de 0,6.
  - CUT max = 0,5 pentru S parcelă <1800 mp si pentru parcelele originare, care şiau păstrat lungimea — cele din stradă până la râul Ghimbăşel pentru străzile Pieţei şi Morii, până la limita zonei analizate pentru restul parcelor din SIR 3.
  - CUT max = 0,4 pentru S parcelă > 1800 mp şi pentru parcelele dispuse pe străzi de categoria IV rezultate în timp (de exemplu strada Cuza Vodă).

**SIR 4 - Subzona de locuinţe în ţesut modificat, restructurat**

- Subzona istorică de referinţă SIR 4 este caracterizată de zonele de locuinţe individuale şi funcţiuni complementare, organizate pe parcele restructurate sau divizate, cu clădiri ce nu mai păstrează la fel de bine ca SIR 3 specificul satelor săseşti din trecut, afectată de intervenţiile din perioada comunistă, care a dus la modificarea structurii parcelarului şi dispariţia grădinilor gospodăriilor comunităţii germane, precum şi o creştere a densităţii construirii şi indicatorilor urbanistici POT şi CUT. Această zonă se desfăşoară de-a lungul arterelor str. Lungă şi str. Nouă.

- Tipuri admise de ocupare şi utilizare
  - Locuinţe individuale cu înălţimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 6 m la cornişă şi 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° — 55° şi 12 m la coamă în cazul Invelitorilor cu panta de 55° — 70°) cu condiţia înscrierii în volumul general al clădirilor tradiţionale din zonă. Se admit depăşiri ale înălţimii cu maxim un etaj — S+D+P+M, (fără a depăşi 12 m la coamă) cu condiţia ca acestea să nu fie vizibile din stradă şi să se înscrie în specificul şi volumetria identificate ca fiind valoroase.
  - Unităţi de alimentaţie publică,spaţii de cazare şi construcţii pentru comerţ şi servicii cu condiţia asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile faţadelor ansamblului (cu excepţia imobilelor care în mod tradiţional aveau uşă pe faţadă);
  - Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, şure etc, cu condiţia de a fi amplasate în continuare construcţiei principale şi să nu fie percepute din domeniul public;
  - Lucrări tehnice pentru circulaţii rutiere, accese, parcaje, echipare şi dotare caracteristică zonei de locuit şi serviciilor publice;
  - Construcţii subterane şi supraterane cu destinaţia de parcare/ parcări supraetajate, cu înălţimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P+M,

- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor şi tendinţelor deja existente în teren. Noile construcţii vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcţiei, realizată din acelaşi material şi tencuită în aceeaşi culoare, astfel încât să dea impresia unui front continuu.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limitaintre două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere
- Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, cu frontul continuu la stradă/piaţă urbană, până la limita edificabilului. Frontul continuu va fi dat prin continuarea clădirii principale de la stradă cu poarta specifică săsească, aşa cum este ea reglementată în prezentul regulament.
- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar şi ţinându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:
  - pentru parcelele cu deschidere la strad
    ă 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 şi 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 puţin de 3,00 m;
  - pentru parcelele cu deschidere la stradă mai mare de 18,00 m, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiţia ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanţa minimă dintre clădiri să fie H/2, dar nu mai puţin de 4,00 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:
  - POT max = 40%.
  - POT max = POT preexistent în cazul în care acesta este mai mare de 40%.
  - Nu se admite depăşirea limitei construibile şi depăşirea retragerii faţă de limita posterioară.
- înălţimea construcţiilor
  - S+D+P (maxim 6,0 m la cornişă, şi 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° — 55° şi 12 m2 la coamă, 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° — 60°)
  - Se admit depăşiri ale înălţimii până la S+D+P+M, (fără a depăşi 12 m la coamă) pe faţada din interiorul gospodăriei şi pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiţia ca acestea să nu fie vizibile din stradă şi să se înscrie în specificul şi volumetria identificate ca fiind valoroase.
  - Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiţionale cu valoare istorică.
  - S+D+P+M - pentru parcele de colţ.
- Pentru clădirile existente / parţial 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 cerinţe de acces ale imobilului.
- Coeficient de utilizare a terenului: CUT maxim = 0,65; CUT maxim = 0,75 pentru parcelele de colţ.
- Nu se admite depăşirea limitei construibile şi depăşirea retragerii faţă de limita posterioară.

**SIR 5 - Subzona de locuinţe în ţesut reparcelat**

- Subzona istorică de referinţă SIR 5 este o zona de locuit dezvoltată haotic în urma reparcelărilor, ce nu păstrează specificul zonei. Parcelele au forme neregulate, proporţii diferite faţă de cele istorice, iar clădirile sunt în mare parte degradate sau renovate precar, cu eliminarea decoraţiunilor şi cu nerespectarea materialelor şi geometriilor istorice ale zonei.
- Această subzonă include:
  - Subzona parcelarului modificat de pe strada Nucului;
  - Subzona parcelelor ce au rezultat din insula pe care era amplasată iniţial Biserica.
- Tipuri admise de ocupare şi utilizare:
  - Locuinţe individuale cu înălţimea clădirilor de la stradă de maximum S+D+P sau P+M, (maxim 5,5 m la cornişă şi 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° — 55° şi 12 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° — 70°) cu condiţia înscrierii în volumul general al clădirilor tradiţionale din zonă. Se admit depăşiri ale înălţimii cu maxim un etaj - S+D+P+M, (fără, a depăşi 12 m la coamă) cu condiţia ca acestea să nu fie vizibile din stradă şi să se înscrie în specificul şi volumetria identificate ca fiind valoroase.

- Unităţi de alimentaţie publică şi spaţii de cazare cu condiţia asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile faţadelor ansamblului (cu excepţia imobilelor care în mod tradiţional aveau uşă pe faţadă);
- Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, şuri etc, cu condiţia de a fi amplasate în continuare construcţiei principale şi să nu fie percepute din domeniul public;
- Lucrări tehnice pentru circulaţii rutiere, accese, parcaje, echipare şi dotare caracteristică zonei de locuit şi serviciilor publice;

- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor şi tendinţelor deja existente în teren. Noile construcţii vor fi amplasate obligatoriu la aliniament, iar poarta va veni în continuarea construcţiei, realizată din acelaşi material şi tencuită în aceeaşi culoare, a.î. să dea impresia unui front continuu.
- Aliniamentul existent se va conserva, cu excepţia situaţiilor în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecţie prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colţurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.
- Amplasarea clădirilor faţă de limitele laterale ale parcelelor se va face obligatoriu pe una din limitele laterale, dar şi ţinându-se cont de deschiderea la stradă a fiecărei parcele, după cum urmează:
  - pentru parcelele cu deschidere la strad
    ă 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 şi 18,00 m, o latură a clădirii va fi amplasată pe iimita laterală, iar cealaltă latură va fi retrasă cu minim H12, dar nu mai puţin de 3,00 m;
  - pentru parcelele cu deschidere Ila stradă mai mare de 18,00 m, este posibilă amplasarea mai multor clădiri, cu condiţia ca acestea să fie amplasate pe limitele laterale ale parcelei, iar distanţa minimă dintre clădiri să fie H/2, dar nu mai puţin de 4,00 m.
- Noile construcţii se vor amplasa în continuarea clădirii principale, distanţate faţă de aceasta cu minim H/2, dar nu mai puţin de 3,00 m. Pentru parcelele cu deschidere mai mare de 18,OOm, clădirile pot fi amplasate şi lateral una faţă de cealaltă, iar distanţa minimă dintre acestea va fi H/2, dar nu mai puţin de 4,00 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:
  - POT max = 40% pentru parcelele ce şi-au schimbat aspectul iniţial prin împărţire (de-a lungul laturii lungi) şi pentru parcelele de colţ;
  - POT max = 30% pentru parcelele cu suprafaţa sub 1.800 mp;
  - POT max = 25% pentru parcelele cu suprafaţa de peste 1.800 mp;
  - Nu se admite depăşirea limitei construibile şi depăşirea retragerii faţă de limita posterioară.
- înălţimea construcţiilor
  - S+D+P (maxim 5,5 m la cornişă şi 11 m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 45° —

    şi $12^3$ m la coamă în cazul învelitorilor cu panta de 55° — 60°)

    Se admit depăşiri ale înălţimii până la S+D+P+M, (fără a depăşi 12 m la coamă) pe faţada din interiorul gospodăriei şi pentru clădirile din interiorul gospodăriei, cu condiţia ca acestea să nu fie vizibile din stradă şi să se înscrie în specificul şi volumetria identificate ca fiind

    valoroase (clădiri dezvoltate *pe* lungime, în continuarea clădirii principale şi/ sau a anexelor, cu respectarea culorilor, materialelor, amplasării pe parcelă, proporţiilor definite în prezentul regulament) şi cu condiţia ca amprenta la sol ale acestora să nu depăşească o treime din aria construită totală la sol a clădirilor.
  - Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiţionale cu valoare istorică.
  - S+D+P+M - pentru parcele de colţ.
- Se va avea în vedere condiţia nedepăşirii înălţimii maxime a frontului la coamă (sunt exceptate clădirile fără valoare arhitecturală, a căror înălţime nu se consideră la stabilirea înălţimii maxime la coamă) şi cu condiţia înscrierii în specific din punct de vedere al proporţiilor acoperişului şi a păstrării restului de caracteristici ale clădirilor săseşti, etc. Pentru clădirile existente / parţial 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 cerinţe de acces ale imobilului.
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi:

- CUT max = 0,6 pentru parcelele de colţ. Se permit modernizările (nu şi extinderile) ale clădirilor existente, dacă CUT-ul existent depăşeşte 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 referinţă SIR 6 este o zonă cu caracter urban, marcată de operaţiuni urbane de la jumătatea secolului *XX* care i-au schimbat structura. Astfel, caracterul ţesutului cu parcele lungi şi înguste şi cu grădini generoase a fost modificat, prin tăierea parcelelor în scopul construirii de locuinţe colective. Aceasta a dus şi la indicatori urbanistici distincţi faţă de restul zonei.
- Această subzonă funcţională este ocupată de clădiri de locuire colectivă din ţesutul constituit al oraşului, de dimensiuni şi înălţimi mici, de maxim P+3E+M.
- Tipuri admise de ocupare şi utilizare
  - Locuinţe colective cu înălţimea maximă de P+3E+M;
  - Unităţi de alimentaţie publică, cu condiţia asigurării accesului din curte, pentru a nu modifica caracteristicile faţadelor ansamblului;
  - Anexe caracteristice locuirii, precum: garaje, magazii, şure etc, cu condiţia de a fi amplasate în continuare construcţiei principale şi să nu fie percepute din domeniul public;
  - amenajări aferente locuinţelor: căi de acces carosabile şi pietonale private, parcaje, garaje, spaţii plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, 1m prejmuiri;
  - Modernizări ale faţadelor, cu respectarea culorilor şi materialelor din prezentul regulament.
- Dispunerea clădirilor se face conform regulilor şi tendinţelor deja existente în teren. Noile construcţii de locuire colectivă vor fi amplasate retrase de la aliniament conform tendinţelor existente în zonă.
- Construcţiilor vor fi retrase obligatoriu de la limitele laterale şi de spate ale parcelelor, conform codului Civil pentru construcţiile deja constituite.
- Pentru construcţiile noi, retragerea minimă faţă de limitele laterale şi de spate va fi de H/2.
- Pe parcelele care permit amplasarea mai multor clădiri, este posibilă construirea acestora numai cu respectarea unei distanţe minime între clădiri de H/2 din înălţimea clădirii mai înalte, dar nu mai puţin de 6 m.
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi:
  - POT max = 40%.
  - POT max = POT preexistent în cazul în care acesta este mai mare de 40%.
- înălţimea construcţiior
  - R.H. maxim = P+3E+M, fără a depăşi 12,00 m.
  - R.H maxim = R.H preexistent în cazul în care acesta este mai mare de 12 m.
  - Se va urmări o adaptare şi integrare a construcţiilor de locuire colectivă în specificul săsesc al ţesutului de locuinţe individuale, cu niveluri retrase succesiv şi respectarea liniei de cornişă;
  - Este interzisă supraetajarea sau mansardarea clădirilor de locuire colectivă *care* se află într-o stare degradată, cu faţade nereabilitate.
- Coeficientul maxim de utilizare al terenului va fi: CUT max = **1.2**

CC **Subzona căilor de comunicaţii spatiilor verzi aferente**

- Tipuri admise de ocupare şi utilizare
  - Circulaţii carosabile publice;
  - Circulaţii pietonale publice;
  - Piaţă urbană publică;
  - Circulaţii carosabile ce pot fi închise ocazional pentru mărirea zonelor pietonale;
  - Staţii de transport public;
  - Parcaje publice marcate şi semnalizate ca atare;
  - Locuri de joacă de mici dimensiuni, protejate faţă de circulaţiile auto prin gard dublat de perdea de vegetaţie;
  - Amenajări urbane — mobilier urban (bănci, coşuri de gunoi, corpuri de iluminat etc), fântâni, statui, elemente de arta urbană;

- Piste şi benzi de biciclete.
- Tipuri interzise de ocupare şi utilizare: Orice alte activităţi decât cele admise la articolul anterior.

– **Circulaţii şi accesuri:**

- Autorizarea executării viitoarelor construcţii este permisă numai dacă există posibilitate de acces la drumurile publice[4], conform destinaţiei construcţiei şi cu permiterea accederii mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesurile pentru intervenţii în caz de incendiu vor fi dimensionate conform normelor pentru trafic greu.
- Asigurarea accesurilor carosabile pentru viitoarele imobile la reţeaua de circulaţie şi transport reprezintă o condiţie majoră de configurare, amplasare şi autorizare a acestuia.
- Accesurile carosabile trebuie păstrate libere în permanenţă, fără a fi obstrucţionate de amplasarea de semnalizări, împrejmuiri, mobilier urban, etc.
- Pentru reglementarea circulaţiilor şi accesurilor se va ţine cont de Avizul Comisiei Tehnice de Circulaţie nr. 13767/ 8.06.2023.

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

- Reducerea numărului de parcări de la nivelul zonei, pentru descurajarea utilizării automobilului personal, prin eliminarea parcărilor din faţa primăriei şi conversia zonei într-o piaţă pietonală;
- Amenajarea de piste de biciclete corespunzător dimensionate şi proiectate, care să formeze o reţea la nivelul oraşului Ghimbav;
- Amenajarea staţiilor de transport public astfel incit să fie primitoare şi utilizabile facil, a.î. să încurajeze folosirea transportului în comun;
- Reconfigurarea străzilor str. Lungă (total), str. Pieţei (parţial) şi str. Morii (parţial) într-o manieră sustenabilă şi prietenoasă cu pietonii, care să încurajeze plimbările de promenadă şi fluxurile pietonale, cu aliniamente verzi, spaţii verzi, pistă de biciclete şi pavaj de calitate înaltă;
- Instituire de zone shared-space;
- Inaugurarea unei parcări care să suplinească parcările eliminate din motive de creare spaţii pentru socializare, scuaruri sau zone verzi.
- Staţionarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulaţiilor publice.
- Se pot amenaja locuri de parcare la sol, subsol şi suprateran. Numărul minim al acestora se va dimensiona şi asigura în raport cu funcţiunea 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 staţionarea pe limita posterioară a parcelelor.

– **Echipare tehnico-edilitară:**

- Alimentarea cu apă potabilă a imobilelor se poate realiza din reţeaua de distribuţie existentă în zona studiată, conform Aviz Compania Apa Braşov nr. 2858/27.12.2022, adresa Compania Apa nr. 266/13.02.2025 şi planşa anexă;
- Evacuarea apelor uzate menajere se poate realiza în reţeaua de canalizare menajeră existent în zonă, Avize Compania Apa Braşov nr. 2858/27.12.2022, adresa Compania Apa nr. 266/13.02.2025 şi planşa anexă;
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform avizului ELECTRICA nr. 7010250201465/28.02.2025.
- Zona e echipată edilitar complet.
- Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităţilor necesare la reţelele edilitare publice.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Firidele de branşament şi contorizare vor fi integrate în împrejmuiri sau clădiri. Se interzice montarea vizibilă, aparentă pe faţadele la stradă/spaţiu public a clădirilor, a tuburilor, transformatoarelor, contoarelor electrice precum şi a ţevilor, contoarelor şi a branşamentelor de gaz. Acestea vor fi montate în zonele exterioare mai puţin expuse ale clădirii gang, în nişe laterale sau în curţile cu

acces public/ semipublic etc.). Infrastructura de branşament şi contorizare va fi integrată în împrejmuiri 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 obţine în prealabil avizul CZMI.
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- Fiecare imobil va dispune de un spaţiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deşeurilor menajere, accesibil din spaţiul public.

**Autorizarea executării obiectivelor propuse în PUZ se va face după sau concomitent cu autorizarea executării lucrărilor de infrastructură mentionate mai sus (drumuri, utilităti), necesare functionării.**

**CONCLUZIE :** Se consideră că procedura de informare şi consultare a populaţiei a fost desfăşurată conform prevederilor legale şi în consecinţă se poate trece la următoarea etapă în procesul de avizare a documentaţiei **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) " AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ", *oraşul Ghimbav, jud.Braşov, (etapa aprobării ).***
În urma organizării dezbaterii publice, se consemnează că au fost înregistrate plângerile/obiecţiunile/sugestiile din partea publicului cu numerele de inregistrare 19391/27.07.2023 şi 15961/15.06.2023. Acestor plângeri/obiecţiuni Primaria Ghimbav prin Serviciul Amenajarea Teritoriului şi Urbanism a răspuns cu adresa 21382/21.08.2023 la care nu s-a primit nici un raspuns.

**ANEXE LA RAPORTUL DE CONSULTARE :**

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

**ARHITECT ŞEF**
Arh. Ştefan FIRIMIŢĂ

Redactat,
Ex. : 2/ 24.11.2026