

PLAN URBANISTIC ZONAL

AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ

Amplasament: ORAȘ GHIMBAV, JUD. BRAȘOV

VOLUMUL I

MEMORIU GENERAL

Variantă preliminară

BENEFICIAR
PRIMĂRIA ORAȘULUI GHIMBAV

Proiect Nr.: 26U/ 2021
Cod proiect: GBV1_ZP
Faza de proiectare: P.U.Z.

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

2021 – 2023

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI

Partea din proiect	Titlatură / Specialitate	Prenume, nume / Societate Comercială	Semnătură / Ștampilă
Proiectant Urbanism	S.C. KXL STUDIO S.R.L.		
	Arh.	Doina-Mihaela Bubulete – șef proiect, expert atestat MCC	
	Arh.	Andrei NISTOR	
	Urb.	Anamaria-Mihaela MOHAN	
	Urb.	Cristina Andreea PAVELESCU	
	Urb.	Vlad-Mihai IANCU	
	Urb.	Tania BACALE	
	Urb.Peis.	Iulia-Nicoleta SABĂU	
	Urb.	Vlad-Andrei NOUR	
Ridicare topografică	Ing.	Ovidiu Barbu – MIV CAD SOLUTIONS S.R.L.	
Studiu geotehnic și hidrogeotehnic	Ing.	Maria SAMOILĂ – ROCKWARE UTILITIES SRL	
Studiu de istorie urbană	Arh.	Doina Mihaela BUBULETE – expert atestat MCC	
	Urb.	Cristina Andreea PAVELESCU	
Studiu caracter consultativ – Anchete sociologice	Urb.	Andreea PENE – AKY GENERAL CONCEPT	
Studiu peisagistic	Dr. Arh.	Cristina Iuliana ENACHE	
	Urb.	Iulia- Nicoleta SABĂU	
Studiu circulații și parcaje	Urb.	Cristina Andreea PAVELESCU – PLAN A URBAN DESIGN SRL	
Studiu privind organizarea circulației și impactul traficului	Urb.	Cristina Andreea PAVELESCU – PLAN A URBAN DESIGN SRL	
Studiu rețele electrice	Ing.	Dan Vlădeanu	

BORDEROU GENERAL

1. Piese scrise:

- Volumul I - Memoriu de prezentare;
- Volumul II - R.L.U. (în lucru)

2. Piese desenate:

- 01.01. Încadrare în regiunea de dezvoltare Centru;
- 01.02. Încadrare la nivelul zonei metropolitane Brașov;
- 01.03.01. Încadrare în P.A.T.J. Brașov, aprobat prin HCJBV nr. 198/2005 – Activitățile economice, zonificarea teritoriului, propuneri, direcții de dezvoltare;
- 01.03.02. Încadrare în P.A.T.J. Brașov, aprobat prin HCJBV nr. 198/2005 – Turismul;
- 01.03.03. Încadrare în P.A.T.J. Brașov, aprobat prin HCJBV nr. 198/2005 – Cadrul natural, protecția mediului, propuneri, direcții de dezvoltare;
- 01.03.04. Încadrare în P.A.T.J. Brașov, aprobat prin HCJBV nr. 198/2005 – Mediul antropic, rețeaua de localități, propuneri, direcții de dezvoltare;
- 01.03.05. Încadrare în P.A.T.J. Brașov, aprobat prin HCJBV nr. 198/2005 – Turismul – Propuneri;
- 01.04. Încadrare în județul Brașov;
- 01.05. Accesibilitate la nivel de UAT;
- 01.06. Încadrare în raport cu avizul AACR al PUG Mun. Brașov, aprobat prin HCL nr. 276/2018;
- 01.07. Încadrare în raport cu PUG Ghimbav: Reglementări urbanistice - Zonificare funcțională;
- 01.08. Încadrare în raport cu documentații de urbanism aprobate anterior din zonă;
- 01.09. Încadrare în UAT
- 02.01. Încadrare în Geoportal ANCPI;
- 02.02. Încadrare în ortofotoplan;
- 02.03. Accesibilitate la nivel zonal;
- 02.04. Evoluția țesutului urban – Dtudiu istoric PUG Ghimbav neaprobat (întocmit de arh. Cătălina-Diana Preda);
- 02.05. Obiective de interes istoric;
- 02.06. Obiective de interes istoric – Monumente clasate LMI;
- 03. Situația existentă – Disfuncționalități, scara 1/1.000;
- 04.01. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, scara 1/1.000;
- 04.02. Plan de circulație (reglementări – circulații), scara 1/1.000;
- 05. Rețele edilitare
- 06. Proprietatea asupra terenurilor, scara 1/1.000;

CUPRINS

COLECTIV DE ELABORARE / FIȘĂ DE SEMNĂTURI	2
BORDEROU GENERAL	3
CUPRINS	4
CAPITOLUL I – INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Scopul și obiectivele Planului Urbanistic pentru Zona Construită Protejată	6
1.2.1. Solicitări ale temei-program	6
1.2.2. Scopul elaborării PUZ	7
CAPITOLUL II - DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE	8
2.1. Justificarea inițierii demersului de instituire a zonei construite protejate; cadrul legislativ-normativ	8
2.1.1. Justificarea inițierii PUZ:	8
2.1.2. Cadru legislativ-normativ	8
2.2. Studiul istoric general	9
2.3. Definirea/ delimitarea zonei construite protejate pe baza utilizării criteriilor de definire	20
2.3.1. Criterii de delimitare conform Studiu istoric general aferent PUG Ghimbav neaprobat	20
2.3.2. Criterii de delimitare conform Studiului istoric de fundamentare aferent prezentului PUZ	21
2.4. Studiul istoric zonal cu precizarea valorii elementelor componente	24
2.4.1. Biserica evanghelică fortificată	24
2.4.2. Incinta bisericii fortificate	29
2.4.3. Primăria	29
2.4.4. Casa parohială (Pfarrhaus)	30
2.4.5. Cazarma	31
2.4.6. Școala germană - evanghelică (parohială, confesională)	32
2.4.7. Școala românească	35
2.4.8. Piața Centrală	36
2.4.9. Moara comunală	37
2.5. Sinteza etapelor parcurse prin stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei	39
CAPITOLUL III - STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE	40
3.1. Prezentarea studiilor și avizelor anterioare elaborării PUZCP	40
3.1.1. AVIZE OBȚINUTE	40
3.1.2. Studiu topografic	40
3.1.3. Studiu geotehnic și hidrogeotehnic - concluzii și recomandări	41
3.1.4. Studiu S.G.A. – Gospodărirea Apelor	43
3.1.5. Studiu privind utilitățile publice și tehnologice, echiparea tehnico-edilitară	43
3.1.6. Studiu rețele electrice	44
3.1.7. Studiu de trafic	44
3.1.8. Studiu cu caracter consultativ – anchete sociale pentru evidențierea cerințelor și opțiunilor populației legate de dezvoltarea urbanistică în zona studiată	48
3.1.9. Studiu evoluția activităților economice, evoluția pieței imobiliare	54
3.1.10. Studiu peisagistic	57

3.2 Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului, conform PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, prelungit prin HCL nr. 39/28.04.2011, HCL nr. 11/22.01.2012, HCL 14/28.01.2016 și HCL 113/30.08.2018.	58
3.3 Disfuncționalități și constrângeri existente	61
3.4. Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic (în funcție de calitatea estetică-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic)	62
3.5. Precizarea limitei zonei construite protejate.....	66
CAPITOLUL IV - ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE	67
4.1. Probleme de trafic și aspecte conexe	67
4.2. Probleme de echipări edilitare	69
4.3. Date demografice și socio-economice	69
4.4. Probleme de marketing urban	70
4.5. Probleme de management urban	71
CAPITOLUL V - PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ	71
5.1. Propuneri privind atitudinea față de țesutul urban	71
5.2. Propuneri privind rezolvări ale circulațiilor carosabile, staționărilor, circulațiilor pietonale	78
5.3. Propuneri de racordări ale rețelelor tehnico-edilitare.....	80
5.4. Propuneri privind prevederile din regulament, diferențiate pe unități teritoriale de referință și/sau subdiviziuni ale acestora.....	80
5.5. Bilanț teritorial.....	87
5.6. Analize costuri-beneficii (sub aspect economic și social)	87
5.7. Propuneri de inițiere a unor planuri urbanistice de detaliu, programe și proiecte derivate și previziuni privind suportul implementării lor	88

MEMORIU DE PREZENTARE

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	Plan Urbanistic Zonal Amenajare Zonă Istorică Protejată
Amplasament:	Zona centrală istorică protejată, Oraș Ghimbav, Județ Brașov
Beneficiar:	Primăria Orașului Ghimbav
Proiectant:	S.C. KXL STUDIO S.R.L.
Data elaborării:	2023

1.2. SCOPUL ȘI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC PENTRU ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Prezenta documentație de urbanism se elaborează la inițiativa Unității Administrativ-Teritoriale a Orașului Ghimbav, care prin licitație publică și-a manifestat nevoia de contractare a serviciilor de proiectare pentru **Planul Urbanistic Zonal „Amenajare zonă istorică protejată”**. Prin această documentație de urbanism se dorește delimitarea zonei centrale pe o suprafață mai mare decât cea prevăzută în PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, prelungit prin HCL nr. 39/28.04.2011, HCL nr. 11/22.01.2012, HCL 14/28.01.2016 și HCL 113/30.08.2018, care să cuprindă toate elementele esențiale și relevante, în vederea unei viitoare reglementări coerente.

Zona studiată se află în centrul orașului Ghimbav și se caracterizează prin întrunirea mai multor specificități ale satelor sășești, constituind o zonă de importanță culturală, istorică și economică pentru oraș. Zona se remarcă prin țesutul tradițional și prin faptul că aici se află funcțiuni diverse și majoritatea dotărilor publice ale orașului: Cetate sătească - Biserica Evanghelică, Dispensar uman, Primărie, Școală Gimnazială, alte servicii publice.

Zona de reglementare a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ 34,90 ha, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini, Tema de proiectare și Certificatul de Urbanism nr. 130 / 22.12.2020:

- la N: strada Fagăgărașului;
- 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.

Zona reglementată prin prezentul PUZ poate fi accesată prin următoarele artere: Strada Morii, Strada Lungă, Strada Nouă, Strada Școlii, Strada Pieței, Strada Avram Iancu, Strada Cuza Vodă, Strada Făgărașului.

1.2.2. Scopul elaborării PUZ

Prezentul PUZ este elaborat pentru Zona Istorică Protejată, Orașul Ghimbav, Județul Brașov, în suprafață de 340992 mp, în domeniul public al U.A.T. Ghimbav și al Statului Român, scopul final al documentației PUZ este stabilirea coordonatelor necesare unei dezvoltări ulterioare controlate, desfășurate într-un cadru actualizat și funcțional, caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane (restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros, reorganizarea circulațiilor, reinventarea spațiului public) și pornind de la premisa că zona istorică are un rol catalizator pentru dezvoltarea urbană.

Necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal reiese din prevederile **Legii nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, **Art. 47, alin. (3), lit. b)** și **Art. 54, alin. (1)**:

Elaborarea Planului urbanistic zonal este obligatorie în cazul:

a) zonelor centrale ale localităților;

Și din **Anexa nr. 1 a Legii nr. 350/2001** – Categoriile de documentații de amenajarea teritoriului și de urbanism. Competențe de avizare și de aprobare a acestora.

Se vor stabili, în urma studiilor de fundamentare:

- limitele zonei protejate;
- zonele de protecție a monumentelor istorice din L.M.I.;
- propuneri de clasare sau declasare a unor imobile;
- propuneri de amenajări peisagere;
- după caz, delimitarea unităților de peisaj;
- propuneri privind mobilierul urban;
- eclerajul, signalistica și alte echipamente pentru punerea în valoare a patrimoniului construit, peisager;

Zona de studiu se va stabili în funcție de impactul estimat al zonei asupra vecinătăților, iar în zona studiată vor fi reglementate profilele stradale.

Analizele din cadrul studiului urbanistic sunt realizate pe diverse paliere, rezultând în final concluziile și principiile care stau la baza conceptului.

În elaborarea PUZ se vor urmări următoarele obiective principale:

- **Reconsiderarea limitelor zonelor și subzonelor de rezervație de arhitectură;**
- **Revizuirea regulamentului de urbanism în zonele/ subzonele de rezervație, process argumentat de necesitatea corelării intervențiilor permise cu dinamica contextului actual (corelarea cu documentațiile de urbanism aprobate - modificări parțiale);**
- **Reducerea traficului motorizat și extinderea zonelor pietonale - extinderea rețelei de spații publice prin includerea unor noi zone de interes, redimensionare trotuare/pietonale (după caz), transformări punctuale ale străzilor carosabile în pietonale și reducerea ponderii parcărilor rezolvate la sol.**
- **Conservarea parcelarului existent - identificarea segmentelor de țesut valoroase și stoparea unor fenomene negative care iau amploare (ex. divizarea loturilor existente și transformarea grădinilor în parcele construibile).**
- **Protejarea zonelor verzi valoroase în regim public (insule verzi inserate în țesutul existent și deschise**

- publicului - parcuri, scuaruri etc.) și în regim privat - grădinile locuințelor;
- Stabilirea unui plan de măsuri privind conservarea și reabilitarea zonelor construite protejate, urmărind intervenții integrate privind fondul construit, circulațiile, spațiile publice și spațiile verzi;

Elaborarea unui ghid de bune practici privind intervențiile publice și private în zonele protejate construite, în continuarea reglementărilor stabilite și în corelare cu rezultatele proiectului aplicat pe legea 166 din 22 iulie 2016, pentru modificarea și completarea Legii nr. 153/2011 privind măsuri de creștere a calității arhitectural-ambientale a clădirilor. Rolul acestui obiectiv este de a clarifica opțiunile populației în ceea ce privește identificarea, protejarea și punerea în valoare a elementelor cu valoare patrimonială.

CAPITOLUL II - DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

2.1. JUSTIFICAREA INIȚIERII DEMERSULUI DE INSTITUIRE A ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE; CADRUL LEGISLATIV-NORMATIV

2.1.1. Justificarea inițierii PUZ:

- Stabilirea coordonatelor necesare unei dezvoltări ulterioare controlate, desfășurate într-un cadru actualizat și funcțional, caracterizat de o creștere constantă a gradului de finisare a imaginii urbane (restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros, reorganizarea circulațiilor, reinventarea spațiului public) și pornind de la premisa că zona istorică are un rol catalizator pentru dezvoltarea urbană.
- Reconsiderarea limitelor zonelor și subzonelor de rezervație de arhitectură
- Revizuirea regulamentului de urbanism
- Reducerea traficului motorizat și extinderea zonelor pietonale
- Conservarea parcellarului existent
- Protejarea unui plan de măsuri
- Elaborarea unui ghid de bune practici

2.1.2. Cadru legislativ-normativ

- *Metodologia utilizată și legislația aplicată:*
 - Metodologia utilizată este în conformitate cu «Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal» aprobat cu Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000;
 - Ordinul nr. 562/2003 pentru aprobarea Reglementării tehnice metodologice de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
 - La baza elaborării PUZ stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR 525/1996, completat ulterior prin HGR 490/2011 și ale căror prevederi sunt detaliate în conformitate cu condițiile specifice zonei studiate.
- *Documentația are la bază următoarele documentații de urbanism, planuri strategice și legi modificate și completate ulterior:*
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
 - O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006;
 - Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Hotărârea Guvernului României nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999, privind avizarea și autorizarea sanitară a obiectivelor cu impact asupra sănătății publice;
- O.G.R. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, aprobat prin Legea nr. 82/1998;
- Ordinul nr. 1298/2017 pentru aprobarea reglementării tehnice privind proiectarea și dotarea locurilor de parcare, oprire și staționare aferente drumurilor publice situate în extravilanul localităților;
- Legea nr. 114/1996 a locuinței;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 219/1998 cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al concesiunilor;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 422/2001 privind protecția monumentelor istorice;
- Legea nr. 451/2002 pentru rectificarea Convenției Europene a Peisajului, Florența – 20.10.2000;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701/2010 privind informarea și consultarea publicului;
- Hotărârea de guvern nr. 101/2010 pentru aprobarea regulamentului privind dreptul de semnătură pentru amenajarea teritoriului și urbanism și a regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România;
- Codul Civil.
- PUG Orașul Ghimbav aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000 cu valabilitate prelungită prin HCL Ghimbav Nr. 113/30.08.2018;
- Strategia de dezvoltare a Zonei Metropolitane Brașov;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Polul de Creștere Brașov 2015;

2.2. Studiul istoric general¹

Istoricul teritoriului administrativ

Din punct de vedere al teritoriului pe care s-a dezvoltat, Ghimbav este o localitate cu o planimetrie unitară, specifică dezvoltării într-o zonă plată, de câmpie piemontană și de-a lungul cursului pâraului Ghimbășel, între comunele Cristian și Stupini. Localitatea este străbatută de rețelele de transport DN1 / E68 și se află pe traseul căii ferate Brașov-Făgăraș-Sibiu.

Din punct de vedere istoric, localitatea s-a dezvoltat ținând cont de evoluția administrativă a regiunii.

Teritoriul mai larg din Transilvania situat între Mureș, Olt, localitățile Orăștie și Drauseni, în care se încadrează evoluția localității, purta denumirea de **"Pământul Crăiesc"** (lat. Fundus regius, germ. Kdnigsboden) și cuprindea 4 unități administrative mari, zone geografice distincte, din care făceau parte: scaunele Altland (Regiunea Sibiului), **Burzenland** („Țara Bârsei” - districtul Brașovului în care era situată localitatea Ghimbav), Weinland (Zona Târnavelor) și Nosnerland.

¹ *Studiul istoric general, Orașul Ghimbav, realizat de Cătălina-Dana Preda, 2013*

Istoria regiunii consemnează conferirea Țării Bârsei de către regele Ungariei Andrei al II-lea (1205-1235) ordinului Cavalerilor Teutoni prin diploma de instalare din anul **1211**; până în anul **1225**, când sunt alungați din Țara Bârsei, ordinul va coloniza o populație germanică originară din zona localității Koblenz, aflată la confluența Moselei cu Rinul.

La o distanță de aproximativ 70km SV de Koblenz, se afla localitatea **Weidenbach**/în traducere „**Pârâul sălcilor**” și se presupune că acești coloniști germani au păstrat denumirea locului lor de origine pentru pârâul pe malul caruia s-au așezat în Transilvania (Weidenbach/ Ghimbășel), dând apoi aceeași denumire și noii așezări pe care au întemeiat-o.

Privilegiile obținute de comunitatea săsească de la regele Ungariei Andrei al II-lea conferă *comunităților de coloniști* (comune) dreptul de a-și alege *Juzii* (primarii) pe care *Judele regal* îi confirmă numai dacă locuiau permanent în scaunele respective.

Localitățile aflate în amonte pe pârâul Ghimbășel - Cristian și Rașnov - formau împreună cu Ghimbavul o unitate administrativă numită *centurie*, alcătuită din 100 de gospodării.

Primele urme de locuire datează din jurul anului **1250**, data la care a fost ridicată o bazilică romanică. Prima mențiune documentară a toponimului **Widinbach** – **25 aprilie 1342** este legată de unul dintre conducătorii orașului Korona (Brașov) – „**Conradus de Widinbach**” - care face o donație în favoarea mănăstirii dominicană din Brașov (document păstrat în Arhiva Bisericii Negre, fiind cel mai vechi document original păstrat la Brașov).

În cronicile sau documente ulterioare din sec. **XIV-XVI**, localitatea apare sub mai multe denumiri asemănătoare: **Wyndumbah** (1357), **Wydenbach** (1366), **Woydenboh** (1377), **Weydenpach** (1410), **Wydenbach** (1420, 1464, 1497, 1500), **Weidenbach** (1532) **Wydembach** (1541, 1550, 1552).

Denumirile din perioada modernă sunt: Weidenbach, Wiedenbach (lb. germană); Wedjebich, Vedjembix (dialect sasesc); Vidombak (lb. maghiară); Ghimbav (lb. română).

Cu ocazia primei vizite a regelui Ungariei *Sigismund de Luxemburg* în „Țara Bârsei” (**1397**) este menționat *vilicul din Ghimbav* (*vilicu* era conducătorul administrației locale în satele din Țara Bârsei).

În anul **1420**, locuitorii din **Wydenbach (Ghimbav)**, Sanpetru, Harman și Bod contribuie la construcția fortificațiilor orașului Korona (Brașov) - acesta fiind primul document din care reiese apartenența Ghimbavului de jurisdicția orașului Brașov.

În **1520**, satul Ghimbav contribuie cu 5,5 case de plată (domus numerate) la impozitele strânse din Țara Bârsei (care avea 100 de case de plată, din care Korona/Brașovul avea 37).

Cu ocazia recensământului efectuat în **1536**, sunt consemnate 4 strazi cu 81 de gospodării (așezate 30 pe prima stradă, 22 pe a doua stradă, 9 pe a treia stradă și 20 pe a patra stradă).

La recensământului contribuabililor din Țara Bârsei (1550) sunt consemnate pentru prima dată numele celor 4 strazi din Wydembach (Ghimbav) cu un număr de 165 de gospodării strada Morii (**Myl Gasse**) - 42 de gospodării, strada Pieții (**Morth Gasse**) - 35 de gospodării, strada Seacă (**Dyrr Gasse**) - 44 gospodării, strada Lungă (**Lang Gasse**) - 44 gospodării.

În anul **1679** în Ghimbav sunt menționate 3 „vecinătăți” Strada Lungă(1); Strada Nouă(2); Strada Pieții și a Morilor(3) - în secolul următor înființându-se o a 4-a vecinătate- prin despărțirea străzii Pieții de cea a Morilor (**1761**).

Din punct de vedere al împărțirii administrative a regiunii, în sec. XVIII (în data de **26 noiembrie 1783**), urmare a indicațiilor împăratului *Iosif al II-lea*, sistemul vechilor scaune din Transilvania este desființat iar teritoriul împărțit în 10 comitate (plus 1 comitat ulterior în **1784**) și 9 *cetăți libere*.

La începutul sec. XIX (**1833**) este menționat „satul fiber **Ghimbav**, din districtul Brașov” având „287 de familii, 855 vite și impozit plătit de 3427 florini”.

În **1894** proprietatea agricolă din Ghimbav este de 6884 de parcele, care prin comasarea realizată până în **1896** ajung la 2230 parcele, având un total de 2956 de iugare (*1 iugar=0,57 ha*).

După **1918**, prin Decretul nr.4 al *Consiliului dirigent* din **7 februarie 1919** se înlocuiește denumirea de comitat cu cea de Județ, care va fi condus de un prefect. În anul **1919**, Ghimbavul este *comuna rurala* și aparține administrativ de *plasa Bârsa de Sus*, una din cele 3 „plasi” ale județului Brașov, situație administrativă ce va dura până în anul **1925**.

Prin reforma administrativă din **14 iunie 1925**, județul Brașov este împărțit în 3 plasi – Bran, Buzăul Ardelean și Săcele, Ghimbavul făcând parte din plasa Bran până în anul **1941**.

Din anul **1941** până în anul **1950** administrativ acesta aparține de plasa Codlea, la această dată Ghimbavul intrând în administrarea teritorială a regiunii Stalin, până în anul **1956** (când va aparține administrativ de raionul Codlea, până în anul **1960**).

Având în vedere că prin noua împărțire administrativă realizată prin Legea nr. 3/1968 se reînființează județul Brașov, Ghimbavul este menționat ca și *comună*. Acest statut administrativ se păstrează până în anul **2002**, când prin *Legea 674/19 decembrie 2002* comuna Ghimbav este declarată **oraș** în cadrul **județului Brașov**.

Evoluția statutului administrativ, militar, funcțional al localității

Încadrarea localității în teritoriul mai larg începe cu apartenența la regiunea Transilvaniei - Șapte Scaune (în lb. germană *Sieben Stühle*, în lb. latină *septem sedes*) este denumirea teritoriului de pe „**Pământul Crăiesc**” (lb. germ. Königsboden) din **Transilvania** (lb.germ. Siebenbürgen) adică „Șapte cetăți”: Sibiu, **Brașov**, Mediaș, Sighișoara, Sebeș, Rupea, Bistrița, reprezentând unitățile administrative ale sașilor transilvăneni, din secolul al XII-lea până spre sfârșitul secolului al XIX-lea.

Zone de graniță, Bistrița și **Brașov**, primesc denumirea de **district**, având o organizare militară specifică, cu rol de apărare a frontierelor Transilvaniei de sud-est. **Districtul Brașov**, (în lb. germ. *Kronstadter Distrikt*, în lb. maghiară Brasso vided), este atestat documentar pentru prima dată în **1331**, din **1353** existând o administrație săsească proprie, cu reședința la Brașov, iar în 1355 „comunitatea cetățenilor și obstea provincialilor (sași) de Brașov” se adresează regelui, într-un memoriu denumindu-și teritoriul *district*.

Scaunul reprezenta o uniune de mai multe orașe și sate, supuse aceleiași puteri judecătorești - pentru fiecare scaun era numit un „*jude regal*” (*jdex regis*), supus numai regelui Ungariei, iar scaunele și distictele erau conduse de un jude al locului, denumit și „*jude scaunal*” (*stuhl richter/judex sedis*), asistat mai târziu de un comandant militar.

În anul **1366**, regele Ungariei Ludovic I face o reforma juridico-administrativă, prin care se prevede pentru orașul, dar și pentru **districtul Brașov** (din care Ghimbavul face parte), o instanță superioară de Judecată, instanță de apel, formată din cele Șapte Scaune săsești, cu sediul la Sibiu (comitele brașovean având astfel restrânse atribuțiile doar la zona districtului săsesc).

Districtul Brașov administra 4 târguri și mai multe sate libere săsești - targurile fiind Codlea, Feldioara, Prejmer și Râșnov, iar Ghimbavul făcând parte din satele libere (*villa*).

În sec. XIV, între anii **1377-1378**, funcția de comite suprem este atribuită lui Johannes von Scharfeneck, acesta fiind practic și comandantul militar al acestei regiuni de graniță între anii **1376-1383**.

În timpul domniei lui Matei Corvinul (1458-1490) are loc o unificare administrativă a teritoriilor cu administrații locale săsești în provincii - Sibiu, Mediaș, Bistrița și Brașov, situație în care magistratul orașului

Brașov își exercită autoritatea administrativă pe teritoriul întregului district Brașov, el având și competențe juridice. În aceasta forma, cu mici modificări, va funcționa administrația districtului Brașov, până în sec. XVIII.

La jumătatea sec. XIX, după revoluțiile din 1848-1849, guvernatorul militar și civil al Transilvaniei instituie la 21 septembrie 1849 o nouă împărțire teritorială în 6 districte militare, Brașovul fiind încadrat în districtul militar Sibiu.

În **1851**, o nouă împărțire administrativă are loc în cercuri - Țara Bârsei aparținând de cercul Sibiu.

În anul **1876**, în baza Legii XXXIII în cadrul împărțirii teritorial - administrative a regatului Ungariei, se constituie comitatul Brașov (condus de comitele suprem asistat de vicecomite) unde comitatul Brașov cuprindea 3 plase cu 23 de comune mari.

În data de **7 februarie 1919**, după faurirea Statului Național Unitar Român, se schimbă denumirea de comitat cu cea de Județ iar cea de comite suprem cu cea de prefect.

În anul **1925** Ghimbavul este *comuna rurala* și aparține de Piasa Bârsei de Sus. În perioada interbelică (**1932-1941**) Ghimbavul era încadrat tot ca și comună rurală din Județul Brașov (în Piasa Bran, care avea în componența sa 23 de sate).

Din septembrie **1950** odată cu reforma administrativă, Ghimbav face parte din Regiunea Stalin, până în anul **1956**.

Între anii **1956-1968** face parte din Regiunea Brașov, după **1968** se revine la împărțirea administrativă a teritoriului României în Județe, Ghimbavul este tot o comună făcând parte din Județul Brașov, din care face parte și astăzi.

În anul 2002 se schimbă statutul administrativ al localității, Ghimbav devenind oraș.

Administratia ecleziastica - organizarea sașilor, încorporează prin decanate și capituli, toată populația de confesiune romano-catolică (capitulul reprezentând adunarea clericilor catolici dintr-o regiune).

Din punct de vedere militar, amplasarea Ghimbavului în zona de câmpie piemontană nu i-a conferit un rol determinant în apărarea teritoriului Țării Bârsei.

În **sec. XIII**, Ghimbavul forma împreună cu localitățile aflate în amonte pe paraul Ghimbasel, Cristian și Râșnov, o unitate administrativă numită „centurie” (alcatuită din 100 de gospodării), aceasta fiind corespunzătoare uneia din cele 5 „case” înființate de către Ordinul Cavalerilor Teutoni în Țara Bârsei - fiecare „casa” *trebuind să construiască, să întrețină, să aprovizioneze și să apere câte o cetate a cavalerilor* - în cazul acesta „casa” aparținea de nucleul viitoarei cetăți Râșnov.

În **sec. XV**, contribuția la ridicarea fortificațiilor orașului Korona (Brașov) le asigură locuitorilor posibilitatea de refugiu în Cetate, „cu obligația de a participa la respingerea atacurilor și la serviciul de pază”.

Tot în această perioadă se construiește incinta fortificată a bisericii evanghelice din Ghimbav, cu mai multe turnuri de apărare și cu un bastion în fața porții de intrare din zona de SE a fortificației.

1528 - Ghimbavul contribuie cu 11 soldați și 2 care la expediția pentru asediarea Cetății Făgăraș.

Pe teritoriul localității nu au loc lupte dar localitatea suferă datorită invaziilor turcilor și tătarilor, fiind de asemenea un loc de tabără pentru trupele turcești sau habsburgice.

1688 - sunt încartiruite trupe imperiale habsburgice la Râșnov, Cristian, Ghimbav, Prejmer și Brașov.

1704 aprilie 13 - trupele imperiale se confruntă cu trupele curutilor.

1707 noiembrie 30 - trupele curutilor conduse de Tampa Miklos încercuiesc localitatea Ghimbav, dar trupele sârbilor și brașovenilor ajung la Ghimbav și îi alungă dincolo de Codlea.

1737 octombrie 14 - sunt încartiruite trupe imperiale care vor participa la asediul Cetății Vidin de la Dunăre.

1849 martie 19 - armata maghiară condusă de generalul Bern înfrânge trupele imperiale la Codlea și își așează tabăra la Ghimbav, de unde se retrage în **1849 iunie 29** sub presiunea armatelor ruse și austriece.

1863-1864 - se construiește cazarma destinată trupelor de husari, ulterior servind instalării armatei romane și odata cu deschiderea aeroportului a adăpostit unități de aviație și artilerie antiaeriană.

1916 august 29 - prima intrare a trupelor române în GHIMBAV.

1916 octombrie - se dau lupte între armata română și trupele austro-ungare și germane.

1940-1945 - la Ghimbav funcționează centrul de perfecționare a pilotajului din Aeronautica Militară Română, condusă de Comandor Av. Andrei Popovici.

Funcțional, fiind o *localitate de tip rural*, **Ghimbavul** are ca principale ocupații ale locuitorilor *agricultura și creșterea animalelor*, fiind menționiți și ale dezvoltării meșteșugurilor - începând cu sec. XV (**1424**) este înscris în „registru mesterilor breslei blănarilor sau cojocarilor” din Brașov **Jacob von der Vydenbach** (Ghimbav).

Mai tarziu, în sec. XVI (**1538**) este prezent în documente mesterul Valentinus de Wydembach, „care produce praf de pușcă” - fiind consemnate mai multe livrări către Brașov, iar în anul **1545** livrări sunt efectuate de către meșterul Ladislaus.

În sec. XVIII (**1738**) într-un document de breaslă, sunt amintite „torcatoarele din Ghimbav, care excelau în torsul clar”, același meșteșug regasindu-se și într-un document din sec. XIX (**1832**) - sunt consemnați la Ghimbav „80 de torcători și torcătoare”, dar și o moara de măcinat și pisat mei și o darsta.

Din anul **1894** a rămas un inventar de unelte agricole, multitudinea acestora demonstrând preponderența agriculturii în această localitate.

În 1895 structura agricolă a localității este de: 2338 iugare teren arabil, 35 iugare grădini, 870 iugare livadă, 858 iugare pășune, neproductiv 181 iugare - total 4.282 iugare.

În anul 1903 sunt importate vaci de rasa din Elveția.

Începutul sec. XX duce la apariția micii industrii: în **1919** un atelier de lăcătușerie (al lui Johann Schuster), în **1921** prima unitate industrială- Fabrica de carton (mucava), în **1922** Laboratorul de produs pastă de dinți și produse cosmetice „Chlorodont”, iar în anul **1924** în Ghimbav sunt înregistrați 59 de mestesugari sași, 15 romani, 6 maghiari.

În **1930** sunt înregistrate 30 de întreprinderi „comerciale și industriale”: în **1932**, pe terenul actualei Fabrici de hârtie se înființează Fabrica de cherestea și furnir „Keller& Braun” (ce a funcționat numai până în **1945**), în **1936** ia ființă filatura „Corona”, **1939** există o fabrică de cafea, transferată din Timișoara – „Gould Caffee”, **1940** o secție de tăbăcărie – „Aurora”, aparținând Fabricii de piele „Scherg” din Brașov.

După cel de al doilea Război Mondial, marea industrializare duce la apariția Fabricii de hârtie (**1955**) care atrage și modificări urbanistice majore în silueta localității, prin construirea unui nou cartier românesc (**1958**) și a unor blocuri de locuit (**1967 - 1977**).

1968 se înființează ICA Ghimbav, în 1986 fabrica se extinde, în 1991 înființându-se IAR Ghimbav (continuatoarea ICA).

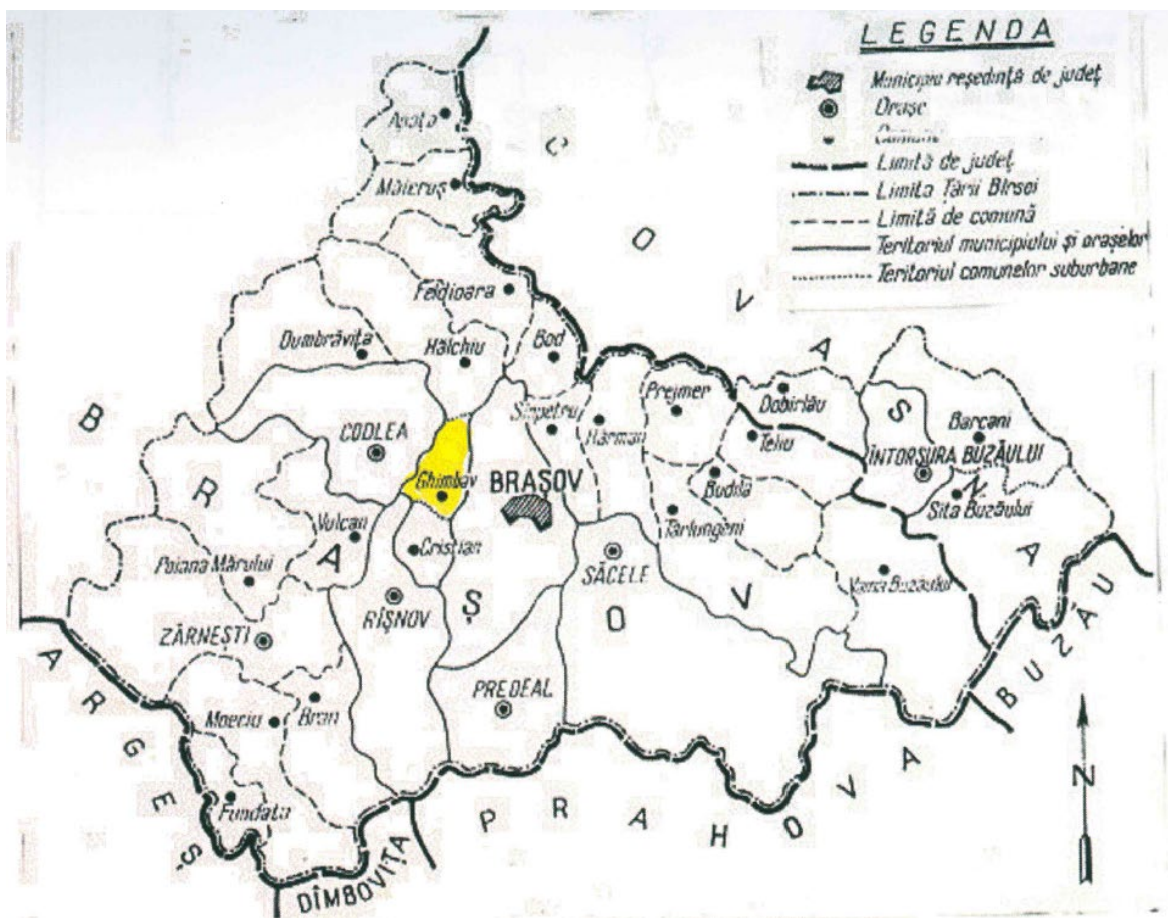


Fig. 3. — Hotarul comunelor din Țara Biseri după împărțirea administrativă din 1968 (apud: Județele României Socialiste, București, 1969) (Nicolae Dunăre).

Hotarul comunelor din Țara Biseri după împărțirea administrativă din 1968

Sursă: Județele României Socialiste, București, 1969 (Nicolae Dunăre)

Evoluția structurii etnice și apartenenței religioase a populației

Structura populației din localitate a fost întotdeauna multiethnică - populația fiind constituită din diverse naționalități - germani, români, maghiari - al căror procent a variat de-a lungul istoriei localității, până după al doilea război mondial fiind preponderent elementul german.

Cel mai vechi recensământ este cel din anul **1510**, când așezarea Wydenbach avea „133 gospodari, 11 vadove cu case la strada, 2 Jeleri, 2 case ale bisericii, 10 oameni săraci, 2 morari, 6 pastori, 1 slujitor comunal, 5 case pustii, 1 conducător al școlii, 1 clopotar”.

În anul **1526**, în prima listă nominală a locuitorilor contribuabili din Ghimbav sunt 162 nume de sași, **1536** - 81 de gospodării, **1541** - 111 gospodării, **1550** - 165 gospodării.

Pentru prima dată sunt menționate în **1700**, 30 de familii de români, având ocupația de bază păstoritul și lucrul în dijma pe pământul sașilor.

În **1708**, la Ghimbav sunt prezenți 88 gospodari sași și 11 gospodari români - în **1733** fiind 23 de familii de români ortodocși.

În anul **1787** existau 284 de case cu 376 de familii având 1000 de persoane - din punct de vedere al religiei fiind împărțiți în: 856 evanghelici, 334 ortodocși, 5 romano-catolici.

Secolul **XIX** duce la o ușoară mărire a numărului de locuitori la **1099**, cu prilejul recensământului din **1838** fiind menționați **1195** locuitori din care **853** sași și germani, **8 maghiari și secui, 237 romani și greci, 97 țigani, 5 romano-catolici, 856 evanghelici, 354 ortodocși.**

În **1870** populația este de **1295** locuitori din care **863 sași evanghelici, 415 romani ortodocși și 19 alte religii.**

În **1880** sunt **1412** locuitori, din care **515 romani**, iar în **1896** la Ghimbav sunt **944 de sași cu 2744 iugare de pamant și 542 de romani cu 212 iugare de pamant „în proprietate agricolă”.**

Anul **1930** are următoarea structură a populației: **1722** de locuitori din care **1045 sași, 632 romani, 45 maghiari.**

În **1941** populația localității este de **1893** locuitori, numărul locuitorilor crescând până în **1956** când sunt recenzați **2481** de locuitori.

În urma recensământului din **2002**, populația orașului era de **5.112** de locuitori iar situația repartitiei populației pe etnii este următoarea:

Români	4785
Maghiari	227
Germani	61
Alte naționalități	17

Conform rezultatelor provizorii ale Recensământului populației din octombrie 2011, numărul de locuitori a scăzut la **4.539 de locuitori.**

Din punct de vedere al structurii populației după **apartenența religioasă**, Regatul maghiar a susținut religia catolică și răspândirea acesteia pe teritoriul Transilvaniei începând cu sec. **XI-XII** însă din sec. **XVI**, odată cu Reforma, religia populației de etnie germană devine religia *evangelic-lutherana*, religie la care această populație nu renunță nici în timpul dominației habsburgice (care dorea trecerea la catolicism a supușilor săi).

Tipul de clădire de cult specific al bisericilor sasești de pe teritoriul Transilvaniei este bazilica cu turn sau bazilica de tip sală (romanica și ulterior gotică) - cum este și în cazul Ghimbavului.

Cea mai veche clădire de cult a localității este *biserica evanghelică* cu hramul „Sf. Petru”, construită în sec. **XIII (circa 1250)**, o bazilică în stil romanica, având 3 nave (o nava principală și 2 nave laterale), un cor cu absidă rotundă, iar în partea de V se afla o clopotniță.

Bazilica este reconstruită în stil gotic în sec. XV, când se ridică și fortificația în jurul acesteia, cu mai multe turnuri de apărare și un bastion în fața porții de intrare din zona de SE a fortificației.

Biserica ortodoxă românească este ridicată în anul 1780, pe locul unei bisericițe din năuile și lemn, ce a ars în anul **1777** - ctitor fiind un negustor brașovean, Ioan Boghici, cunoscut și pentru alte ctitorii din Țara Bârsei. Construcția este finalizată în anul **1830**.

Evoluția ocupațiilor populației

Ocupațiile populației au fost determinate de specificul teritoriului: relieful zonei, de flora spontană existentă cât și de specificul climei, dar și de statutul populației care a locuit de-a lungul timpului aici (sași și romani).

Principală ocupație a locuitorilor localității a fost în decursul timpului agricultura și creșterea vitelor, Ghimbav fiind și un centru comercial și de meserii după sec. XV. - torcători, blănari, jocari - meserii legate de produsele ce rezultau din creșterea vitelor, dar și morari sau băcani.

În **perioada interbelică**, Ghimbav este cunoscut pentru câteva fabrici, mici afaceri locale, însă după terminarea Primului Razboi mondial, industria devine ramura economică cea mai înfloritoare: **1916, 1921, 1922, 1928, 1932** - sunt anii în care se înființează mici unități industriale.

În perioada comunistă, industria locală se extinde, se construiește Fabrica de hârtie în **1955-1956**, iar în anul **1968** se înființează ICA Ghimbav, care în **1986** se extinde datorită producției mari.

Evoluția teritoriului administrativ și intravilan

Orașul Ghimbav (lb. germ **Weidenbach**, lb. magh. **Vidombak**) este situat la 45°40' latitudine nordică și 25°31' grade longitudine estică, aflându-se la circa 8 km NV de municipiul Brașov și la 6 km de municipiul Codlea, 63 km de municipiul Făgăraș, 30 km de orașul Predeal, 19 km de orașul Zărnești.

Altitudinea amplasării localității este de 535 m față de nivelul mării, fiind situat în partea de SE a județului Brașov, având următoarele localități învecinate:

- NV municipiul Codlea,
- N comuna Halchiu,
- E municipiul Brașov,
- S și SV comunele Cristian și Vulcan.

Localitatea s-a format pe cursul pârâului Ghimbășel, afluent superior al Oltului, prin colonizarea unei populații germanice în sec. XIII, populație care a format pe malul stâng o așezare cu străzi paralele cu cursul pârâului, ulterior fiind constituit și cartierul românesc, amplasat pe malul drept al pârâului.

Orașul Ghimbav nu are localități componente, în afara localității tradiționale (reprezentată în hărțile Josefina din sec. XVIII), se construiesc la jumătatea sec. XX (**1950-1960-1970**) zone noi de parcelări cu locuințe individuale (str. Progresului, str. Unirii) și blocuri de locuit în spațiul liber reprezentat de grădinile caselor sasești într-o insulă de parcelar tradițional al zonei centrale a localității. Intravilanul localității se extinde și după **1989**, cu parcelări pentru locuințe.

Intervențiile majore care au dus la modificarea intravilanului localității în decursul timpului au fost dezvoltarea cartierului românesc - pe malul drept al Ghimbășelului și dezvoltarea zonei industriale în partea de NV, ceea ce implicit a dus la dezvoltarea unei zone noi de locuit (în zona de V a orașului) și realizarea unor locuințe colective în interiorul unei insule din parcelarul istoric din zona centrală.

Evoluția reglementărilor edilitare și urbanistice

Mențiunea din anul **1510** a unui număr de *133 de gospodării în Wydenbach* (Ghimbav) este modificată în decursul timpului de nenumarate calamități - incendii, inundații, care fac să dispară un număr mare de gospodării, atât clădiri principale cât și anexe (șuri, grajduri) - documente din sec. XVII descriind faptul că în anul **1630** „un incendiu puternic mistuie aproape toată comuna”, iar în anul **1643** un alt incendiu distruge „cetatea, biserica și satul Ghimbav”.

Din punct de vedere urbanistic, Țesutul istoric este menționat încă din **1676** cu un număr de 4 străzi (care reprezintă 3 „vecinătăți”), zonă saxonă a localității: strada Lungă, strada Nouă, strada Pieții și strada Morilor. În sec. XVIII (**1714**) este distrusă o parte a străzii Pieței și în anii următori (**1715, 1718, 1733**) incendiile distrug case și șuri.

În **1860** se construiește un canal de apă pietruit, de-a lungul străzilor din dreapta și stânga pârauului Ghimbășel „din care se stropesc străzile în fiecare seara”.

Se construiesc clădiri publice importante (cazarma - **1863**, primăria - **1876**), se construiește un oficiu telegrafic, școală săsească (1895).

În **1900** este înprejmuită cu gard biserica ortodoxă și se realizează o plantație de aliniament în lungul gardului, se înființează o asociație care are ca și obiectiv „înfrumusețarea localității Ghimbav”, **1911** se construiește gara, **1913** se introduce iluminatul electric, cu energia furnizată de la Uzina electrică de la Râșnov, **1926** se construiește podul de piatră peste pârauul Ghimbășel, **1935** se asfaltează șoseaua națională ce trece prin Ghimbav.

Reglementări edilitare și urbanistice încep însă în sec. **XX**, acestea fiind materializate în reglementări de sistematizare și urbanism - pentru zonele nou construite (**1958** - cartierul românesc), blocuri de locuit fiind înserate în zona liberă a parcelarului istoric sau fiind realizate parcele cu locuințe individuale (strada Progresului, strada Unirii).

Lucrări edilitare importante sunt cele de introducere a gazului metan (**1956- 1957**) și a apei potabile (**1960-1966**).

În momentul de față reglementările în vigoare sunt cele aferente regulamentului de urbanism (RLU) din cadrul PUG 1999.

Arhitectura tradițională săsească ce conferă aspectul specific localităților din Transilvania este utilizată în zona centrală a localității atât la construirea locuințelor origine saxona cât și a clădirilor publice (școli, primărie, etc.), imagine de ansamblu surprinsă în fotografii/cărți poștale, realizate la începutul anilor 1900.

Aceasta imagine de ansamblu reprezintă valoarea arhitecturală și urbană de astăzi fiind necesar a fi păstrată și pusă în valoare.

Datorită faptului că în evoluția istorică a localității fondul construit de sec. **XVIII** a rămas în mică măsură (datorită unor incendii repetate, inundații) clădirile de sec. **XIX**, ridicate în cadrul țesutului urban istoric al zonei centrale, constituie un cadru semnificativ alături de biserica evanghelică și fortificația acesteia.

Evoluția tramei stradale și a parcelarului

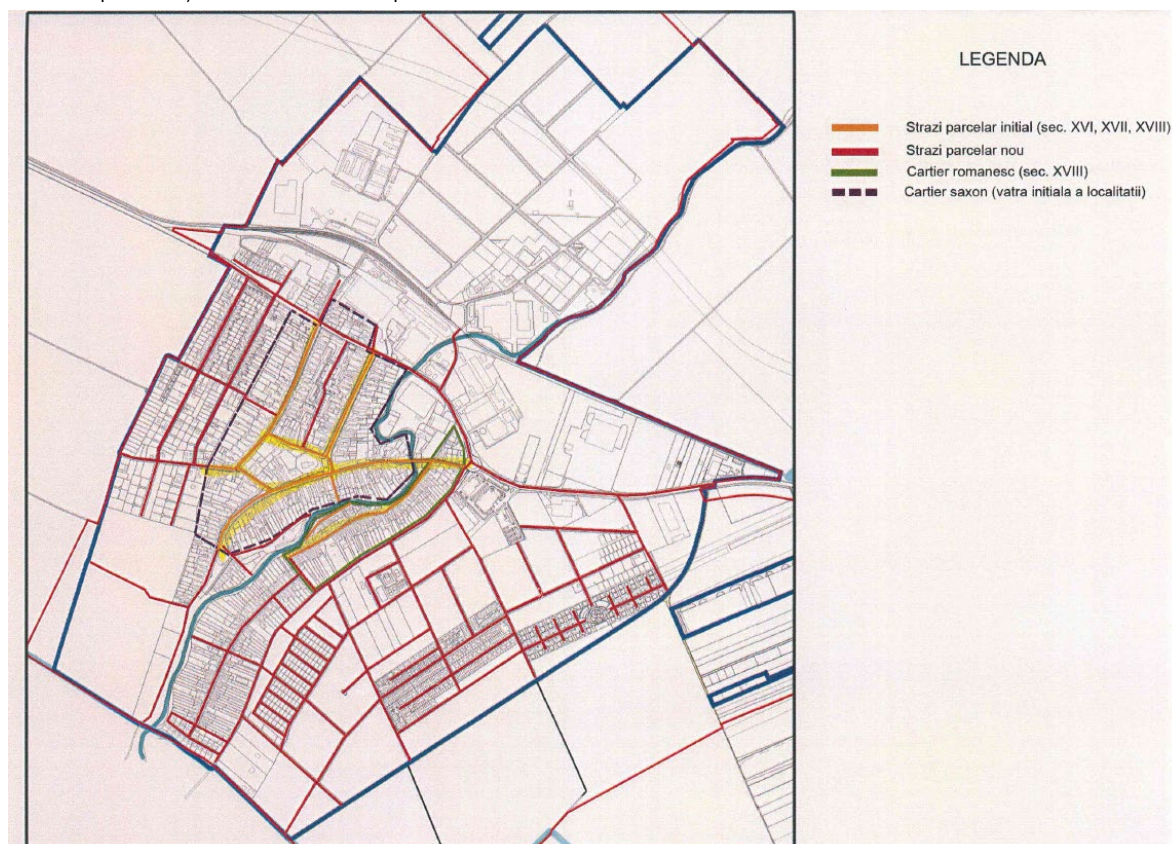
Vechea vatră a localității Ghimbav, cea în care s-au stabilit primii coloniști saxoni, se află amplasată într-o zonă depresionară, condiționată de factorii hidrografici, de-a lungul văii râului Ghimbășel.

Structura inițială de tip rural a localității (similitudini cu formarea și structurarea altor localități rurale din zona geografică situată între Olt și Târnave - conform tipologiei satelor din Transilvania după Romulus Vuia), este structura unui sat compact ce se dezvoltă paralel cu cursul râului Ghimbășel, într-o primă etapă prin dublarea „uliței mari” cu „ulița nouă” într-o structură mai amplă, apoi se apropie de configurația unei structuri urbane, prin apariția străzilor perpendiculare pe cele două străzi principale și prin funcțiunile publice caracteristice începând cu jumătatea sec. **XIX** în zona pietei centrale.

Structura fronturilor construite este compactă (**dezvoltare de tip saxon**), în lungul străzii principale și a străzii paralele cu aceasta.

Parcelele sunt de forma alungită, cu front îngust și compact la strada - geneza acestui tip de parcelă provenind din faptul că odată cu venirea în sat, populația saxona primea pământ pentru casa + grădină, inima insulelor astfel formate fiind reprezentată de un spațiu verde reprezentat din grădinile proprietăților de pe aceste parcele (în unele din aceste zone libere a avut loc construirea unor ansambluri de blocuri de locuințe, modificând tipologia parcelarului inițial).

Frontul străzii de tip „târg săsesc”- deși Ghimbavul a fost sat până în sec. XX - are asigurată continuitatea prin legătura strânsă între *casă și poarta înaltă*, ceea ce duce la forma unitară a unei fațade mari în care poarta și casa sunt contopite.



Sursă: Studiu istoric aferent PUG Ghimbav (întocmit de arh. Cătălina-Dana Preda) - neaprobat

Evoluția fondului construit; tipologia și caracteristicile acestuia, amenajări

Tipologia satului săsesc pe teritoriul județului Brașov prezintă un aspect rural compact, evoluând spre faza de târg.

Caracteristicile și înfățișarea localității sunt legate de originea locuitorilor din Apusul Europei, apoi de condițiile istorice în care aceștia s-au stabilit în acest teritoriu.

Intravilanul orașului este determinat de nucleul prezent în hartile Josefine din sec. XVIII, în decursul timpului înmulțindu-se populația, localitatea s-a extins în primul rând către S-SE și mai târziu către N.

În mijlocul localității s-a format piața, spațiu public de dimensiuni reduse, cu fronturi constituite din edificii uzuale - clădiri de locuit și câteva clădiri reprezentative pentru comunitate - biserica, cazarma, școala, primăria.

Casele sunt așezate perpendicular, în lungul străzii principale, „ulitei mari”/ strada Lunga, pe ambele fronturi iar anexele gospodărești (suri, grajduri) sunt amplasate perpendicular pe casă, în zona din spate a parcelei.

Materialul de construcție folosit de sași: începând cu sec. XVII s-a introdus cărămida, folosită până și la construcțiile anexă - grajduri, șuri și cotețe, zidul porților de intrare, etc.

Acoperirea clădirii principale este realizată în două ape, uneori cu pinionul tăiat către strada principală sau către curte, frontonul înalt triunghiular al unor case având de obicei ferestre mici, oarbe, realizate în scop ornamental sau o fereastră amplasată în axul frontonului (pentru iluminatul podului).

Țăranii români și-au însușit modul de construcție a locuinței, alinierea străzilor, plantațiile din lungul drumului, fântânile din mijlocul satului, după tipologia satelor săsești.

Casa românească are peste tot aceeași compoziție funcțională - tinda, camera de locuit și camera. Materialul întrebuințat era lemnul, nuielele bulgarite, și paie pentru acoperiș - materiale care începând în secolul al XVII-lea se schimbă, predominând cărămida pentru structura clădirilor și tigla pentru învelitori.

Gospodăriile românești au fost puternic influențate de elementul săsesc (populație majoritară până după cel de al doilea război mondial) - casele fiind așezate în linia uliței cu frontul spre stradă, cu inscripții având inițialele numelui proprietarului și anul clădirii, cu ferestre largi și cu porți diferite, pentru care și pentru oameni.

Spațiile publice nu sunt la fel de semnificative precum cele din localitățile învecinate (Râșnov, Codlea), poate fi menționat doar spațiul pieței centrale (Markt platz), care reprezintă mai mult o lărgire a prospectului străzii Lungi și spațiile interioare ale Bisericii Evanghelice fortificate.

Operațiuni urbanistice importante

Operațiunile de parcelare s-au realizat odată cu constituirea localității, Hărțile Josephine (1769-1773) prezentând structurarea localității Ghimbav cu cele 4 străzi principale.

Ulterior, pe malul drept al pârâului Ghimbășel, apare cartierul românesc constituit în jurul bisericii ortodoxe - despre această comunitate neexistând documente scrise până în jurul anului 1700 (1785 fiind anul ridicării bisericii ortodoxe).

Se menționează în legătură cu amenajările generate de construirea bisericii ortodoxe, realizarea unei plantații de aliniament.

Imaginile de secol al XIX-lea ne arată existența unor plantații de aliniament în lungul străzilor principale - strada Lungă și Strada Nouă.

În perioada 1950-1960, pentru asigurarea necesarului de forță de muncă, au fost realizate locuințe colective - blocuri de locuit, inserate în zonele libere ale parcelarului istoric sau în afara zonei istoric constituite anterior.

Platformele industriale nou create au dus implicit la trasarea unor artere de circulație noi, în zona de NV a localității.

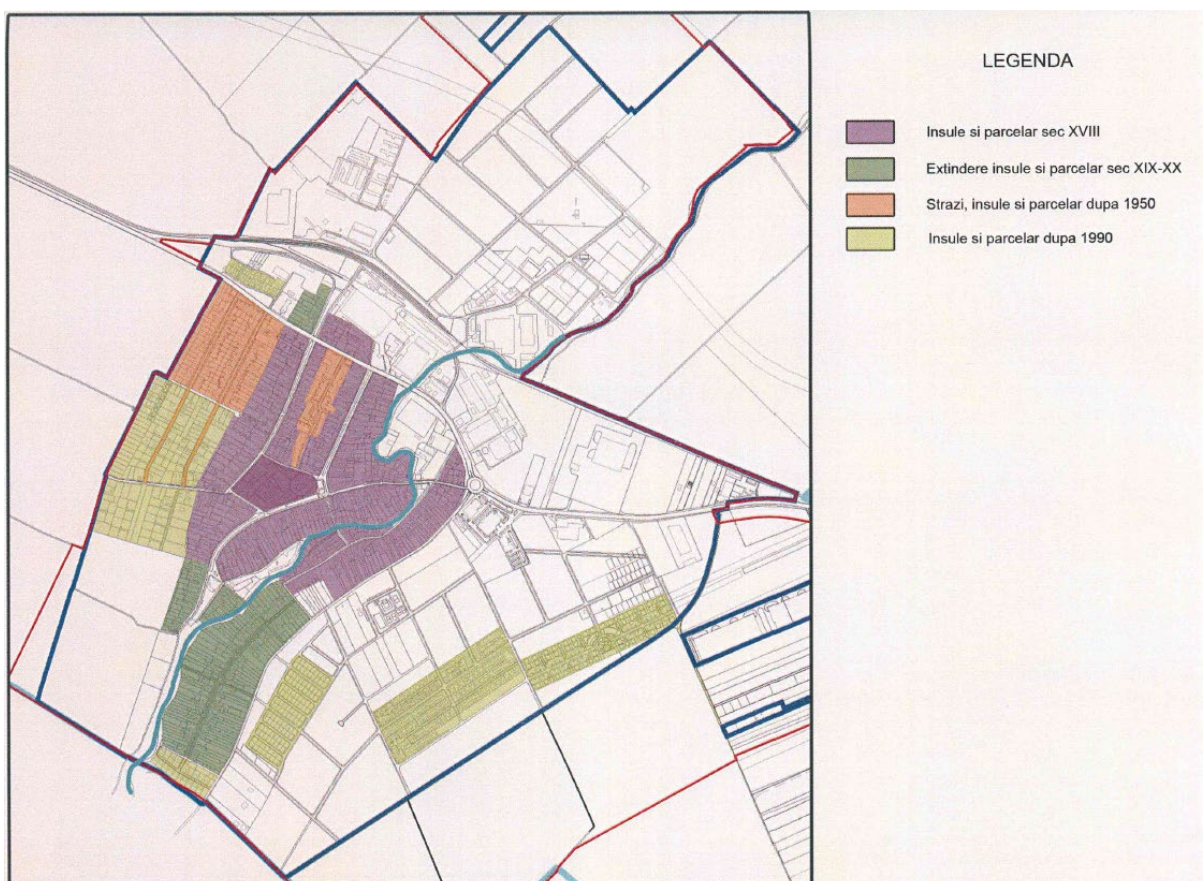
EVOLUTIA URBANISTICA A ORAȘULUI ÎN SEC. XIX- XX

Structura urbană a orașului Ghimbav este configurată încă din secolul al XVIII-lea în jurul axului reprezentat de strada Morii și strada Pieții, trasat în lungul elementului natural-pârâul Ghimbășel, apoi „ulița mare”/ strada Lungă dublată de „ulița din dos”/ strada Nouă, fiind prezent în planurile Josephine de secol al XVIII-lea și spațiul public central al Pieței, la sfârșitul secolului al XIX-lea fiind amenajat prin pavaje și plantații de aliniament.

La începutul secolului al XX-lea, Ghimbav era în plină dezvoltare a sectorului industrial, fiind menționate mai multe mici unități: un atelier de lacătușerie, prima unitate industrială în 1921 - fabrica de carton (mucava), în anul 1930 fiind înregistrate 30 de întreprinderi comerciale și industriale.

Din punct de vedere urbanistic, aceste unități de producție nu aduc modificări, scara lor urbană fiind redusă, fără impact la nivelul teritoriului intravilan.

În a doua parte a secolului al XX-lea, zona industrială se extinde conducând și la realizarea unor operațiuni urbane de construire a unor locuințe colective/ blocuri de locuit, în perioada anilor 60-70, volumetria acestora fiind la altă scară decât cea a construcțiilor tradiționale din orașul istoric.



Sursă: Studiu istoric aferent PUG Ghimbav (întocmit de arh. Cătălina-Dana Preda) - neaprobat

2.3. DEFINIREA/ DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE PE BAZA UTILIZĂRII CRITERIILOR DE DEFINIRE

2.3.1. Criterii de delimitare conform Studiu istoric general aferent PUG Ghimbav neaprobat

Criterii care au stat la baza definirii Zonei Construite Protejate (ZCP)² cu subdiviziunile de Zone Istorice de Referință (SIR) sunt următoarele:

- *criteriul istoric* (clădiri din perioade istorice diferite; evenimente istorico-politice semnificative pentru localitate);
- *criteriul arhitectural-ambiental* (elemente construite și ansambluri - stare fizică; funcțiuni/ tipuri de activități specifice fondului construit; plastica compozițională a volumelor construite și a fațadelor);
- *criteriul urbanistic* (funcțional și de vizibilitate) - (elementele constitutive ale țesutului urban - rețea stradală, parcelar, raport spațiu construit - spațiu liber; axe de compoziție, repere; raport și tipologie de spațiu public-privat);
- *criteriul peisagistic* (modul de percepere a localității din zona elementelor de peisaj natural, suprapunerea celor doua imagini - cadru natural - cadru construit)

Pe baza acestor criterii a fost delimitata Zona Construită Protejată, delimitarea fiind realizată pe limite de parcele existente și incluzând ambele fronturi ale străzii (atunci când este cazul).

² Studiu istoric general, Orașul Ghimbav, realizat de Cătălina-Dana Preda

SIR 1 păstrează caracteristicile istorice ale zonei centrale a localității GHIMBAV, atât morfologic cât și funcțional; **SIR 2** sunt zone cu parcellar și construcții de factură tradițională saxonă, având în special funcțiunea de locuire; **SIR 3** este zona cu construcții de factură tradițională românească.

2.3.2. Criterii de delimitare conform Studiului istoric de fundamentare aferent prezentului PUZ³

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

Principiile operaționale de delimitare au fost:

- evoluția istorică a zonei
- profilul funcțional general al zonei și utilizarea terenului – conform structurii inițiale, existente și a intențiilor de dezvoltare în viitor conform viziunii orașului. El trebuie să fie adecvat potențialului de receptare al fondului urban construit și să prezinte potențial pentru viitoarea dezvoltare a zonei centrale și a orașului. De asemenea, acesta trebuie să țină cont atât de nevoile din prezent, cât și de viitoare nevoi ale unui oraș în plină dezvoltare cu potențial foarte mare de dezvoltare, de creștere a populației, economiei și activității turistice și să suporte aceste potențiale dezvoltări, din punct de vedere administrativ, al asigurării de servicii publice pentru o populație și o activitate turistică și economică în creștere, al circulației pietonale, velo și auto, de transport public. În acest sens este importantă o flexibilitate a spațiilor și clădirilor, oferind posibilitatea de conlocare a mai multor activități pe aceeași parcelă și în aceeași clădire, definirea potențialului de extindere a clădirilor și îndesire a parcelelor, în special a acelor parcele de mari dimensiuni, ocupate cu servicii.
- trama stradală existentă – constituie un factor relevant pentru caracterul majorității zonelor protejate. În funcție de specificul zonelor, de tiparele de creștere ale țesutului și de strategia viitoare de dezvoltare se vor decide, în urma studiilor detaliate și de la caz la caz, situațiile în care trama stradală va putea fi modificată.
- parcellarul – parcellarul existent a fost analizat din perspectiva evoluției sale, iar zonele cu morfologie similară stau în mod primordial la baza sub-zonificărilor
- tipul de ocupare al parcelelor cu construcții și regimul de înălțime – este relevant atât în ceea ce privește poziționarea față de limitele de proprietate și forma generală a amprenteii la sol cât și regimul de înălțime relativ exprimat în metri și indicatorii și indicii de ocupare și de utilizare a terenului; este un criteriu de bază în stabilirea tipologiei morfologiei urbane.
- aspectul clădirilor – sunt relevante aspectele ce țin de volumetrie, gabarit, sistem de acoperire, cromatică și limbaj arhitectural exterior. Acest principiu operațional este relevant în majoritatea cazurilor dar aplicabilitatea sa este limitată din perspectiva resursei culturale, calitatea artistică și tehnică relativă a actului de intervenție nefiind nemijlocit legată de aceste prevederi.
- coerența compoziției spațiale urbane – direcționalitatea compoziției urbane, capete de perspectivă în relație cu axe compuse conform unor anumite reguli de compoziție, orientarea fațadelor, configurația zonelor verzi, a grădinilor sau a plantațiilor înalte. Se diferențiază câteva zone istorice de referință ce au roluri diferite față de altele, din punct de vedere al compoziției urbane:
- disfuncții în utilizarea domeniului public - dezvoltarea componentei publice a țesutului urban prin facilitarea demersurilor de natură a introduce trasee pietonale și de biciclete în zone cu patrimoniu

³ *Studiul Istoric de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC*

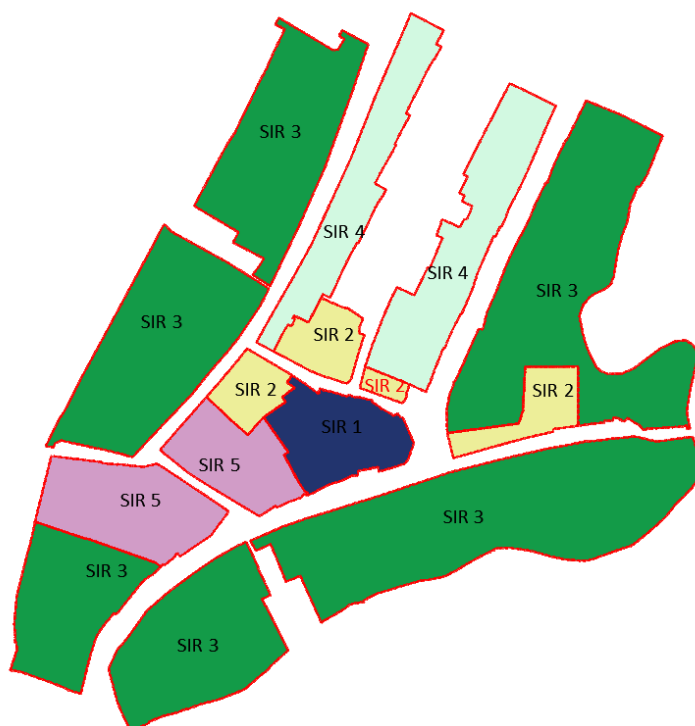
cultural valoros poate atinge dublul scop de creștere a calității vieții și de punere în valoare a resursei culturale.

- Gradul de protecție necesar al zonelor- se pot identifica, în funcție de valorarea fondului construit, a cadrului natural și spațiului public, grade diferite de protecție necesare pentru subzonele istorice de referință. Astfel, SIR 1 impune cel mai mare grad de protecție, cuprinzând ansamblul bisericii, iar parcelele din jurul acesteia vor influența modul în care este perceput acesta. Un grad mare- mediu de protecție este necesar pentru SIR 2,3,4, pentru menținerea aspectului fronturilor specifice săsești (SIR 2 va necesita un grad de protecție mai mare decât SIR 3 și 4, deoarece este frontul din care vizibilitatea bisericii este cea mai bună, intervenții neadecvate putând duce la iar mai multe de atât, este perceput în relație de covizibilitate pe o distanță mare), iar SIR 5, trecând prin perioade și operațiuni ce i-au modificat iremediabil structura, nu necesită protecție, în schimb necesită reguli clare de construire pentru a rezulta măcar un fond construit neutru, care să nu intre în contrast cu restul zonelor identificate ca fiind valoroase. Importanța pe care au avut-o în trecut anumite zone publice, care la rândul ei a dus la dezvoltarea diferențiată a zonelor din oraș: de exemplu promenada principală, amplasarea față de biserică, poziționarea fântânilor și modul cum s-au dezvoltat ulterior zonele din jurul fântânilor.

Analiza fondului arhitectural și a elementelor arhitecturale valoroase, a fost realizată cu ajutorul desfășuratorilor, pentru a percepe mai bine atât obiectele arhitecturale, cât și relația cu vecinătățile și felul în care se încadrează într-un ansamblu urban.

Din punct de vedere al raportării la teritoriul administrativ, se poate considera zona protejată un UTR aparte, având caracteristici aparte față de alte zone ale orașului.

- **SIR 1** - Zona nucleu a orașului, ce cuprinde centrul inițial cu primele așezări omenești din zonă- Biserica Fortificată,
- **SIR 2** - Principalele funcțiuni ce au gravitat în jurul zonei centrale, cu caracteristici arhitecturale și urbanistice distincte, de funcțiuni publice, cu gabarite mai mari, principalelor clădiri reprezentative din jurul Bisericii, mare parte din ele fiind servicii publice, construite în mare parte la începutul secolului XX, cu volume și arhitectură similară, formând un ansamblu destul de coerent.
- **SIR 3** - Zona de locuință de pe străzile Pieței- Morii- Strada Lungă și Nouă reprezintă unele dintre cele mai importante artere ale orașului în trecut, fiind atunci preferată de locuitori pentru plimbări sau alte evenimente de socializare. Are de asemenea și un caracter urbanistic propriu și, deși în Ghimbav se remarcă o uniformitatea a țesutului urban, există mici diferențe prin care zone ale centrului se disting una de cealaltă. În cazul aceste observăm un caracter mai reprezentativ, clădirile din Strada Pieței având dimensiuni mai mari, aici găsindu-se și majoritatea din puținele case cu etaj din zona centrală.
- **SIR 4** - dar și de operațiuni urbane de la jumătatea secolului XX care i-au schimbat structura. Astfel, caracterul de parcele lungi și înguste, cu grădini generoase a fost modificat, prin tăierea parcelor în scopul construirii de locuințe colective. Aceasta a dus și la indicatori urbanistici distincti față de restul zonei, fiind mai ridicați.
- **SIR 5** - Zona de locuit dezvoltată haotic în urma reparcelărilor. Aceasta a fost în trecut o zonă de periferie, neavând o dezvoltare la fel de intensă ca restul zonei. Operațiunile cadastrale, de subîmpărțiri ale parcelor de exemplu au dus la situații nefericite precum: amplasarea unor calcane spre stradă, clădiri ce ocupă prea mult din teren, pierderea specificului așezărilor săsești.



Delimitare subzone istorice de referință

Descrierea metodei de definire a zonelor construite protejate

Zone de protecție (conform Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare): Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție a unui monument este o porțiune de teren delimitată și preluată în proiectele de urbanism pe care nu se pot realiza construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual.

Instituirea zonelor de protecție prin delimitare urbanistică înlocuiește statutul tranzitoriu instituit prin prevederile art. 59 Din Legea 422-2001 prin care „Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.” Delimitarea prin documentații de urbanism, întrucât zonele de protecție în unele cazuri depășesc cei 100, 200 m, în funcție de particularitățile fiecărui caz în parte.

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

Extinderea zonei construite protejate față de zona construită protejată delimitată prin PUG a fost considerată necesară având în vedere criteriile și metodele de identificare descrise mai jos.

- Criterii de vizibilitate și covizibilitate. Analiza unui cadru urban are nevoie de o susținere prin prisma vizibilității componentelor sale. Vizibilitatea depinde de:

- Trasee stradale și caracteristicile lor (ascendente/ descendente, frânte/drepte- continue, lungimea profilului stradal ce determină un unghi de vizibilitate diferit- mai mare pentru poștile generoase și mai mic pentru poștile înguste, unghiul străzii, artere drepte/ sinuoase). Conformația geometrică variată a străzilor oferă perspective gradate sau chiar surprinzătoare.
 - Alinierea construcțiilor/aliniamentul imobilelor (limită a spațiului public).
 - Înălțimea construcțiilor, predominanța unor elemente în raport cu altele.
 - Culoarea și textura materialelor de construcție.
 - Vegetația stradală și elemente de mobilier urban, construcții temporare sau permanente din spațiul public, afișaj publicitar, ce poate afecta vizibilitatea.
- Poziționarea clădirii monument (poziție ascendentă/ descendentă, alinierea clădirii monument și a clădirilor înconjurătoare și diferențe dintre ele, distanțele dintre clădiri poziția pe teren) și raportul dintre monument și clădirile înconjurătoare (de subordonare, prin scară, volum, înălțime, stil arhitectural- se evidențiază în peisaj printr-un stil puternic, caracteristic epocii din care face parte).
 - Criterii de relaționare cât mai corectă a viitoarelor imobile (sau alt fel de intervenții- peisagistice, editare, de transport) ce se vor propune spre edificare sau modernizare, cu imobilele monument din vecinătate.

2.4. STUDIUL ISTORIC ZONAL CU PRECIZAREA VALORII ELEMENTELOR COMPONENTE

În zona de studiu se află următoarele monumente istorice, conform Listei Monumentelor istorice din anul 2015:

Denumire	Cod LMI	Adresă	Datare
Ansamblul bisericii evanghelice fortificate	BV -II - a - A -11702	Str. Morii 170	sec. XIII - XIX
Biserica evanghelică	BV -II - m - A -11702.01	Str. Morii 170	sec. XIII - XV, 1870
Incintă fortificată cu cinci turnuri	BV-II-m-A-11702.02	Str. Morii 170	sec. XV - XVI
Casă	BV-II-m-B-11704	Str. Pieței 75	sec. XVIII
Casă	BV-II-m-B-11703	Str. Școlii 259	1789

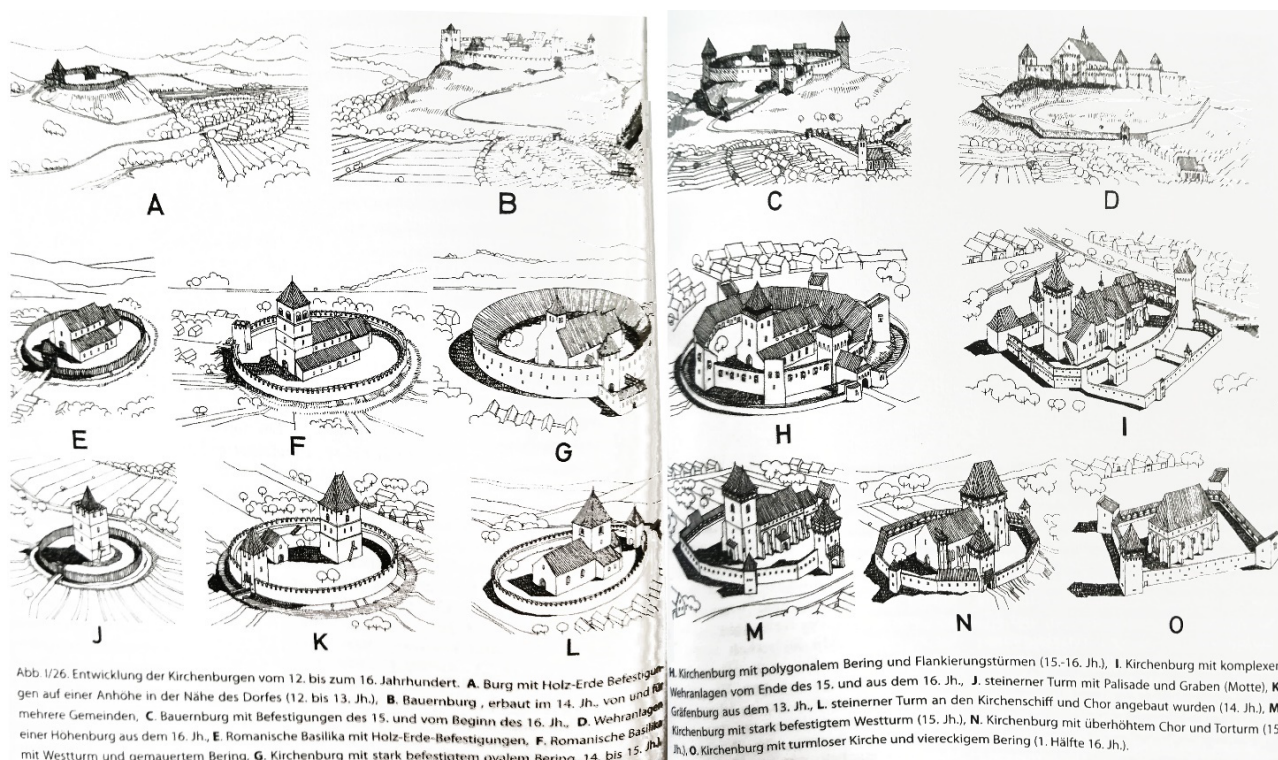
Clădiri importante pentru reprezentarea specificului zonei și pentru imaginea ambientală a sitului au fost identificate și descrise în cele ce urmează.

2.4.1. Biserica evanghelică fortificată⁴

Ansamblul fortificat din Ghimbav face parte dintr-un sistem extrem de valoros în România. Varietatea dar și specificul local al fiecăreia reprezintă valori excepționale ce trebuie conservate și puse în valoare.

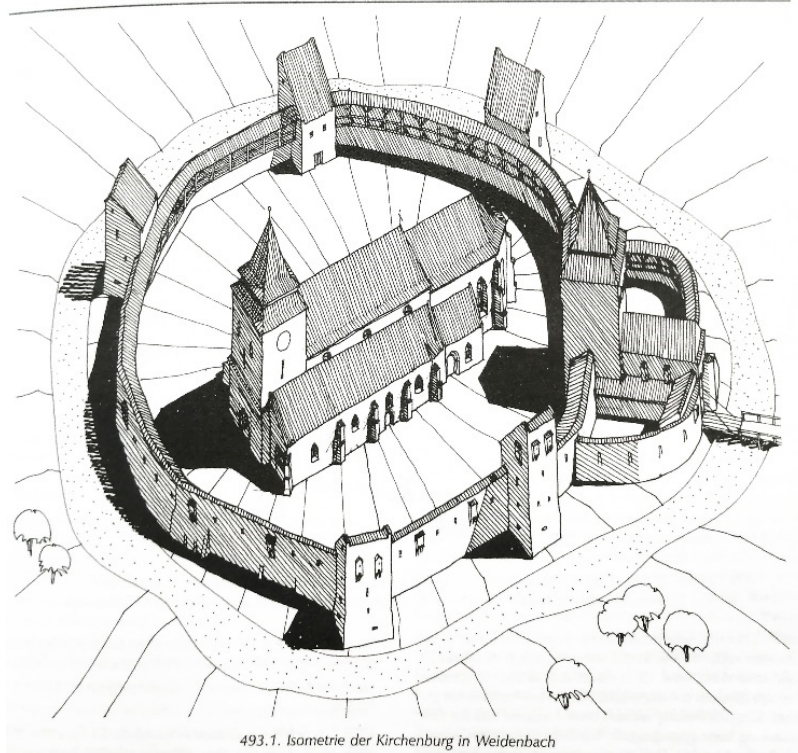
Imaginile de mai jos prezintă evoluția sistemelor de apărare din Transilvania și varietatea stilistică ce a decurs din aceasta.

⁴ *Studiul Istoric* de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC



Dintre acestea, ansamblul fortificat din Ghimbav se remarcă cu o tipologie de incintă întărită, inelară, cu 5 turnuri de apărare și o poartă monumentală, aparținând tipologiei M definite de Herman Fabini în lucrarea acestuia.

493 Weidenbach



Sursă: Herman Fabini

Ca și în majoritatea altor comunități din Țara Barsei, biserica cu hramul Sfântului Petre este înconjurată de o împrejmuire ovală de piatră brută. Ea este mărginită pe partea de nord și de sud de șase turnuri, cu câte trei sau patru etaje, turnuri de formă dreptunghiulară. Acestea au orificii turnate și creneluri și sunt acoperite cu acoperiș într-o pantă. Inițial, înainte de căderea zidurilor de-a lungul întregului acestuia erau dispuși Pechnasen (gură de tragere sau aruncare catran/gudron) simple sau duble. În zona sudică a zidului sunt alipite mici clădiri, iar unde se afla apărarea porții, astăzi este noua primărie.





Istoricul bisericii fortificate

- În 1413, Capitalul Țării Bârsei (Confreria preoților din Țara Bârsei) confirmă o donație a preotului Michael de Widembach pentru construcția unei capele în Ghimbav. Din acest act de donație rezultă că biserica avea hramul Sf. Apostol Petru;
- În 1492 se construiește partea de jos a casei parohiale vechi, conform unei inscripții;⁵
- În 1679 se repară biserica evanghelică, iar în 1694 se confecționează un nou altar în Biserica evanghelică;⁶
- În 1738-1739 biserica este acoperită cu țiglă;
- În 1848 altarul Bisericii este pictat după planurile pictorului brașovean Heinrich Pop;⁷
- În 1921, în urma reformei agrare, biserica pierde 197 iugăre, rămânând cu 84;
- În 1970 se schimbă intrarea Bisericii evanghelice pe latura sudică, din vechea clădire a Primăriei;
- În 1976 un incendiu distruge acoperișul bisericii, urmând lucrări de reparație.

Biserica și cetatea

În interiorul cetății se ajunge astăzi prin intermediul unei porți mari, pe partea sudică. Din clădirile cu scop de depozitare amplasate pe doua etaje și dispuse circular în curtea cetății, se mai pot vedea doar puține urme. Individual putem găsi puține urme de zid cu fragmente inscripționate cu unele date, care ne pot duce înapoi până în secolul 16. Biserica este o bazilică cu coloane, boltită cu trei nave. În vest se află clopotnița cu plan pătrat cu trei etaje și acoperiș piramidal, este întrerupt de o galerie. În subsol se afla un portal vestic. Are o ambrazura compusă din caneluri, ogivale și un timpan cu arc trilobat. Portalul este acompaniat de pînaculi care, la fel ca și ornamentul frontonului gotic se află în stare precară. La etajul trei se afla pe partea de nord și de sud o inscripție circulară cu cifre romane.

Ceasul din turn a fost realizat în anul 1870 de către firma I. Mannhardt, München.

Biserica fortificată din Weidenberg, închinată Sf. Petru, asemeni altor biserici fortificate din Țara Bârsei este înconjurată de o împrejmuire ovală realizată din piatră adosat cărora se găsesc cinci turnuri de apărare dispuse spre nord și sud (principalele direcții de apărare).

⁵ Monografia Ghimbav

⁶ Idem 1.

⁷ Idem 1

În interiorul cetății se ajunge astăzi prin intermediul unei porți mari, pe partea sudică. Din clădirile cu scop de depozitare amplasate pe doua etaje și dispuse circular în curtea cetății, se mai pot vedea doar puține urme. Individual putem găsi puține urme de zid cu fragmente inscripționate cu unele date, care ne pot duce înapoi până în secolul 16.

Biserica este o bazilică cu coloane, boltită cu trei nave. În vest se află clopotnița cu plan pătrat cu trei etaje și acoperiș piramidal, este întrerupt de o galerie. În subsol se afla un portal vestic. Are o ambrazura compusă din caneluri, ogivale și un timpan cu arc trilobat. Portalul este acompaniat de pînaculi care, la fel ca și ornamentul frontonului gotic se află în stare precară. La etajul trei se afla pe partea de nord și de sud o inscripție circulară cu cifre romane.

Ceasul din turn a fost realizat în anul 1870 de către firma I. Mannhardt, München.

Prima atestare a unei capele în Ghimbav apare în 1413 având același hram și amplasată pe aproximativ același amplasament. În lipsa unor cercetări de arheologia construcțiilor și a unor investigații directe nu se poate confirma dacă din această etapă inițială constructivă, clădirea mai păstrează unele urme. Din punct de vedere istoric zonele originale ar fi zidurile corului și navele laterale cu portalurile lor. De asemenea inscripția anului 1375 se regăsește pe o grindă de stejar din turnul clopotniță a cărui șarpantă este majoritar cea originară. Acest lucru ar antedata sursele istorice cu peste 35 de ani.

Biserica este realizată în stil de tranziție dintre romanic și gotic timpuriu și este compusă din navă centrală cu trei travei și nave laterale cu câte patru travei, balcoane pe ambele laterale, turn clopotniță, cor și sacristii. Deși a trecut prin mai multe asedii (1456 - Vlad Țepeș, 1599 - Mihai Viteazul, 1611 - Radu Șerban) singurul moment în care aceasta este cucerită de către barbari, de fapt predată de comunitatea locală este în 1658.

Principalele etape constructive identificate de arhitecți, istorici și istorici de artă delimitează temporar ridicarea capelei cu unele fortificații de realizarea incintei fortificate vizibile astăzi, datate sec. XV. Astfel putem spune că în sec. XV întreg ansamblul bisericii format din: 6 turnuri, turn de poartă, zidul incintei ovale și șanțul de apărare era construit și funcțional. Prin forma incintei ovale biserica fortificată se aseamănă cu bisericile din Prejmer, Hărman, Țapu, Drăușeni și Valea Viilor. Majoritatea turnurilor se păstrează în prezent, excepție fiind turnul de acces, pe locul său fiind ridicată clădirea primăriei vechi.

În secolul 19 biserica își pierde rolul de apărare iar sistemul ei defensiv este modificat. Spre exemplu apare clădirea primăriei în locul porții de apărare, se umple și utilizează ca spațiu public șanțul de apărare, sunt demolate anexe și zidul bastionului. La începutul sec. XX, biserica pierde terenuri în urma Reformei Agrare devenind greoaie finanțarea întreținerii ei.

Anii 1970 ai sec. XX aduc cu sine schimbarea accesului principal în incintă pe latura sudică, un incendiu care distruge acoperișul navei (nu și pe cel al turnului). Biserica își reface acoperișul după acest incident prin donații și cu ajutorul direct al comunității locale. În acest mod, întreaga șarpantă de peste nave precum și învelitoare sunt refăcute în sec. XX.

Ceasul turnului a fost realizat de firma Mannhardt, München. Cel mai vechi clopot din turnul bisericii evanghelice datează din 1591 și are inscripția.

- „Lucas Waida inhabitans in Remete municipio arcis Kevar donavit hanc campanam ecclesiae in honorem Dei et perpetuam sui et suorum, ita aut si que eam vendere voluerit aut ab ecclesia subriperit anatema sit Anno 1591”

- Lucas Waida, locuitor din Remetea, din apropierea Cetății Chioarului, a donat acest clopot bisericii în cinstea lui Dumnezeu și pentru veșnica pomenire a sa și alor săi, astfel că cine va voi să-l vândă sau l-ar răpi din biserică, să fie blestemat, anul 1591.

2.4.2. Incinta bisericii fortificate

Unul din spațiile libere cu cea mai bogată istorie în cadrul localității este cel din jurul bisericii fortificate și zidurile de fortificație.

Din perioada Evului mediu, spațiul și-a îndeplinit strict rolul funcțional, fiind utilizat drept un spațiu tampon între fortificații și biserică unde oameni și animale se puteau adăposti în cazul unui asediu, atac. Din această perioadă nu au rămas descrieri ale sale istorice. Mai târziu în perioada sec. XIX, când rolul fortificațiilor a scăzut, au început primele amenajări în spiritul grădinilor, au fost plantați arbori, desemnate ronduri de flori, alei, etc. Din această perioadă datează exemplarele de arbori seculari existente – tei dar și stejari. Dimensiunea redusă a spațiului a împiedicat și împiedică amenajări de amploare sau desfășurarea de activități, altele decât cele strict legate de funcțiunea religioasă și comunitară a bisericii.

Pentru spațiul incintei este de remarcat evoluția accesurilor în acest spațiu. Inițial exista o singură poartă protejată de un turn al porții, bastion, pod mobil și hersă, ulterior pe locul acestuia este construită clădirea Primăriei. Ea păstrează accesul în incintă direct printr-un gang până în prezent. În perioada comunistă apare actualul acces sudic, ca un răspuns la teama unor adunări politice ale sașilor când aceștia accesau biserica prin gangul Primăriei. În prezent accesul istoric prin gangul Primăriei este închis cu structuri ușoare, putând fi redeschis publicului.

Din spațiul incintei se accesează turnurile fortificației dar istoric se accesau și alte spații cum ar fi curtea noii case parohiale sau curtea actualei grădinițe. Aceste treceri sunt presupuse a fi din sec. XIX – început sec. XX, unele dintre ele contemporane cu eliminarea turnului porții de est.

În prezent spațiul incintei fortificate este amenajat minimal, spații verzi iarbă și arbori (arbori seculari, dar și mai recent), spații destinate florilor, în jurul accesului sudic al bisericii și alei din pietriș, piatră ce conectează intrările în : biserică, turnul bisericii, turnurile de apărare, accesul prin gangul Primăriei, accesul actual sudic.

Pentru întreaga incintă clasată ansamblu monument istoric cod LMI BV-II-a-A-11702, este în lucru un proiect de consolidare, restaurare și amenajare. De remarcat că în decursul timpului asupra incintei nu s-au realizat sondaje sau cercetări arheologice drept care rămâne un spațiu cu potențial arheologic cert ce își așteaptă descoperirea.

2.4.3. Primăria⁸

Terenul pe care se afla primăria, aparținea în trecut bisericii. De aceea, comunitatea plătea arenda către biserică. După ce vechea poarta principală- bastionul de intrare al cetății fost dărâmat, în același loc, în anul **1876** a fost construită **noua primărie (astăzi bibliotecă)**, existenta și astăzi, lipită de zidurile cetății și care era în proprietatea orașului, spre deosebire de teren. Din punct de vedere al alcătuirii, la etaj se afla o sală încăpătoare, în care aveau loc evenimente mai mari: întâlniri zonale, reprezentații teatru, nunți și alte evenimente comemorative. În afară de acestea mai existau și câteva camere anexe.

La parter, în partea dreaptă de la intrare, în prima încăpere era biroul notarului (funcțiune ce s-a păstrat și astăzi) în a doua a secretarului, iar alăturat arhiva. În dreapta porții de intrare, în prima încăpere era primarul, numit judecător sau Hann, în a doua casierul. Lângă era locuința intendentului și camera de judecată în care era și vice- judecătorul care îl înlocuia pe judecător în absența acestuia. În sala mică, au fost ținute ședințe cu jurații, numiți și Borger. Jurații erau votați de către membri comunității și anume din fiecare

⁸ *Stuidu Istoric* de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC

strada câte unul, și în cazul străzilor scurte, din fiecare două străzi. Ei reprezentau cetățenii în primărie și erau însărcinați cu pentru împărțirea și îndeplinirea obligațiilor cetățenești în comunitate.

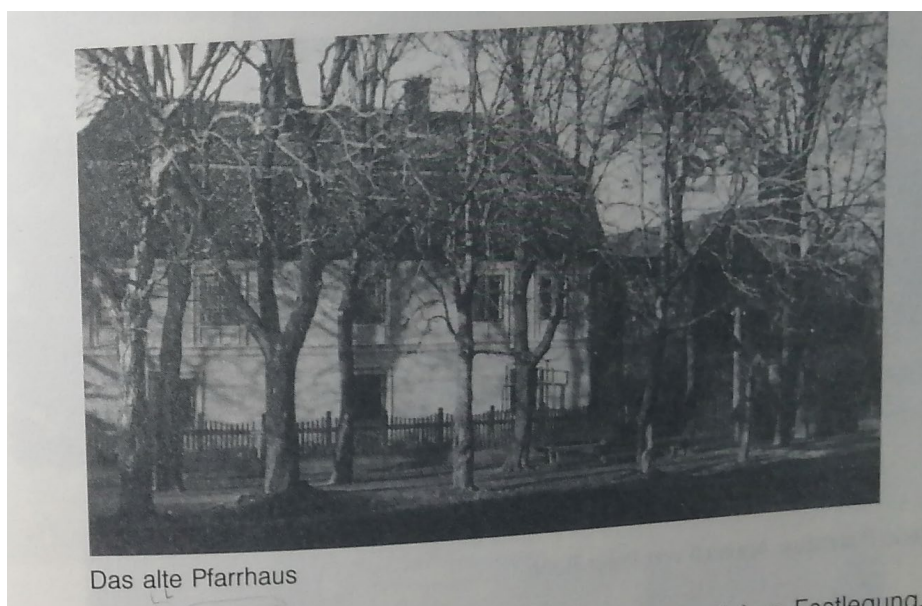
Accesul în biserică se făcea la cea vreme, prin arcada porții. În 1970 la solicitarea autorităților (din partidul comunist), a fost mutat lateral unde este și în zilele noastre, pentru a preîntâmpina adunări ale sașilor cu scop politic, când aceștia se duceau la biserică și prin aceeași poartă ei se duceau la ședințe de partid sau întruniri politice. Biserica spirituală (duhovnicească) și primăria ca centru politic al comunității nu mai aveau nimic în comun, deci trebuiau separate și intrările.

În 1863- 1864 se construiește cazarma (actuala Primărie) care era destinată la început cazării trupelor de husari, iar când s-a deschis aeroportul, a adăpostit unități de aviație și artilerie antiaeriană.

Încăperi mai mari pentru primărie au fost găsite la mijlocul anilor 1960 în cazarma care nu mai servea unor scopuri militare, iar administrația comunei s-a mutat în vechea cazarmă.

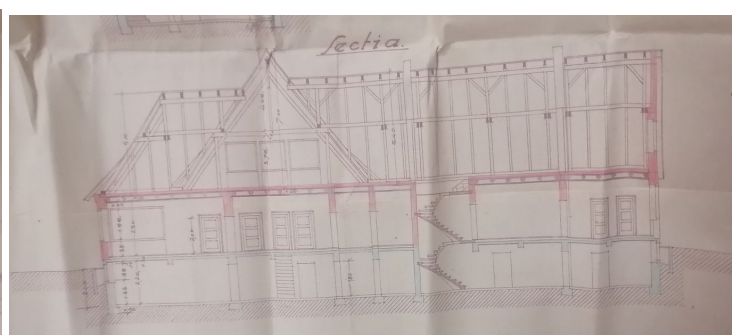
2.4.4. Casa parohială (Pfarrhaus)⁹

Vechea Casa parohială, de lângă cetatea bisericii, situată lângă promenada, nu mai putea fi reparată și a trebuit să fie dăruită. La începutul anilor 1940 s-a început construcția noii case parohiale. Ca urmare a începerii războiului și a lipsei de bani și forță de muncă, terminarea lucrării a fost întârziată. La sfârșitul anilor 1940 Filatura "Corona" a terminat lucrarea de construcție, cu condiția contractuală de a putea utiliza casa timp de douăzeci de ani, lucru care însă nu a fost respectat. După litigii și procese îndelungate, în anul 1974, casa parohială a fost redată bisericii. Faptul că din partea filaturii numită la acea dată "Octombrie Rosu" (Roter October), nu exista disponibilitate de a renunța la proprietate, era de înțeles, deoarece angajații din conducerea întreprinderii locuiau aici.



Vechea Casa parohială

⁹ Studiu Istoric de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC



Planuri de arhivă ale Filaturii Corona, ce a devenit ulterior noua casă parohială

Casa este înconjurată de o grădina de legume și livadă. Cuprindea și noua cancelarie (birou). Din 1991/92 nu mai exista preot în sat, astfel că în casa parohială locuiește pur și simplu intendentul care o și întreține. În cancelarie și în camera de primire au loc ședințe ale consiliului bisericesc și mici festivități ale comunității. Casa parohială este în prezent un loc de întâlnire pentru membri comunității evanghelice. Corona - Filatura de lână S.A. cu SEDIU SOCIAL în comuna Ghimbav a fost înființată la 24.08.1937.

2.4.5. Cazarma¹⁰

Cazarma cavaleriei (actuala primărie) a fost construită în anii 1863-1864, de către comunitatea din Ghimbav, din fondul de construcții cazărmi. Putea adăposti 100 de bărbați precum și caii acestora. Până la construirea cazărmi era staționat un escadron de cavalerie în Ghimbav, pe strada Pieței, la intrarea în sat. Soldații și caii erau încartiruiți la țărani. Aceasta a dus la conflicte între țărani și armată. Prin construcția cazărmi, care a fost închiriată către armată situația a fost detensionată.



Foto 1. Cazarma din Ghimbav, în perioada interbelică.



Primăria Ghimbav - fosta Cazarmă

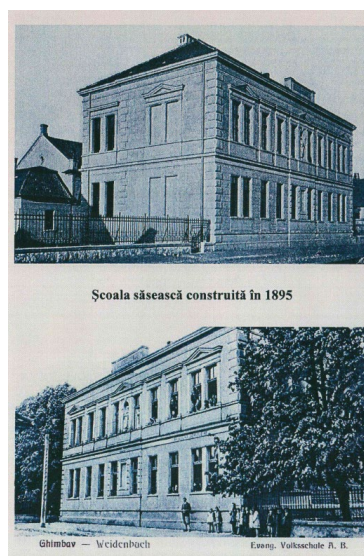
¹⁰ *Stuidu Istorice* de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC

Clădirea a fost utilizată până în anii 1950 în scopuri militare. După plecarea armatei, până în anii 1970 unitatea servea diferitelor întreprinderi meșteșugărești și industriale, ca sediu administrativ. Din 1977 se afla în interiorul clădirii printre altele și Primăria, cabinetul medical și o mică farmacie. Noua cazarmă de la periferie (cca 2 km la sud de gară), a fost construită la începutul anilor 1950 pe terenul arabil al familiei Murz.

Realizarea cazarmii cavaleriei a fost făcută de către Uwe Konst pe baza însemnărilor lui Georg Turk și Arnold Romer și a informațiilor de la Elfriede Dieners și Dr. Adler. Documentele cazarmii de la periferia orașului provin de la Rosa Laser, care a urmat doi ani la școala de auto mecanici ca și administrator imobiliar și lucra ca și casiera. Soțul ei a administrat mai mulți ani cantina și internatul.

Cazarma a fost utilizată numai câțiva ani în scopuri militare. La acea vreme locuiau mulți ofițeri și angajați ai armatei în comună. S-au creat cunoștințe, chiar și casatorii (între aceștia și locuitorii din Weidenbach). În anii 1960-1961, armata a fost mutată la Brașov. În cazarma a fost înființată o școală pentru auto mecanici. Pentru locuitori, acesta era un câștig deoarece, ca absolvenți ai școlii populare, ei acolo învățau o meserie. Existau multe locuri de muncă pentru femei și bărbați. Germanii datorită seriozității lor, erau foarte apreciați și erau angajați ca și învățători, maștri pentru cursurile practice, croitori, secretare sau ca și personal la bucătărie sau curățenie. În școală se predă la circa 700 de elevi, care locuiau în internatul alăturat și care luau masa în cantina proprie. În 1964/65 școala s-a mutat la Brașov și arealul a fost din nou ocupat de armată. Se utilizează și astăzi în scop militar.

2.4.6. Școala germană - evanghelică (parohială, confesională)¹¹



Dacă am încerca să alcătuim un prototip al localităților de colonizare săsească din Transilvania, pe lângă ulițele largi, cu șiruri de case așezate în linie la stradă și anexe amplasate ordonat în curte, primele clădiri reprezentative care ne-ar veni în minte ar fi biserica (cel mai adesea fortificată) și școala (confesională), grupate de obicei în centrul localității deoarece, în mentalul colectiv, istoria sașilor nu poate fi separată de istoria bisericii acestora, iar școala făcea parte din organizarea de bază a bisericii. Aproape fiecare localitate de colonizare săsească avea, încă de la sfârșitul sec. XIV, o școală. Învățătorul făcea parte

¹¹ *Stuidiu Istoric* de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC

din clerul inferior, era plătit de biserică, din zeciuială și era ales anual de comunitate pe baza recomandării preotului/ primarului/ judecătorului¹². Recensământul din 1510 al localităților de colonizare săsească consemnează câte o clădire pentru școală sau un învățător în majoritatea localităților săsești din Transilvania. De exemplu, restrângând această analiză la Țara Barsei, dintre cele 14 localități săsești din zonă, singurele care nu aveau înregistrată o școală erau Sânpetru și Șercaia, fără a fi, însă, siguri că aceasta nu este fie o greșeală de înregistrare, fie o omisiune involuntară din partea celor ce au transcris izvoarele istorice. De-a lungul secolelor următoare, învățământul, în special în școlile rurale, era în mare centrat pe deprinderea abilităților de bază: citit, scris, socotit, fără a exista, însă, o programă unitară. Școlile erau adăpostite, de regulă, într-o încăpere aflată sub același acoperiș cu locuința învățătorului/cantorului/clopotarului. Spre mijlocul sec. XIX, personalități ca Stefan Ludwig Roth sau viitorul episcop Georg Daniel Teutsch militau pentru reformarea și unificarea învățământului în localitățile săsești, în special a celui primar, tot acum fiind intensificate preocupările pentru igiena clădirilor școlare.

După instaurarea Dualismului, în 1867, această reformă a căpătat noi valențe, sub presiunea Legii naționalităților și a Legii învățământului. Legea XXXVIII/1868 prevedea existența a trei tipuri de școli: de stat, comunale și confesionale. În școlile de stat și cele comunale instrucția avea loc în limba maghiară, limba minorităților putând fi folosită în învățământ doar în școlile confesionale. Legea stabilea nu numai măsuri privitoare la procesul de învățământ, ci și la înzestrarea școlilor, salariul învățătorilor și la condițiile igienice pe care trebuiau să le respecte construcțiile școlare. Dacă în răstimp de șase ani o școală confesională nu putea îndeplini aceste condiții, ea devenea școală comună. Pană în ajunul Primului Război Mondial această primă lege a fost înlocuită de alte legi ale învățământului, din ce în ce mai restrictive. Prevederile acestor legi au creat mari probleme comunităților minoritare care doreau să-și păstreze identitatea și îndeosebi romanilor, din cauza puterii economice reduse a acestor comunități. Desființarea definitivă a universității săsești¹², în **1876**, a făcut ca o bună parte a funcțiunilor acesteia să fie preluate de Biserică; din cauza constrângerilor celor două legi menționate, Bisericii i-au revenit, de asemenea, responsabilități legate de protejarea identității naționale – prin învățământ, înființarea de asociații care activau în aproape toate domeniile vieții sociale și comunitare.

Astfel, pentru a evita măsurile punitive prevăzute de Legea învățământului, consiliile parohiale evanghelice au fost cele care au promovat și organizat construirea de școli noi, care să respecte prevederile legii menționate, stimulând, totodată, construirea unor edificii reprezentative, care să exprime bogăția și spiritul de inițiativă al comunităților, în competiția între acestea. Seria de școli confesionale evanghelice, construite/extinse/modernizate în satele săsești, în ultimele trei decenii ale sec. XIX și începutul sec. XX, și care prezintă certe calități arhitecturale, sunt mărturii, încă vizibile, ale acestor evenimente istorice. Dacă ne îndreptăm atenția asupra aceleiași zone amintită mai sus – Țara Barsei, remarcăm că 116 dintre cele 14 foste școli confesionale evanghelice sunt construite în acest interval, printre care și școala din Ghimbav. (Ghimbav [Weidenbach] — școală construită din temelii în **1895**, după ce, în **1883**, fusese construită o școală parter de mici dimensiuni).

Istoricul școlii din Ghimbav este indisolubil legat de comunitatea sașilor transilvăneni, care au adus cu ei această cultură din vestul Europei. Importanța pe care aceștia o dădeau educației și instrucției a făcut ca activitatea școlară să fie neîntreruptă și să se manifeste sub diferite forme.¹³

În mod oficial, prima mențiune documentară despre existența școlilor în Țara Barsei o avem din anul **1429**, dar cu siguranță acestea au luat ființă imediat după ce în așezările coloniștilor germani s-au ridicat

¹² Universitatea săsească, atestată la sfârșitul sec. XV, era o entitate ce asigura autoadministrarea politică, administrativă și juridică a sașilor transilvăneni. Delegații săi reprezentau interesele politice

¹³ Revista Școlii Generale Ghimbav, Județul Brașov, număr aniversar șa cei 500 de ani ai școlii, Anul II, nr. 4, 2010

biserici, acestea fiind cele care vor organiza primele școli. Se presupune că la început disciplinele studiate de către elevi erau citirea, scrierea, aritmetica și religia. Cel mai vechi recensământ al populației din Țara Bârsei, cunoscut din documente, a fost realizat în anul 1510. Pe lângă alte mențiuni, cronica amintește existența în Ghimbav a unui „Schulmaster” – învățător și a unui clopotar, care în același timp îndeplinea și misiunea „învățător pentru fete”. Cei doi sunt cele mai vechi cadre didactice cunoscute, iar mențiunea este cea mai veche atestare documentară a școlii. Dar școala germană din Ghimbav este cu siguranță mai veche. O atestă șirul de studenți proveniți din această localitate începând cu anul 1402, cu „Michael plebanus de Wedenbach”, care a studiat la Universitatea din Viena. Au urmat, la aceeași universitate, Tilmanus Helbich – facultatea de drept (1421), Petrus de Wydenpack (1429-1433), Augustinus și Caspar Berwart de Widenbach (1430). Lista studenților, care atestă înaltul nivel intelectual al locuitorilor comunei, continuă cu: Sigismundus Bey și Tilmanus Creschans (1446), Petrus Reinhart (1448) și Stephanus Curriificis = Wagner (1471). Toți aceștia s-au pregătit inițial la școala din Ghimbav. Este clar faptul că sașii aveau, încă înaintea Reformei lui Luther, un sistem de învățământ bine definit, iar școlile erau prezente atât în orașe cât și în sate. În anul 1543 aproximativ 119 comune săsești menționează existența unei școli.

Școala după Reforma lui Luther. În anul 1457, umanistul brașovean Johannes Honterus introduce „Noua ordine bisericească a tuturor germanilor din Transilvania” și desăvârșește trecerea sașilor de la Biserica Catolică la cea Luterană. Acest eveniment a creat un mare avânt pentru școală.

În anul 1550, în urma unei „inspecții a bisericilor”, se reglementează și problema școlilor.

Activitatea școlară se desfășura la început la biserică, apoi în casele preoților și în case țărănești donate pentru activitate școlară din strada Lungă nr. 48, 49. Mai târziu, în sec. al XVIII-lea au fost folosite case țărănești, donate în acest scop, de pe strada Lungă, la Georg Schmidts (nr. 48), la familia Turk iar apoi la Hans Waedtleger (nr. 49).

În 1886 se deschide grădinița de copii. După al doilea război mondial se mută în spațiul actual.

Școala săsească avea la 1878 4 clase evanghelice cu 64 elevi. Creșterea numărului de elevi a determinat decizia de a construi o școală, în 1893 și dată în folosință în 1895. Avea 4 săli de clasă, o cancelarie și o sală pentru material didactic. A fost construită în apropierea bisericii, primăriei, grădiniței și locuinței învățătorilor. Școala oferea și cursuri de specializare pentru meserii de tâmplar, rotar, agricultor. A existat și școală de iarnă și seral, pentru tinerii de 15-19 ani.

În 1895 se construiește școala săsească, prin muncă obștească și prin contribuția bisericii evanghelice. Existau în 1921 187 elevi înscriși la școala primară evanghelică, 75 la școala primară.

În 1939 se construiește școala primară de stat (destinată inițial cazarmii), ce își desfășoară și azi activitatea aici.

Școala săsească avea în **1878** patru clase evanghelice cu circa 64 elevi, care aveau o frecvență foarte bună, absențele nemotivate fiind pedepsite prin amenzi bănești, care intrau în fondul școlii. Datorită creșterii numărului de elevi, în 1893 se hotărăște construirea unei școli. Clădirea școlii săsești s-a încheiat în anul 1895 și a fost dată în folosință pe data de 13 octombrie. Avea patru săli de clasă, o cancelarie și o sală pentru material didactic. A fost construită în apropierea bisericii, primăriei, grădiniței și a locuinței învățătorilor. În 1886 se înființează grădinița de copii care funcționează doar pe timpul verii, de fapt cinci luni anual, condusă fiind de o educatoare și de un ajutor. După **1918** a urmat o perioadă de înflorire pentru școala germană din Ghimbav, care a durat până la începutul anilor '40. În anul **1929** s-a inaugurat „sala mare multifuncțională” (actuala sala de sport), care avea bucătărie, vestiare și locuință pentru îngrijitor. Școala a oferit și alte posibilități de formare sub forma unor cursuri de pregătire profesională pentru tineri până la 30 de ani, pentru meseriile de tâmplar, rotar și agricultor. De asemenea a existat „școala de iarnă” și „seral” pentru

tineri între 15 și 19 ani. S-au remarcat în această perioadă învățătorii: Erika Assmann, Peter Porr, Hans Klotsch, Anna și Michael Salmen, Michael Duck, Arnold Romer, Katherine și Michael Mathiae și alții. În perioada **1944 – 1947**, datorită războiului și a ocupației rusești, școala s-a ținut în diferite case ale unor familii responsabile și conștiente de importanța actului educațional, așa cum a fost cea a învățătorului Michael Mathiae. În anul **1948** cursurile se reiau în clădirea școlii. În același an are loc o reformă a sistemului de învățământ. Se introduc noi discipline de învățământ, dar și limba rusă. După 1950 predau la școala germană și Vera Nagaevski și Cornelia Șoitu. Războiul și deportările în Rusia reduc numărul copiilor sași care scade sub minimumul de 18 în clasă. În anii '50 școala germană funcționează cu clase simultane la ciclul primar iar elevii din clasele V – VII au fost obligați să frecventeze cursurile școlilor din comunele vecine (Cristian, Codlea și Vulcan). În anul **1962** situația revine la normal. După 1950 încep să predea învățătorii Hans Peter Preidt și Gertrud Heinrich, figuri emblematice pentru învățământul german din Ghimbav. Începând cu anul 1959 cele două școli din Ghimbav se unesc, clasele I-IV învățând la „Școala germană”, iar clasele V-VII la „Școala mare”.¹⁴

2.4.7. Școala românească¹⁵

Populația românească a comunei Ghimbav era în jurul anului 1700 de cca. 150 suflete (32 de familii). Ocupația lor de căpetenie era păstoritul și lucrul cu ziua sau în dijmă pe pământul sașilor. Școală românească ca și cea săsească apare tot pe lângă biserică, cu aceleași forme timide ale începutului. Mijlocul de îmbunătățire a cunoștințelor era sfatul bătrânilor rezultat din experiența vieții. Mai târziu preotul era singurul care știa citi, tinerii învățând pe de rost psalmii și cântările de sărbători. Lecțiile aveau loc în tinda bisericii sau acasă la preot sub formă de șezătoare unde fetele curățau porumb de pănuși sau torceau lână, munca lor fiind însoțită de cântece și doine.

Din dările unor negustori brașoveni și ale unor oameni înstăriți din Ploiești, care au plecat din Brașov, în toamna anului 1878 începe construcția școlii confesionale, având două săli de clasă și o locuință pentru învățător.

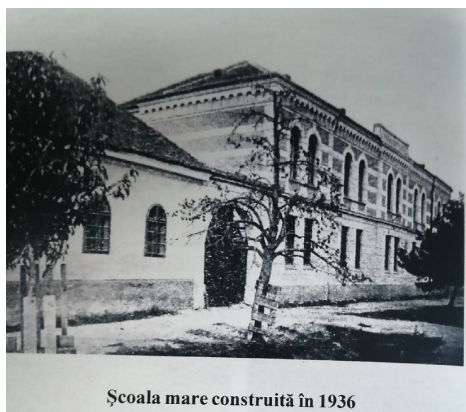
Abia victoria armatelor române în primul război mondial va pune capăt procesului de denaționalizare forțată. Din 1918 școala are două posturi de învățător în persoanele dascălilor Dumitru Marcu și Dumitru Săraru, iar din 1925 școala se mută în localul cazarmii de cavalerie, unde funcționează și acum. În același an ia ființă și grădinița română condusă de Honoriu Popovici. Între anii 1870 și 1930 cel puțin 35 de tineri din familia românească au studiat și au devenit medici, arhitecți, preoți, ingineri, învățători și profesori, funcționari și maeștri, cei mai mulți în perioada interbelică, în condițiile create de regimul României întregite, când școala ia un avânt deosebit. În perioada războiului în clădirea școlii românești funcționează între anii 1940 și 1945 Școala Militară de Pilotaj. Pilotajii erau cazați și se pregăteau teoretic în comună, iar instruirea practică o făceau pe aerodromul de la Ghimbav. După cel de-al doilea război mondial în școală se imprimă o concepție nouă de învățământ. Devine obligatoriu învățământul de șapte ani apoi cel de zece ani. Școala din comună nu se mai oprește la o pregătire limitată la nivelul școlii de altădată, acum corpul didactic compus din învățători și profesori asigură un învățământ adaptat la noile cerințe. În anul 1946 școala funcționa cu 6 posturi, iar în anul 1947 ia ființă încă un post. Funcționează cu șapte posturi până la reforma învățământului din 1948, când iau ființă ciclul I și ciclul II. Se desființează școlile confesionale, toate fiind preluate de stat. Clădirea școlii era casa parohială de lângă biserică ortodoxă. Totuși, la acea vreme, 64 de copii români frecventau școală germană.

¹⁴ Revista Școlii Generale Ghimbav, Județul Brașov, număr aniversar șa cei 500 de ani ai școlii, Anul II, nr. 4, 2010

¹⁵ *Stuidu Istorice* de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC

Din 1960 școala a funcționat cu două secții, cu limbile de predare, română și germană.

La începutul anilor '70, pe timpul directoratului prof. Nicolae Chivarean se construiește atelierul școală, se amenajează un laborator de fizică – chimie și se asfaltează terenul de sport. În 1978 se dă în folosință „anexa”, cu patru săli de clasă, amenajată dintr-un grajd al casei vecine cu școala germana.



Școala mare construită în 1936



În 1981 școala avea 20 de cadre didactice la secția română și 10 la secția germană. Erau instruiți și educați peste 650 elevi din clasele I-VIII, în 23 clase, în două schimburi. Populația școlară s-a redus după plecarea masivă a sașilor în Germania ceea ce a condus la desființarea secției germane din școală. Numărul elevilor a scăzut constant, ajungând în 2009 sub 300 de elevi. Până în anul 2000 școala trece printr-o perioadă grea datorită condițiilor economice dificile prin care trece țara. Se fac lucrări de degajare a ruinelor din curtea corpului A, de amenajare a bazei sportive și planuri modificări ale spațiului școlar.

În anul 1998 școala noastră avea 705 elevi repartizați în 24 clase, un număr de 36 cadre didactice și 5 personal auxiliar. Trecerea, prin lege, a clădirilor școlii în patrimoniul primăriei, a permis o mai mare implicare a autorităților locale în administrarea acestora. Avântul economic al localității a permis și reabilitarea celorlalte clădiri și realizarea planurilor mai vechi. Astfel, în perioada 2002 - 2006 se finalizează grupurile sanitare moderne la ambele clădiri, se repară atelierul școală și se realizează un teren de sport cu suprafață sintetică.¹⁶

2.4.8. Piața Centrală¹⁷

Piața Centrală apare istoric pe principala arteră comercială a localității, respectiv pe drumul Câmpulung-Brașov ce trece prin pasul Bran, Râșnov și Cristian. Ea reprezintă procesul de transformare a așezării în mic târg. Comparativ cu alte piețe centrale ale unor așezări săști se remarcă dimensiunea redusă și forma alungită în plan. Piața centrală este mai mult o lărgire a str. Pieței actuale, dezvoltându-se în zona accesului principal în biserica fortificală dinspre est și str. Lungă. În decursul timpului funcțiunea comercială, socială și administrativă a spațiului a determinat ridicarea unor construcții reprezentative în jurul acestui spațiu (Primăria, Cazarma, casa parohială, etc.). Din punct de vedere al amenajării spațiilor remarcăm în imaginile de epocă canalul de apă delimitat de balustrade / garduri de lemn, fântâna, spațiul liber și o serie de plantații de arbori ce în prezent nu se mai regăsesc.

Configurarea actuală a spațiului este preponderent rezultatul intervențiilor din perioada comunistă care a avut drept scop trasarea clară a căilor de circulație, închiderea canalelor, transformarea restului spațiului în scuar și plantarea zonelor neregulate rezultate în directă vecinătate a zidurilor de fortificație a bisericii. Pe această configurație apar intervenții contemporane care vizează: asigurarea locurilor de parcare,

¹⁶ Revista Școlii Generale Ghimbav, Județul Brașov, număr aniversar sa cei 500 de ani ai școlii, Anul II, nr. 4, 2010

¹⁷ *Stuidu Istoric* de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC

mineralizarea unora din spațiile verzi rezultate, adiacente zidurilor de fortificație. Unul din elementele nocive prezente în acest spațiu este casa.

Unul din spațiile aflate în continuarea str. Pieței pe str. Morii este Promenada.

2.4.9. Moara comunală¹⁸

Prezența unei morii a localității este confirmată de surse istorice încă din perioada sec. XVI când nobilul

Valentinus Illyessy cere localul morii Weidenbach. Procesul se finalizează în favoarea comunității locale. De asemenea însuși regele Ungariei, Ferdinand de Habsburg menționează o moară în Ghimbav în 1546-1547. Nu este clar unde se găsea amplasată această moară comunală din sec. XVI-XVII, fiind clar însă că topografia râului Ghimbășel, sursa de apă a morii a suferit modificări semnificative pe finalul sec. XVIII, odată cu eliminarea șanțului de apă al fortificației bisericii.

În 1909-1910, comunitatea locală ridică un local modern de moară pe terenul din str. Morii, constructor fiind un meșter din Hălchiu – Samuel Wagner. Aceasta este cunoscută în epocă drept Moara comunală. Clădirea existentă în prezent pe parcela din str. Morii din vecinătatea bisericii fortificate este ascunsă de la stradă de un corp de clădire jos, perfect integrat în frontul stradal având în prezent funcțiunea de locuință. Clădirea nu este clasată monument istoric.

În 1921, sursele istorice menționează apariția Fabricii de carton (mucava) a lui Fritz Bartsch pe amplasamentul vechii mori, ceea ce ar putea însemna moara de sec. XVIII-XIX. Fosta Fabrică de mucava se regăsește în prezent în str. Morii 109, sub forma unui ansamblu de locuințe informale edificate pe și în vechile clădiri industriale, având de asemenea ieșire la râul Ghimbășel pe latura sudică.

În 1928 apare cea de-a doua moară din Ghimbav, Moara lui Michael Brenndorfer care fusese anterior arendaș al Morii Comunale din Ghimbav. Amplasamentul ales de acesta este în amonte de Moara comunală, spre Cristian. De remarcat în prezent este că niciuna din cele două mori istorice ale localității nu se regăsește în vecinătatea directă a râului sau a unui canal de apă. Situația este explicabilă printr-o serie de lucrări de sistematizare și eliminarea rețelei de canale artificiale realizate probabil din perioada sec. XIX care le deserveau. Apa a fost dintotdeauna importantă pentru comunitatea locală având în vedere necesitatea de a săpa fântâni adânci, costisitoare și lipsa unor rezerve de apă naturală din izvoare disponibile tot timpul anului. Astfel, apar vecinătățile fântânilor publice dar și sistemul hidrotehnic al localității realizat din ecluze și canale (unele betonate).

Imaginile istorice din perioada interbelică ilustrează existența acestor canale pe majoritatea străzilor principale pe mijlocul lor (actual spațiu verde), precum și a unei zone de piscină / strand rural în vecinătatea Morii Brenndorfer. Rolul canalelor deschise controlate de un stăvilă era de ordin sanitar pentru localitate dar și economic, majoritatea grădinilor erau irigate în acest mod, Moara Brenndorfer și Moara comunală erau alimentate, similar o serie întreagă de ateliere meșteșugărești și mici întreprinderi industriale.

În ciuda pierderii utilizării lor istorice canalele au supraviețuit în spațiul urban până în perioada comunistă. În 1975, odată cu distrugerea sistemului de ecluză din amonte pe râul Ghimbășel de o viitură legătura cu râul a fost întreruptă iar canalele umplute și transformate în spațiu verde sau străzi. (vezi str. Morii, fundătura de la sud de Moara Brenndorfer – în prezent stradă)

La nivelul general al fondului construit (clădiri de locuit, clădiri industriale și meșteșugărești, etc.) se remarcă câteva perioade istorice. Dintre ele Evul mediu este marcat de construcții din lemn și zidărie –

¹⁸ *Stuidu Istoric* de fundamentare pentru PUZ „AMENAJARE ZONĂ ISTORICĂ PROTEJATĂ, ORAȘ GHIMBAV”, elaborat de PLAN URBAN DESIGN SRL, elaborator: Cristina-Andreea PAVELESCU, coordonator: Arh. Doina-Mihaela BUBULETE – Expert atestat MCC

piatră/cărămidă și lemn, de factură modestă care nu rezistă frecventelor distrugeri cauzate de invaziile turcilor, tătarilor, incendieri, lupte interne în cadrul Regatului Ungariei și al Țărilor Române dar și ale Imperiului Habsburgic și Austro-Ungar. Apoi perioada sec. XVIII-XIX marchează păstrarea unor nuclee de construcții civile – locuințe – care se transformă și modifică ulterior (ex. actuala grădiniță, fostă locuință din sec. XVIII), nefiind cercetat până în prezent numărul acestor edificii. Astfel

majoritatea fondului construit istoric al localității datează din perioada sec. XIX – începutul sec. XX, cu unele edificii ridicate în perioada contemporană pe terenuri centrale prin demolarea clădirilor istorice.

Amenajările spațiilor publice ale localității se împart în două mari categorii: amenajările spațiilor de tip stradă și amenajările particulare ale unor spații de tip piață, incintă, curte, promenadă. Străzile principale ale Ghimbavului datează de la 1550 sunt:

- *Strada Pieții (Morthgasse, Marktgassee)*. Delimitată de Biserica fortificată la sud-vest și de podul peste râul Ghimbășel la nord-est. Istoric, asemeni celorlalte străzi principale, a avut un canal care asigura apa pentru întreținerea străzi și o plantație de aliniament. Pavimentul a fost modest – pământ, pietriș, de abia târziu la mijlocul sec. XX se asfaltează. Fronturile străzii sunt majoritar alcătuite din construcții rezidențiale tipice săsești. Un fragment generos din frontul nordic începând din Piața Centrală este ocupat de clădiri parte din fosta Cazarmă.
- *Strada Morii (Mylgasse, Muhlgasse)*. Denumirea provine de la Moara Comunală, Moara Brenndorfer și alte întreprinderi industriale amplasate înspre râul Ghimbășel. Continuă spre vest traseul străzii Pieții însă se distinge prin lărgimea profilului și prin amplasarea canalului pe mijlocul străzii. De asemenea prezintă în imaginile de epocă plantații de aliniament centrale precum și un paviment modest. Fronturile sunt similare celorlalte străzi și caracteristice localității. În prezent canalul a fost închis, astupat iar profilul străzii reorganizat cu un spațiu verde public de tip promenadă verde central. Acesta prezintă unele amenajări discrete (elemente de mobilier urban, corpuri de iluminat) însă nu este utilizat de comunitatea locală.
- *Strada Lungă (Langgasse)*. Denumirea provine de la traseul ei lung, deși nu e nici pe departe cea mai lungă stradă din localitate. Traseul ei pornește din Piața Centrală și continuă spre nord legându-se la drumul către Brașov. Din punct de vedere al finisajelor, dotărilor și fondului construit strada se încadrează în categoria străzilor cu profil cu spațiu verde pe mijloc platat cu arbuști și câteva exemplare de arbori.

Apărute ulterior în evoluția așezării sunt:

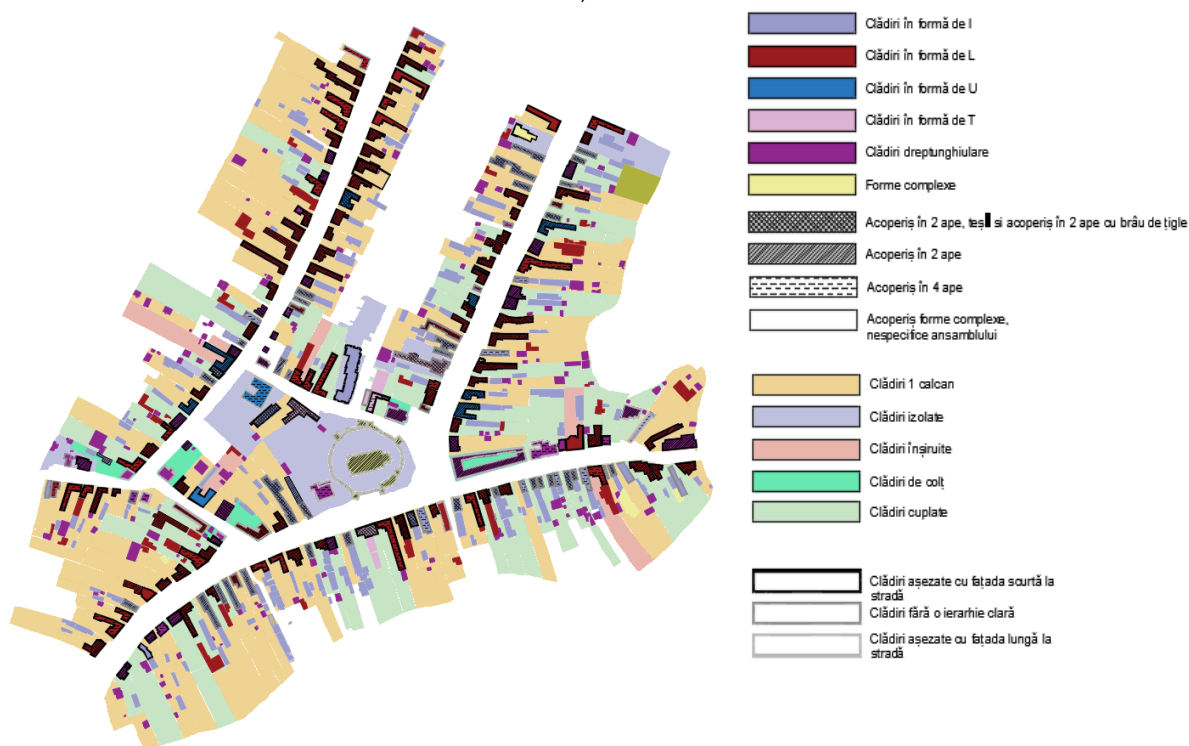
- *Strada Școlii (Schulgasse)*. Strada de scurtă întindere urmărește îndeaproape zidurile de fortificație și bastioanele și leagă str. Lungă de str. Nouă. Denumirea provine de la instituțiile de învățământ așezate pe această stradă prezente și astăzi. Strada prezintă spații destructurate din vecinătatea zidurilor fortificației care sunt amenajate disfuncțional în raport cu trama stradală. De asemenea la intersecția str. Școlii cu str. Lungă se remarcă un scuar verde amenajat necaracteristic parcelarului istoric. Scurarul participă la frontul Pieței Centrale spre care este deschis.
- *Strada Nouă (Neuegasse)*. Strada Nouă apare în sec. XVIII. Denumirea o poartă trei fragmente distincte de stradă, două dintre ele jucând rol de delimitare a insulei urbane a bisericii, al treilea fiind o stradă paralelă și foarte similară cu str. Lungă. Prezintă spațiu verde plantat pe mijloc și un profil generos. Frontul stradal este similar – locuințe tipic săsești.

Amenajările particulare ale unor spații de tip piață, incintă, curte, promenadă sunt descrise mai jos în detaliu.

2.5. SINTEZA ETAPELOR PARCURSE PRIN STABILIREA ATITUDINII FAȚĂ DE ELEMENTELE COMPONENTE ALE ZONEI

Pentru stabilirea atitudinii față de elementele componente ale zonei studiate în prezentul PUZ, s-au parcurs următoarele etape:

- Vizite pe teren;
- Analizarea studiilor și documentelor conexe cu studiului istoric;
- Analiza elementelor de peisaj;
- Analiza evoluției fondului construit, a tipologiei parcelarului și a caracteristicilor acestuia
 - o Așezarea construcțiilor pe parcelă, alinieri, retrageri
 - o Forma în plan a clădirilor
 - o Volumetrie, proporții
 - o Acoperișul
 - o Materialele de construcții
 - o Elemente decorative, uși, ferestre
 - o Coloristică
 - o Spațiul public
- Identificarea clădirilor, spațiilor și amenajărilor valoroase
- identificarea și reglementarea zonelor de protecție a monumentelor prin următoarele metode:
 - o Criterii de vizibilitate;
 - o Poziționarea clădirii monument;
 - o Criterii de relaționare cât mai coerentă a viitoarelor imobile ce se vor propune spre edificare sau modernizare, cu imobilele



*Sinteză a analizei fondului construit***CAPITOLUL III - STUDIU URBANISTIC SPECIFIC PENTRU DOCUMENTAȚII URBANISTICE ZONALE CU CARACTERIZAREA SITUAȚIEI ZONEI ȘI A RELAȚIEI ZONĂ-LOCALITATE****3.1. PREZENTAREA STUDIILOR ȘI AVIZELOR ANTERIOARE ELABORĂRII PUZCP****3.1.1. Avize obținute**Certificat de Urbanism

Certificatul de urbanism ce stă la baza prezentului PUZ este CU nr. 130 din 22.12.2020, cu scopul *Elaborare documentație de urbanism P.U.Z. – Amenajare zonă istorică protejată.*

Avize utilități

- Aviz alimentare cu apă - Compania de Apă Brașov – nr. 2858/ 27.12.2022
- Gaze naturale - Distrigaz Sud Rețele – 27268/318587649/ 03.04.2023
- Telecomunicații - Telekom România – nr. 254BV / 09.08.2022
- Transport urban

Avize speciale

- Aviz OCPI – nr. Înregistrare 81332/ 12.05.2023
- Aviz Securitatea la incendiu - ISU
 - PSI - aviz nr. 972 960 din 18.05.2023 de securitate la incendiu la faza PUZ - „la aceasta faza de proiectare nu este necesar avizul de securitate la incendiu pentru amplasare în parcelă”;
 - PC - avizul nr. 972 961 din 18.05.2023 de protecție civilă - „la aceasta faza de proiectare nu este necesar avizul de protecție civilă”
- Punct de vedere Administrația Națională „Apele Române” – Administrația bazinală de apă Olt – SGA
 - în intravilanul U.A.T. Ghimbav paraul Ghimbășel este regularizat pentru debite de calcul cu asigurarea de 5 %.
 - lățimea cursului de apă este variabilă având lățimi cuprinse între 20 m în zona amonte la limita cu UAT Cristian și 30m în aval la limita cu UAT Brașov;
 - lățimea zonei protecție/ restricții/ interdicții aferentă cursului de apă este de **3 m** și este stabilită conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2;
 - Având în vedere apariția H.G. 846/2010 pentru aprobarea Strategiei naționale de management al riscului la inundații pe termen mediu și lung, toate lucrările noi care vor fi prevăzute în P.U.Z.-uri vor trebui dimensionate pentru debite cu asigurarea de 1 %.
- Aviz SRI – aviz favorabil nr. 362 554 din 26.05.2023

3.1.2. Studiu topografic

Pentru întreaga zonă reglementată prin P.U.Z. a fost realizată ridicarea topografică de către o persoană autorizată în domeniul geodeziei, cadastrului, cartografiei și topografiei, ing. Ovidiu Barbu.

Planul urbanistic zonal a fost elaborat pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu

respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.

3.1.3. Studiu geotehnic și hidrogeotehnic - concluzii și recomandări

Hidrografia

Din punct de vedere hidrografic zona studiată se situează în bazinul hidrografic al râului Olt ce primește ca afluent pe partea stângă râul Bârsa.

Oltul este unul dintre cele mai importante râuri din România. Izvorăște din Munții Hașmașul Mare din Carpații Orientali la latitudinea de 1400 m și se varsă în Dunăre lângă Turnu Măgurele la altitudinea de 18 m. Are o lungime de 615 km, cu un traseu complex.

Râul Bârsa este principalul organism hidrografic care străbate depresiunea omonimă, traversând totodată și teritoriul administrativ al orașului Ghimbav prin extremitatea sa vestică.

Confluența Bârsei cu Oltul a fost mutată antropic cu cca 1 km amonte, râul Ghimbășel a fost transformat artificial din afluent al Oltului în afluent al Bârsei, printr-un canal de legătură, cursurile respective fiind îndiguite pe ultima porțiune înainte de vărsare.

Râul Ghimbășel se formează prin confluența Pârâului Mare cu Pârâul Mic, în amonte de orașul Râșnov, la altitudinea de 658 m. Este afluent pe partea dreaptă a râului Bârsa cu care confluează la circa 2 km nord de localitatea Bod, după ce străbate localitățile Râșnov, Cristian și Ghimbav.

Pe teritoriul orașului Ghimbav, prezintă un curs orientat SV — NE, regularizat, și consolidări de maluri în vederea reducerii riscului de inundații în intravilan. Are o lungime totală de 48 km, o pantă medie de 38‰ și un coeficient de sinuozitate de 1.13. În zona investigată nu primește afluenți.

Riscuri naturale și antropice

Risc seismic

Din punct de vedere seismic, zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate $I = 7_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1 — 93.

Risc de inundabilitate

Zona investigată este supusa riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate. Conform hărților realizate în cadrul „Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și managementul riscului la inundații a doua etapă — elaborarea hărților de hazard și a hărților de risc la inundații”, zona poate fi afectată de fenomenele de inundabilitate cu o probabilitate de 10/100 — 1/1000 (plansa 3). În unele zone ale amplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații bălțește pentru perioade lungi de timp.

Risc de instabilitate

Potențialul de instabilitate a fost evaluat pe baza criteriilor pentru estimarea potențialului și probabilității de producere a alunecărilor de teren din „Ghid pentru identificarea și monitorizarea alunecărilor de teren și stabilirea soluțiilor cadru de intervenție asupra terenurilor pentru prevenirea și reducerea efectelor acestora în vederea satisfacerii cerințelor de siguranță în exploatare a construcțiilor, refacere și protecție a mediului”.

- Factorul litologic (Ka): 0,1

Cuantifică influența pe care o are litologia prezentă în zona studiată asupra fenomenelor de instabilitate. Pe teritoriul studiat predomină rocile sedimentare de vârstă cuaternar, detritice, slab

consolidate sau neconsolidate, de tipul nisipurilor, nisip cu pietris uneori cu bolovanis și nisipuri prafoase. Foarte rar pot apare roci cu granulatie fina din zona argilelor nisipoase.

- **Factorul geomorfologic (Kb): 0**

Hazardul geomorfologic este definit (Gares et al., 1994), ca fiind “o amenințare sau o succesiune de amenințări pentru comunitatea umană, rezultate din trăsăturile de instabilitate ale suprafeței terestre, chiar și în condițiile în care cauzele acestei instabilități sunt de altă natură (ex. Endogenă: cutremure; exogenă: marină, climatică, antropică etc.)”.

- **Factorul structural (Kc): 0,1**

Caracterizează starea de evoluție tectonică a zonei investigate. Înclinarea stratelor precum și gradul de tectonizare influențează semnificativ echilibrul dinamic al unui teritoriu. Cu cât stratele sunt mai înclinate cu atât probabilitatea de producere a fenomenelor de instabilitate este mai mare.

- **Factorul hidrologic și climatic (Kd): 0,8**

Este introdus în formulă pentru a cuantifica influența precipitațiilor asupra condițiilor de stabilitate ale versanților. Apa constituie principalul factor de realizare a premiselor producerii fenomenelor de instabilitate.

- **Factorul hidrogeologic (Ke):** are valori cuprinse între 0.3 și 0.8, în funcție de poziția nivelului hidrostatic și regimul de curgere.

Cuantifică probabilitate de producere a alunecărilor de teren, prin influența pe care o are poziția nivelului hidrostatic raportat la suprafața terenului dar și prin regimul de curgere din acvifer.

- **Factorul seismic (Kf): 0,8**

Seismele sunt de asemenea un factor declanșator al alunecărilor de teren. Principala componentă în această analiză o constituie accelerația orizontală rezultată în urma producerii seismelor.

- **Factorul silvic (Kg): 1**

Analiza acestui factor are ca punct de plecare gradul de acoperire cu vegetație în special arboricolă a teritoriului. Vegetația reduce semnificativ potențialul de alunecare al unei zone prin mai multe mecanisme.

- **Factorul antropic (Kh) - mediu**

Acest factor este greu de cuantificat deoarece unele amenajări antropice pot conduce la scăderea potențialului de instabilitate al terenului prin comparație cu altele care îl pot amplifica.

De exemplu o serie de lucrări de stabilizare și drenare a apelor, aferente unor diferite investiții influențează semnificativ în sens pozitiv evoluția ulterioară a versantului.

Valoarea factorului mediu de hazard indică faptul că zona nu este supusă hazardului în ceea ce privește alunecările de teren.

Risc de eroziune

Pentru estimarea și cuantificarea eroziunii au fost dezvoltate în timp o serie de modele. Metoda RUSLE, (Renard et al., 1997) este cel mai utilizat model empiric pentru estimarea eroziunii solului.

A fost dezvoltat în special pentru zonele agricole și dealuri. Formula de calcul a modelului este:

$A = (R)(K)(LS)(C)(P)$, în care:

- A - pierderea potențială medie anuală de sol pe termen lung (tone/acru/an);
- R - factorul ce cuantifică eroziunea dată de precipitații într-o locație dată;
- K - factorul de erodabilitate a solului;
- LS - factorul gradient pantă — lungime a versantului;
- C - factorul de acoperire cu vegetație;
- P - factorul de practică agricolă.

Aplicând această formulă la scara zonei investigate a reieșit că fenomenele de eroziune sunt reprezentate în special prin eroziune eoliană, în perioadele desecetă.

Riscul geotehnic

A fost evaluat conform normativului privind principiile, exigențele și metodele cercetării geotehnice, indicativ NP 074/2014.

Terenul de fundare. Pe teritoriul investigat au fost identificate următoarele categorii de pământuri ce pot constitui strat de fundare:

- teren dificil de fundare, pentru zonele cu pământuri constituite din argile active / foarte active cu potențial de umflare — contracție mare; nisipuri fine saturate slab indeseate, mълuri, umpluturi antropice neomogene și cu materii organice, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic moale — curgător;
- teren mediu de fundare, pe zonele cu pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, cu indicele de consistență în domeniul plastic consistent; nisipuri cu grad de indesare medie, etc.;
- teren bun de fundare, pe zonele cu relief plan și stabil, și depozite constituite din pietrișuri cu bolovăniș și nisip, pământuri argiloase — prăfoase — nisipoase, plastic vârtoase — tari, nisipuri indeseate, etc.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi cuprinse între 2.00 și 6.00 m și poate avea influență asupra fundațiilor și asupra terenului de fundare.

3.1.4. Studiu S.G.A. – Gospodărirea Apelor

Această documentație tehnică se va întocmi în conformitate cu Ordinul Ministerul Apelor și Pădurilor nr. 828 din 4 iulie 2019 privind aprobarea Procedurii și competențelor de emitere, modificare și retragere a avizului de gospodărire a apelor, inclusiv procedura de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, a Normativului de conținut al documentației tehnice supuse avizării, precum și a Conținutului-cadru al Studiului de evaluare a impactului asupra corpurilor de apă, publicat în Monitorul Oficial nr. 615 din 25 iulie 2019.

Documentația tehnică de față are ca scop fundamentarea cererii pentru obținerea avizului Administrației Bazinale de Apă Olt pentru aprobarea obiectivelor propuse prin Plan Urbanistic Zonal.

3.1.5. Studiu privind utilitățile publice și tehnologice, echiparea tehnico-edilitară

Pentru prezentul P.U.Z. se va elabora în paralel și un studiu privind echiparea edilitară, conținutul acestuia fiind reglementat prin:

- *Norma metodologică de aplicare a Legii 350/2001, Cap. III;*
- *Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al P.U.Z., aprobat prin Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;*

Scopul studiului va fi de a analiza problematica teritoriului studiat din punct de vedere al echipării tehnico-edilitare raportat la soluția propusă.

3.1.6. Studiu rețele electrice

Această documentație tehnică se va întocmi în conformitate cu legislația în vigoare, de către un specialist inginer, avizat în realizarea studiilor de rețele electrice.

Documentația tehnică de față are ca scop fundamentarea cererii pentru obținerea avizului SDEE, pentru aprobarea obiectivelor propuse prin PUZCP.

3.1.7. Studiu de trafic¹⁹

Accesibilitate

Pe cale rutieră, orașul Ghimbav este foarte bine conectat în teritoriu, la nivel rutier, atât cu principalul nucleu urban al zonei metropolitane, cât și cu comunele zonei periurbane. Transportul public județean este bine reprezentat și asigură în mod eficient legăturile la aceste niveluri. Există legături cu principalele zone urbane ale județului, dar și cu zonele din teritoriul mai larg.

Traficul de tranzit pătrunde în oraș și contribuie la problemele de trafic. Nu există o rețea stradală ocolitoare (pentru DN1), orașul fiind tranzitat de un flux rutier semnificativ care generează un nivel de zgomot și de poluare a aerului nedorit în zonă. DN1 (E68) preia majoritatea traficului dinspre Brașov către Sibiu și este un drum foarte aglomerat pe tot timpul anului, în special în timpul sezonului turistic. Este format dintr-o șosea cu câte două benzi pe sens dinspre Brașov până în localitatea Codlea, și cu o bandă pe sens până la Sibiu, principalele probleme fiind riscul de accidente datorate depășirilor.

Orașul Ghimbav dispune în zona centrală de o rețea stradală densă, cu aspect neordonat, neierarhizată, ce nu a fost dimensionată și gândită pentru nevoile și utilizările secolului 21, dar care răspunde bine nevoilor de transport auto din prezent. Zona centrală a orașului Ghimbav este ușor de parcurs, având o configurare spațială, zonificare funcțională, densitate a populației, o bună conectivitate internă, cu distanțe scurte între obiective, optime pentru un oraș prietenos pentru pietoni, ce ar putea facilita creșterea deplasărilor pietonale și cu bicicleta. Din punct de vedere al mobilității active, în zona centrală există puține piste de biciclete, iar în zonele de locuințe colective din cadrul zonei centrale, spațiile pietonale sunt reduse.

Conform PMUD al orașului Ghimbav și ținând cont de potențialul turistic al orașului, există în zona centrală o lipsă a spațiilor de parcare, în contextul unui grad mare de motorizare al orașului și al marii densități și concentrări de activități diverse. Se remarcă de asemenea lipsa locurilor de parcare pentru autovehicule de mari dimensiuni (autocare), acestea fiind necesare întrucât biserica fortificată a orașului Ghimbav este un punct de atracție important și atrage anual turiști naționali și internaționali, fiind un punct important în traseele turistice ale bisericilor fortificate. Mare parte din domeniul public (carosabil, pieton, curți interioare, etc.) este ocupat de spații de parcare, în detrimentul spațiilor verzi sau de activități de petrecere a timpului liber.

Este de remarcat lipsa unor terminale intermodale, care să asigure transferul rapid de pe un tip de transport pe altul (transport feroviar, aeroportuar, transport urban și interurban, transport velo și pietonal etc.), deși la nivel local o cerere mare din partea utilizatorilor (pasageri, navetiști, elevi etc.).

Problemele zonelor sensibile ale orașului sunt:

- centrul istoric nu are un nivel de accesibilitate la nivelul cerințelor actuale;
- popularizarea și promovarea valorilor orașului Ghimbav suportă îmbunătățiri și optimizări; o dezvoltare puternică a turismului (întrevăzută prin restaurarea și modernizarea Ansamblului Fortificat

¹⁹ Studiu de Trafic, proiectant PLAN A, februarie 2023, întocmit de urb. Cristina Pavelescu, specialist G7

al bisericii Evanghelice Ghimbav, monument istoric de clasă A-valoare patrimonială de importanță națională și internațională) va adăuga un plus de dificultate căilor de transport și parcare.

Circulații carosabile și trafic auto

Traficul reprezintă caracteristici tipice ale zonelor rurale sau zonelor urbane de mici dimensiuni, fără spike-uri foarte mari, remarcându-se o intensitate a traficului corelată în principal cu orele de începere și terminare a programului școlar și profesional (orele 7-8, 13-14, 16-17). Cu toate acestea, valorile traficului sunt foarte reduse.

Alt atractor de trafic îl reprezintă primăria. Amplasarea locurilor de parcare la 90 de grade, pe una dintre cele mai aglomerate străzile ale zonei centrale (ce are totuși un trafic redus), reprezintă o disfuncție în trafic și un potențial ridicat de accidente.

Din punct de vedere al traficului mediu zilnic, intrat în intersecție (Vt/h) pe brațele analizate, se desprinde concluzia că soluțiile existente în prezent corespund la prima vedere recomandărilor normative.

Așadar, din punct de vedere al amenajării intersecțiilor, nu este nevoie de intervenții.

Nu sunt necesare astfel intervenții de mărire a capacității de trafic a arterelor sau intersecțiilor. Străzile principale au un trafic mai intens, reprezentând cele mai accesibile căi de intrare în oraș și în zona centrală. Se impune însă rezolvarea problemei de trafic, prin fluidizarea circulației și eliminarea locurilor de parcare laterale ilegale. Ținând cont de tendințele de creștere a utilizării autoturismului ca mod preferințial de transport în România și în orașul Ghimbav, pot apărea probleme accentuate de trafic în viitor.

Raportat la prognozele realizate în PMUD, se observă tendințe ce au depășit substanțial aceste prognoze, atât din punct de vedere al populației, cât și al gradului de motorizare și al fluxurilor de trafic măsurate la nivelul anului 2022. Pentru a contracara viitoare probleme de trafic, este necesară introducerea alternativelor de transport (pietonale, velo, transport public), cu atât mai mult cu cât zona centrală ar putea beneficia considerabil din aceste măsuri.

Infrastructura stradală necesită îmbunătățiri și o mentenanță periodică pentru susținerea circulației rutiere în condiții optime;

Străzile din zona centrală sunt subutilizate;

Drumul național 1 (DN 1) care tranzitează orașul încurajează șoferii să circule cu viteze mari, existând situații de conflict cu traficul pietonal.

Circulații pietonale

Unele artere de circulație de lungime relativ mare au o distanță prea mare între trecerile de pietoni;

Nu există facilități pentru persoanele cu mobilitate redusă;

În sezonul rece precipitațiile îngreunează mobilitatea pietonilor atât pe trotuare cât și pe trecerile de pietoni.²⁰

Velo

Nu sunt amenajate piste (benzi) pentru bicicliști. Un număr substanțial de locuitori ai Ghimbavului folosesc bicicleta ca mijloc de transport, iar rularea acestora nu se desfășoară în condiții maxime de siguranță. Nu există o infrastructură de parcare și utilizare a bicicletelor, rolelor și a altor mijloace verzi de transport; nici sisteme moderne de închiriere și parcare a bicicletelor (ride-park).

²⁰ PMUD al orașului Ghimbav

Nu există o infrastructură existentă a pistelor pentru bicicliști în oraș. Nu există facilități de închiriere a bicicletelor și parcuri pentru biciclete.

Din punct de vedere al principalilor participanților la trafic, pe rețeaua stradală a zonei analizate se constată că distribuția este favorabilă prezentei autoturismelor, raportat la mijloacele de transport în comun justificată de faptul că serviciul de transport public nu este atractiv în acest moment pentru utilizatori. Numărul de bicicliști este scăzut, fapt cauzat de lipsa infrastructurii și de obstacolele. Se propune realizarea unor piste de biciclete, realizate etapizat astfel:

- în primă etapă se urmărește realizarea unor conexiuni cu principalele puncte de interes ale municipiului și unirea lor cu cele propuse prin PMUD
- în următoarea etapă se poate ajunge la realizarea de piste de biciclete pentru principalele artere ale zonei analizate.

Spații publice

Zona centrală este bine legată din punct de vedere al accesului auto de restul cartierelor și punctelor de interes ale orașului. De asemenea, prezintă câteva caracteristici esențiale pentru promovarea accesibilității pietonale și crearea de orașe pentru oameni cum ar fi: mixitate funcțională, densitate medie/mare, servicii publice ușor accesibile. Se remarcă lipsa spațiilor de recreere, pietonale de atracție și de calitate.

Deși piața centrală a jucat în trecut un rol social important. Nu există în prezent un spațiu public care să reprezinte un loc de adunare. Deși spațiile existente sunt bine întreținute, ele nu sunt des folosite în special de locuitori. Se recomandă creșterea atractivității pentru locuitorii orașului.

Nu există însă în zona centrală, spațiul de interes pentru evenimente și care ar reprezenta cadru optim, întrucât cuprinde elementele de patrimoniu, atractive cele mai valoroase ale orașului.

Strada Lungă pietonal, crearea unei piețe. Strada Morii, până la giratoriu pavaj piatră cubică- soluție de calmare a traficului, cu posibilitatea închiderii în anumite zile ale anului, sau în weekend, pentru diverse evenimente și activități.

Orice intervenție în zonă va trebui să țină cont de statutul de zonă protejată al acesteia și de restricțiile arhitectural și de materiale de construire ce derivă din aceasta, cât și de valoarea identificată a spațiilor publice, a amenajărilor și a potențialei valori istorice a unor trasee.

Orașul prezintă mai multe obiective de interes turistic, vechi și statornic: Ansamblul Cetății fortificate cu Biserica Evanghelică medievală; Biserica Ortodoxă „Sfânta Treime”, zidită în anul 1780 și în care se păstrează picturi de cult realizate „in fresco” de meșteri zugravi cunoscuți în Transilvania secolelor XVIII - XIX; câteva monumente și clădiri de patrimoniu (case vechi, instituții publice, școli sau foste cazărmi militare), dar și obiective turistice noi, cu un mare potențial de interes și de vizitare. Acestea se adaugă evenimentelor în aer liber (spectacole diurne și nocturne în aer liber și cu ambient specific). Potențialul turistic poate fi valorificat și prin oferirea unor spații publice mai generoase unde se pot desfășura diverse activități.

Siguranță

Este nevoie de măsuri de calmare a traficului, fiind o zonă intens traversată de elevi (aici aflându-se cele mai mari școli ale orașului).

zonele necesare a fi protejate nu beneficiază de restricții de circulație cum ar fi crearea de trasee pietonale sau limitări de viteză, menite să conducă la descurajarea traficului auto în aceste zone.

Se observă în zonă frecvența mare a pietonilor ce traversează neregulamentar.

Accesibilitatea redusă a persoanelor în vârstă și a celor cu dizabilități

- nu există facilități pentru pietonii cu mobilitate redusă;
- zonele necesar a fi protejate nu beneficiază de restricții de circulație cum ar fi crearea de trasee pietonale sau limitări de viteză, menite să conducă la descurajarea traficului auto în aceste zone.

Propuneri de calmare a traficului și metode de încurajare a mobilității active:

- reducerea razelor de curbă
- parcaje laterale de-a lungul străzilor
- material de rulaj: piatră cuplat cu zone de tip shared space (acestea pot fi amplasate pe Strada Morii, de-a lungul bisericii fortificate, pe strada Cuza Vodă și pe strada Lungă)
- zona centrală cu limită 25- 30 km/h
- Se recomandă măsuri de creștere a siguranței în trafic, cum ar fi: proiectarea și construcția adecvată a străzilor, asigurarea vizibilității în intersecții, îmbunătățirea iluminatului public pe timp de noapte, realizarea unor spații pietonale de dimensiuni și material adecvate, și extinderea unor zone 30 (zone în care circulația auto este restricționată la 30 km/h), a zonelor "shared space", și a zonelor pietonale, în special în zonele de locuințe și în apropierea școlilor și grădinițelor.

Transport public

Transport pentru elevi

Raportat la nevoile zonei centrale, acoperirea cu transport public metropolitan este satisfăcătoare, acesta circulând din 15 în 15 minute. Acesta asigură o bună legătură în teritoriu, atât cu Municipiul Brașov, cât și cu alte cartiere ale orașului Ghimbav.

Cota modală ridicată a deplasărilor prezintă o dominanță a deplasărilor cu autoturismul, inclusiv datorită lipsei unor elemente care să stimuleze mobilitatea urbană durabilă, respectiv deplasările cu transportul public, bicicleta și pietonale.

Un transport public local eficient, cuplat cu încurajarea mobilității active ar putea prelua o parte din traficul auto și ar putea duce la scăderea motorizării orașului în zona centrală.

Astfel, o calitate crescută a serviciilor de transport public, o bună conexiune cu principalele zone și atracții ale orașului, duc la o nevoie mai scăzută de a utiliza autoturismele, și deci o cerere scăzută de locuri de parcare.

Nu există un sistem de transport public local. Transportul în comun este asigurat de către transportul public metropolitan. Nu există transport în comun pentru elevi.

O calitate a vieții crescută înseamnă posibilitatea de a putea merge pe jos în siguranță, pe trotuar, și de a avea acces la piste de biciclete sau alte mijloace blânde, alternative de transport, precum și stații de transport în comun moderne și vehicule de transport în comun adecvate. Câteva variante pentru îmbunătățirea transportului alternativ sunt:

- modernizarea sistemului de tranzit și a stațiilor de transport în comun. Se recomandă reamenajarea stațiilor cu: umbră, bănci, scaune, facilități smart alimentate de panouri solare
- Crearea sistemului de bilete integrat pentru călători („e-bilete” sau „e-ticketing”)
- construirea unei rețele de piste de biciclete.

Parcări

General vorbind, parcările rezidențiale din Ghimbav par a fi relativ bine îngrijite, administrate și funcționează fără să afecteze semnificativ rețeaua rutieră în interiorul orașului. Există excepții, în mod special în centrul istoric (zona Primăriei Ghimbav și Strada Școlii), unde există o cerere mai mare, începând cu mijlocul dimineții până după-amiază. Pe Strada Lungă și pe Strada Nouă sunt parcate autovehicule pe prima

bandă a sensului de circulație, însă nu reprezintă o problemă foarte mare zona nefiind foarte încărcată de fluxurile rutiere.

Zonele necesar a fi protejate nu beneficiază de restricții de circulație cum ar fi crearea de trasee pietonale sau limitări de viteză, menite să conducă la descurajarea traficului auto în aceste zone.

Locurile de parcare din proximitatea instituțiilor publice (Primărie, școli, grădinițe) sunt insuficiente la orele de vârf.

Nu există locuri de parcare pentru autocare, într-o zonă turistică ce atrage numeroși turiști naționali și internaționali.

Taxarea locurilor de parcare

Deși traficul în zona centrală este foarte scăzut, iar capacitatea intersecțiilor și arterelor este subtilizată, se observă o excepție, Strada Lungă, între Strada Pieței și Strada Lungă. Cu ajutorul înregistrărilor video, a fost posibilă realizarea unei analize de utilizare a străzii. Se observă că, din totalul deplasărilor pe acest segment redus de stradă (sub 50 m), un procent de aproximativ 50% este în scopul parcarii. Aceasta reprezintă o disfuncție și din cauza faptului că locurile de parcare sunt dispuse la 90 de grade. Conform normativelor, este necesară o distanță de manevră de minim 7 m. Faptul că manevrele de parcare se realizează pe una dintre cele mai aglomerate străzi din zona centrală, reprezintă o disfuncție de fluiditate a traficului și de siguranță. De asemenea, această situație duce la o viteză medie scăzută, cea mai scăzută din zona centrală și zona analizată.

O taxare a spațiilor de parcare și o amplasare în așa fel în cât să nu mai prezinte un impediment în trafic ar putea fi soluții pentru rezolvarea conflictelor de trafic din zonă.

3.1.8. Studiu cu caracter consultativ – anchete sociale pentru evidențierea cerințelor și opțiunilor populației legate de dezvoltarea urbanistică în zona studiată

Structura pe sexe

Din perspectiva celor două sexe, se remarcă faptul că populația feminină este puțin mai prezentă în cadrul anchetei decât populația masculină, femeile reprezentând 57,14%% în timp ce bărbații reprezintă doar 42,86% din totalul respondenților.

Structura pe vârste

Structura populației pe vârste indică o amplitudine foarte vastă a vârstelor participanților la studiu. Astfel, cel mai tânăr dintre respondenți are vârsta de 20 ani, în timp ce participantul cel mai vârstnic din anchetă are 75 de ani. Din calculele privind vârsta participanților se remarcă o medie de 39,86 ani, vârsta modală (cea mai des apărută valoare în cadrul anchetei) fiind de 37 de ani.

Nivelul de educație

Cea mai mare parte a participanților la acest studiu cantitativ se găsește în categoria studiilor universitare de lungă durată, master, doctorat. Aceștia reprezintă aproape trei sferturi din totalul participanților, procentul fiind de departe cel mai ridicat. Aproximativ 14,29% din totalul respondenților au menționat că au finalizat o formă de învățământ liceal, în timp ce 10,71% dintre respondenți au menționat că au finalizat o formă de învățământ universitar de scurtă durată (colegiu). Se remarcă faptul că locuitorii care au finalizat o formă de învățământ profesional sau vocațional nu reprezintă decât 3,57% în cadrul acestui studiu.

Ocupație

Cei mai mulți participanți la ancheta sociologică desfășurată în Orașul Ghimbav sunt salariați. Aceștia reprezintă 67,86% din totalul participanților la studiu, fiind cei mai bine reprezentați în cadrul studiului. Al doilea procent, dar la distanță foarte mare, este cel al angajatorilor, aceștia reprezentând 14,29%.

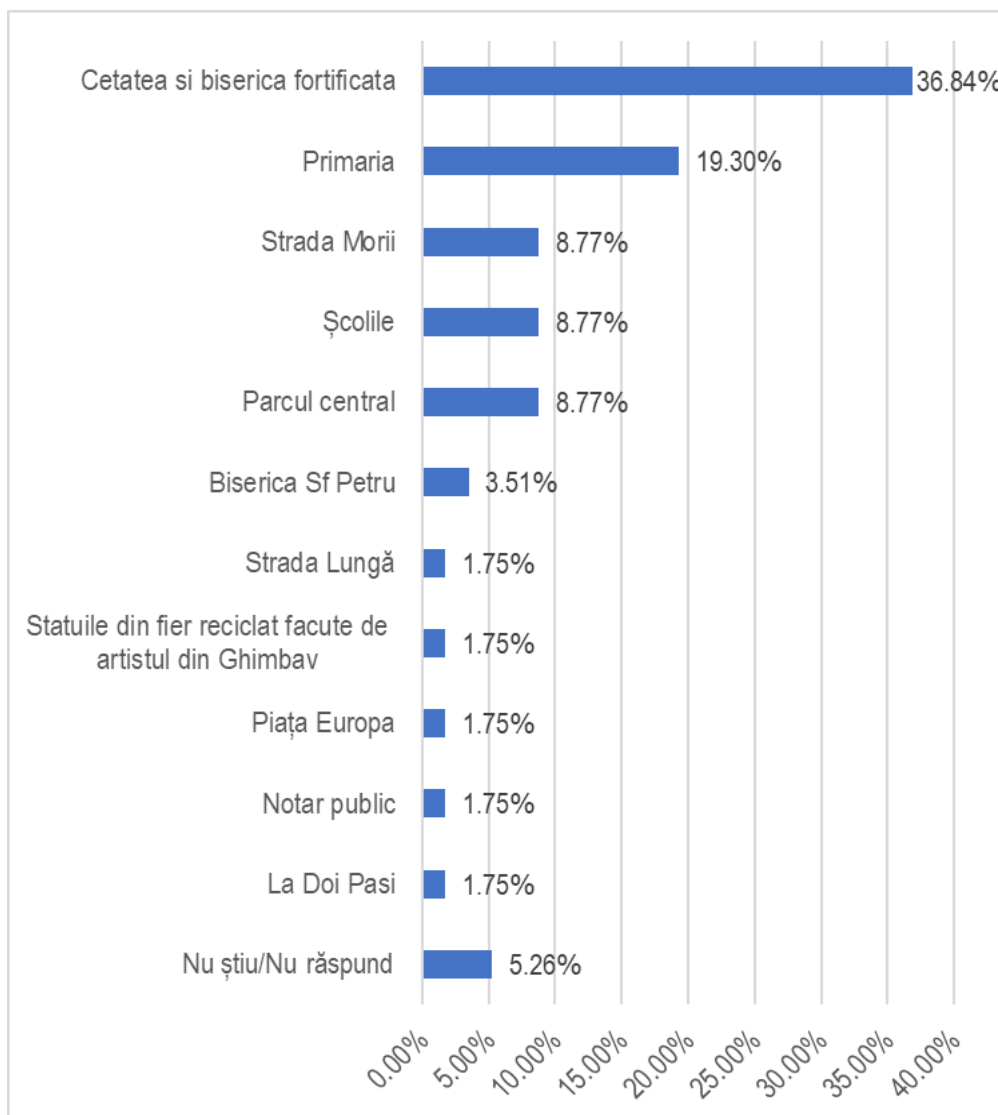
Dat fiind procentul destul de scăzut al vârstnicilor în cadrul studiului, se remarcă și un procent de 3,57% dintre respondenți ce au declarat ca ocupație principală cea de pensionar(ă).

Lucrătorii pe cont propriu în activități neagricole (incluzând PFA, AF, liber profesioniști) nu reprezintă decât 7,14% din totalul participanților la studiu. Totodată, se remarcă un procent foarte scăzut de șomeri în cadrul acestui studiu (doar 3,57%) sau persoane casnice (doar 3,57%).

Din perspectiva principalelor domenii de activitate ale persoanelor salariate, angajatorilor sau lucrătorilor pe cont propriu în activități neagricole (inclusiv PFA, AF sau liber profesioniști), participanții la studiu au menționat în special domenii precum economie, comerț, industrie, management, marketing sau telecomunicații.

Repere din interiorul Zonei Istorice Protejate

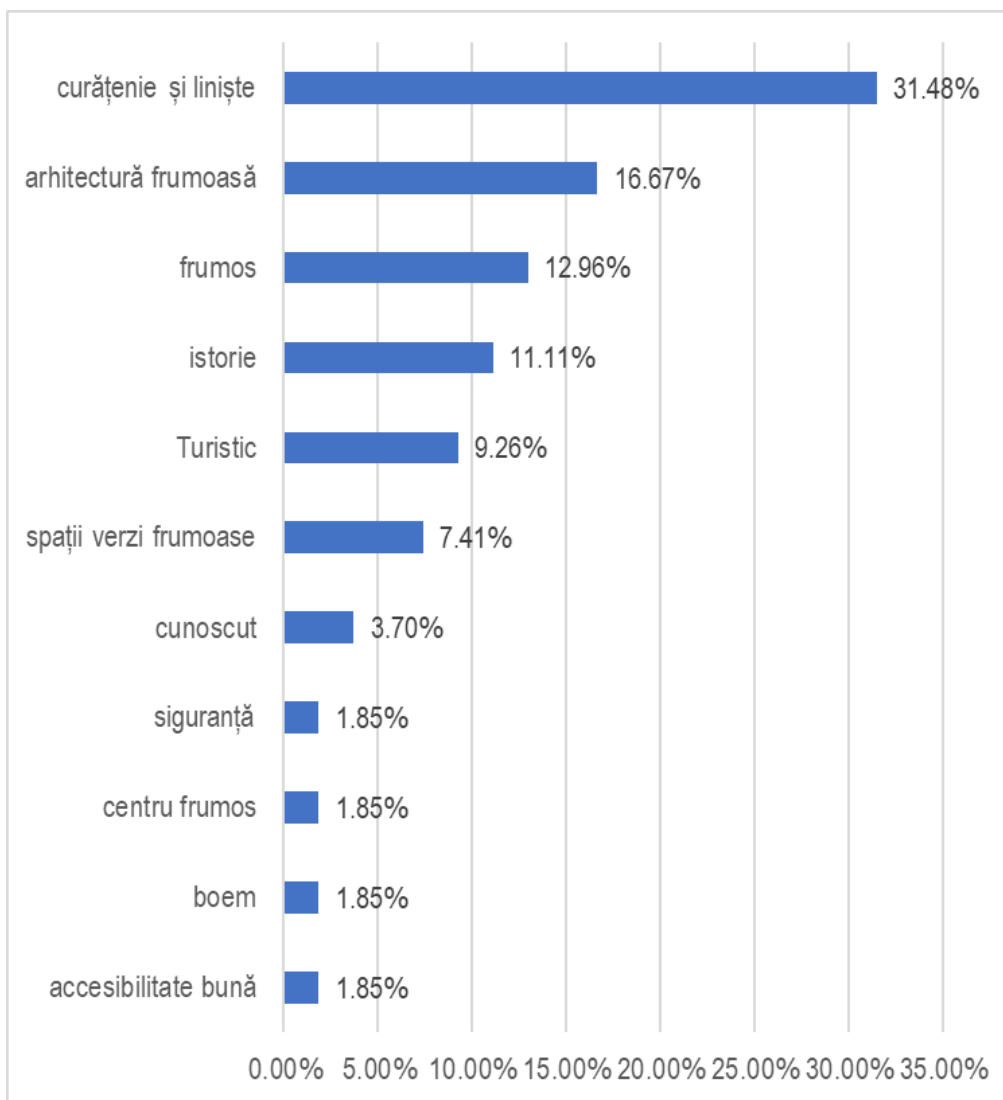
Respondenții au fost rugați să menționeze care sunt, după părerea lor, principalele repere din Zona Istorică Protejată a Orașului Ghimbav. Așa cum se observă în Figură de mai jos, prezentată anterior, precum și în Imagine 2, ilustrată mai jos, cea mai mare parte a reperelor menționate de către locuitori sunt concentrate în zona Cetății, bisericii fortificate, a Primăriei și a Școlii. Unii participanți la studiu au menționat chiar Strada Morii ca fiind un reper important al Zonei Istorice Protejate.



Principalele repere din Zona Istorică Protejată a Orașului Ghimbav

Calități percepute ale Zonei Istorice Protejate

Participanții la acest studiu au fost rugați să menționeze care sunt principalele calități percepute ale Zonei Istorice Protejate din Orașul Ghimbav. Așa cum se observă în Figură 7, prezentată anterior, cele mai importante calități ale acestei zone a orașului, spun locuitorii, sunt curățenia și liniștea, urmate fiind de frumusețea arhitecturii locale, frumusețea zonei în sine, istoria bogată și caracterul turistic. Au mai fost menționate și calități precum frumusețea spațiilor verzi, siguranța, faptul că este o zonă cunoscută, un loc boem și cu o bună accesibilitate.



Principalele calități ale Zonei Istorice Protejate din Orașul Ghimbav

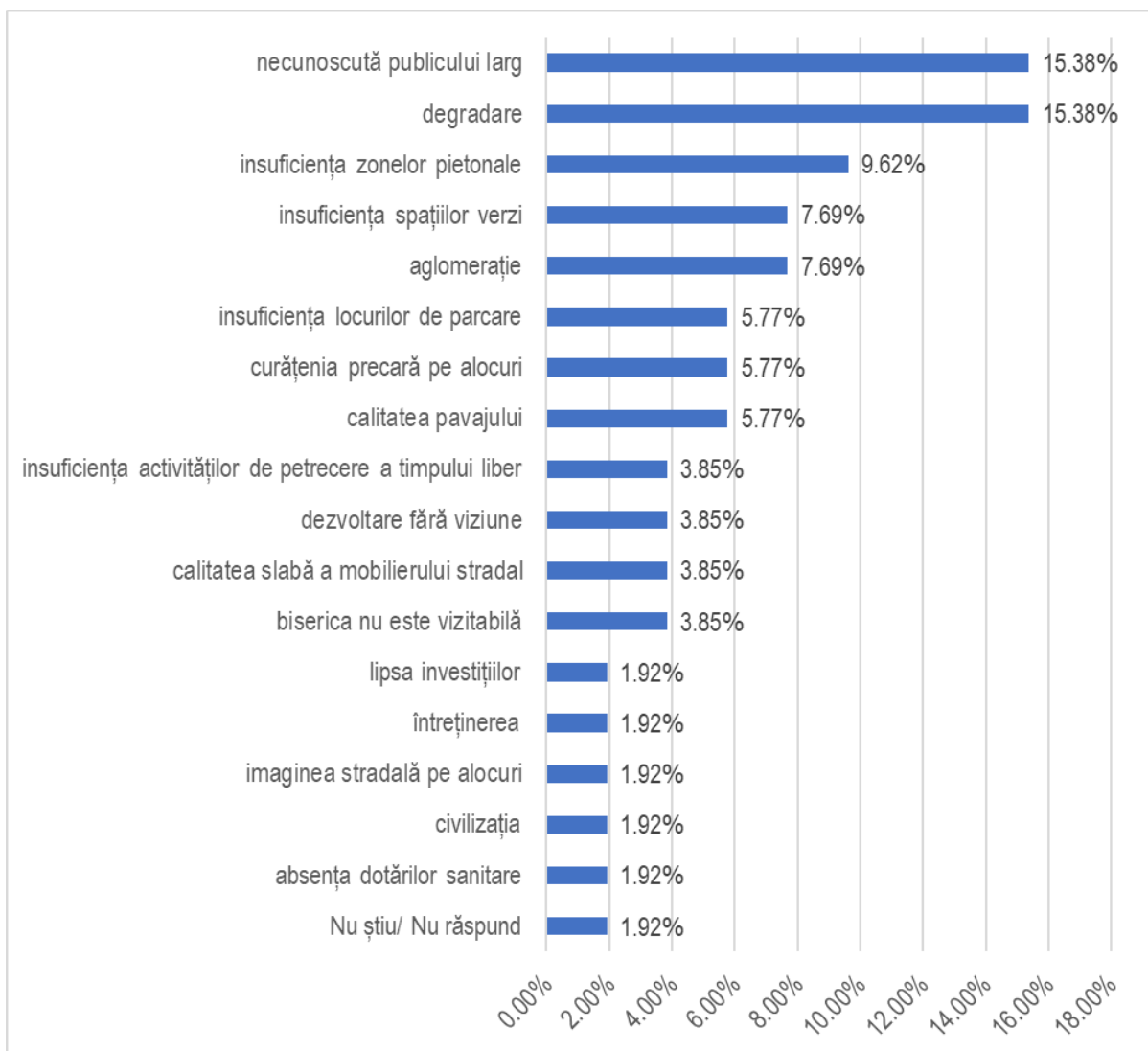
Principalele probleme ale Zonei Istorice Protejate, în percepția locuitorilor

Se remarcă în Figură de mai jos, prezentată anterior, faptul că cele mai importante două probleme menționate de către participanții la acest studiu sunt faptul că Zona Istorică Protejată a Orașului Ghimbav nu este cunoscută publicului larg și faptul că pe alocuri această zonă este degradată vizual.

Dacă nemulțumirea privind lipsa de promovare a Zonei Istorice Protejate este menționată de către participanți prin faptul că zona nu dispune de o prezentare corespunzătoare sau prin faptul că punctul de informare turistică nu funcționează corespunzător, problema degradării spațiului urban este prezentă în discursul oamenilor prin:

- Lipsa de sistematizare a Pârâului Ghimbășel
- Prea puține informații – indicatoare – prin care să se ofere informații cu privire la monumente
- Mizerie lăsată în urmă de oameni
- Vegetație necorespunzătoare

Acestor aspecte, menționate anterior, li se adaugă și probleme privind degradarea pavajului, calitatea slabă a mobilierului urban sau insuficiența zonelor dedicate pietonilor.



Principalele probleme cu care se confruntă Zona Istorică Protejată din Orașul Ghimbav

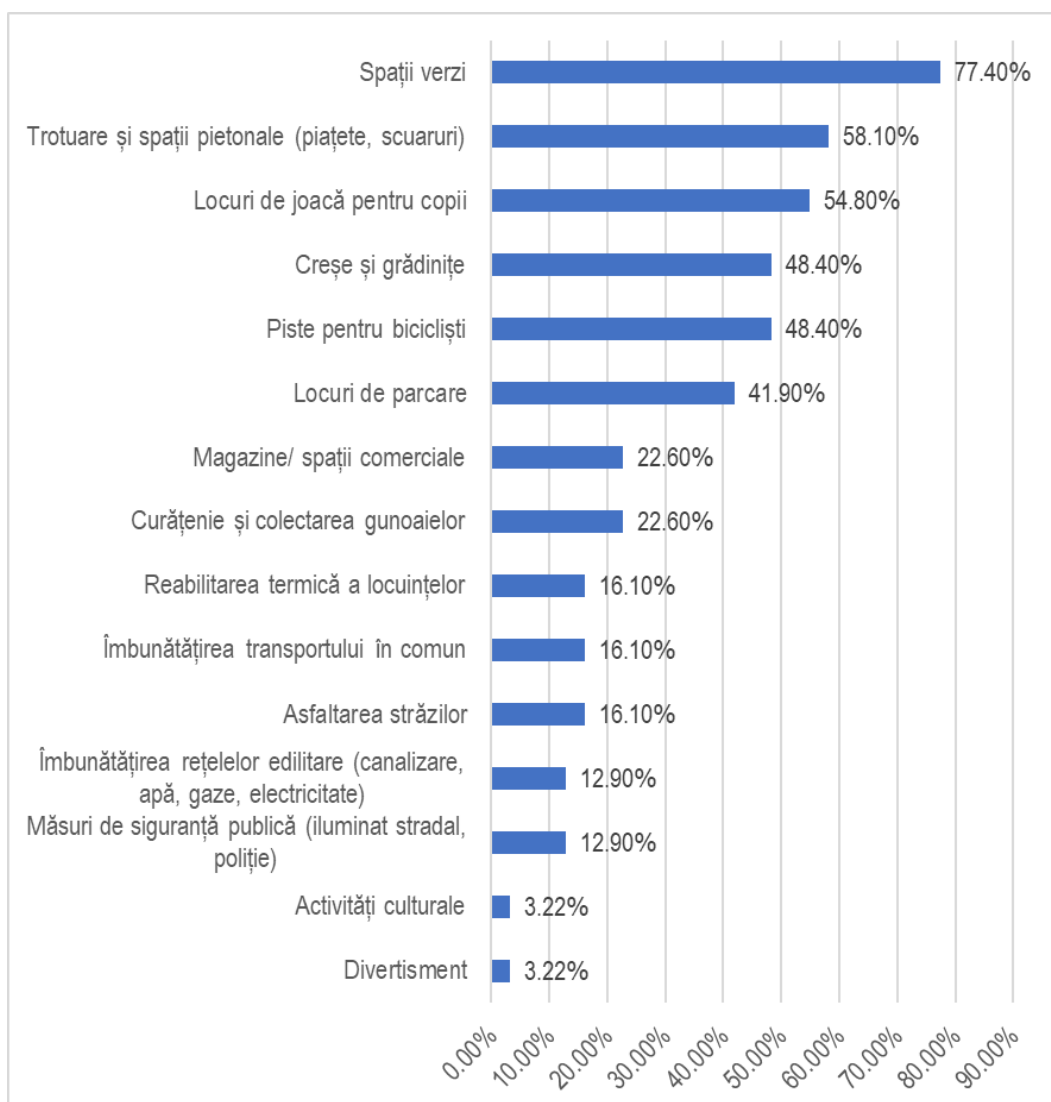
Intervenții prioritare în zona istorică protejată, în opinia locuitorilor

Participanții la acest studiu au fost rugați să menționeze intervențiile prioritare pe care le consideră necesare în Zona Istorică Protejată a Orașului Ghimbav. Întrebarea a fost deschisă, cu variante multiple de răspuns. Totodată, a fost oferită posibilitatea respondenților de a menționa intervenții pe care și le-ar dori în zona istorică protejată și care nu au fost regăsite în lista predefinită.

Cea mai importantă intervenție menționată de către participanții la studiu are în vedere spațiile verzi din Zona Istorică Protejată. Această intervenție a fost menționată de 77,40% din totalul participanților. O a doua intervenție prioritară menționată de respondenți este cea privind amenajarea de trotuare și spații pietonale (piațete, scuaruri), intervenție menționată de 58,10% din totalul persoanelor ce au participat în cadrul studiului. Alte intervenții menționate de către respondenți vizează amenajarea de locuri de joacă pentru copii, creșe, grădinițe, piste pentru bicicliști sau locuri de parcare.

Așa cum am precizat anterior, respondenților li s-a oferit posibilitatea menționării și a altor intervenții pe care le-ar considera oportune și care nu au fost identificate între variabilele menționate în cadrul întrebării. Astfel, participanții la studiu au mai menționat și necesitatea introducerii în cadrul Zonei Istorice Protejate a

unor activități de divertisment precum și necesitatea organizării unor activități cu caracter cultural pentru copii.



Intervenții prioritare în Zona Istorică Protejată a Orașului Ghimbav, în opinia participanților la studiu

Concluzii

Zona Istorică Protejată a Orașului Ghimbav reprezintă un spațiu central în mentalul colectiv al localității, aceasta având o puternică semnificație și încărcătură simbolică pentru locuitori. Așa cum au precizat respondenții în cadrul studiului, Zona Istorică Protejată cuprinde numeroase monumente istorice și zone valoroase ce adăpostesc un ridicat potențial turistic – pentru persoanele din exteriorul localității – și un puternic potențial de agrement – pentru locuitorii orașului.

Locuințele săsești conservate adăpostesc o istorie bogată a localității, care însă nu este suficient valorificată în momentul de față. Cu toate că zona beneficiază de multiple calități precum **bogăția arhitectural-istorică**, **liniștea sau curățenia**, participanții la acest studiu anunță și o serie de aspecte negative ale zonei, aspecte precum **lipsa de promovare**, **degradarea**, **insuficiența zonelor dedicate pietonilor**, **insuficiența spațiilor verzi sau aglomerația**. Totodată, locuitorii menționează vocația zonei istorice protejate ca zonă de agrement pentru locuitorii orașului, o vocație încă neatinsă din pricina absenței **dotărilor de agrement aferente locuirii**.

Principalele repere ale Zonei Istorice Protejate, menționate de către participanții la acest studiu, sunt localizate cu precădere în zona Cetății, bisericii fortificate, a Primăriei și a Școlii. Se remarcă tendința locuitorilor de a asimila zonei istorice și malul opus al Pârâului Ghimbășel, deși acesta nu este cuprins în interiorul Zonei Istorice Protejate, conform PUZ.

Direcțiile de dezvoltare investigate în cadrul acestui studiu au în **vedere intervențiile prioritare propuse de către participanții la studiu**. Astfel, respondenții menționează necesitatea amenajării spațiilor verzi, precizând nevoia de vegetație înaltă. Totodată, aceștia precizează și necesitatea amenajării de trotuare și spații pietonale (piațete, scuaruri), alături de locuri de joacă pentru copii, grădinițe, creșe. Alte investiții considerate importante de către respondenți sunt și elementele de mobilitate precum piste pentru bicicliști sau amenajarea locurilor de parcare.

Zona Istorică Protejată a Orașului Ghimbav reprezintă un spațiu central în mentalul colectiv al localității, aceasta având o puternică semnificație și încărcătură simbolică pentru locuitori. Așa cum au precizat respondenții în cadrul studiului, Zona Istorică Protejată cuprinde numeroase monumente istorice și zone valoroase ce adăpostesc un ridicat potențial turistic – pentru persoanele din exteriorul localității – și un puternic potențial de agrement – pentru locuitorii orașului.

Locuințele săsești conservate adăpostesc o istorie bogată a localității, care însă nu este suficient valorificată în momentul de față. Cu toate că zona beneficiază de multiple calități precum **bogăția arhitectural-istorică, liniștea sau curățenia**, participanții la acest studiu anunță și o serie de aspecte negative ale zonei, aspecte precum **lipsa de promovare, degradarea, insuficiența zonelor dedicate pietonilor, insuficiența spațiilor verzi sau aglomerația**. Totodată, locuitorii menționează vocația zonei istorice protejate ca zonă de agrement pentru locuitorii orașului, o vocație încă neatinsă din pricina absenței **dotărilor de agrement aferente locuirii**.

Principalele repere ale Zonei Istorice Protejate, menționate de către participanții la acest studiu, sunt localizate cu precădere în zona Cetății, bisericii fortificate, a Primăriei și a Școlii. Se remarcă tendința locuitorilor de a asimila zonei istorice și malul opus al Pârâului Ghimbășel, deși acesta nu este cuprins în interiorul Zonei Istorice Protejate, conform PUZ.

Direcțiile de dezvoltare investigate în cadrul acestui studiu au în **vedere intervențiile prioritare propuse de către participanții la studiu**. Astfel, respondenții menționează necesitatea amenajării spațiilor verzi, precizând nevoia de vegetație înaltă. Totodată, aceștia precizează și necesitatea amenajării de trotuare și spații pietonale (piațete, scuaruri), alături de locuri de joacă pentru copii, grădinițe, creșe. Alte investiții considerate importante de către respondenți sunt și elementele de mobilitate precum piste pentru bicicliști sau amenajarea locurilor de parcare.

3.1.9. Studiu evoluția activităților economice, evoluția pieței imobiliare

În ceea ce privește economia, în orașul Ghimbav s-a manifestat o creștere prin realizarea unor noi investiții, crearea unor noi locuri de muncă, pe fondul reformelor economice și al creșterii gradului de încredere a investitorilor, însoțite însă de un deficit extern tot mai mare și de expansiunea creditului. Orașul Ghimbav este racordat deja la economia ZMB și a județului, contribuind substanțial la indicatorii județului.

Numărul de firme din orașul Ghimbav prezintă o tendință ascendentă în perioada analizată, cu unele fluctuații. În perioada 2000 – 2008 numărul de firme a crescut de la 92 la 281, creșterea fiind de 205%. În următoarea perioadă numărul de firme a fost oscilant, urmând apoi o creștere însemnată din anul 2019 și

până în ultimul an din analiză, 2021. Creșterea numărului de firme din primul an din analiză și până în ultimul a fost de 369 de firme.

Sectorul economic predominant, unde operează cele mai multe firme este cel terțiar cu ponderi cuprinse între 65.4% și 72.1%, urmat de cel secundar, cu ponderi între 26.7% și 33.2%. În sectorul primar activau cele mai puține firme din Orașul Ghimbav, 2 firme în anul 2015 și 7 firme în anul 2021.

Sectorul primar este împărțit în două domenii de activitate: Agricultură, Silvicultură și Pescuit și Industria Extractivă. Din sectorul secundar fac parte domeniile Industriei Prelucrătoare și a Construcțiilor. Domeniile de activitate din sectorul terțiar prezintă evoluții ascendente pentru perioada analiză, cu unele scăderi în 2020-2021. Cele mai multe firme din acest sector activau în domenii precum: comerț cu ridicata și cu amănuntul; repararea autovehiculelor și motocicletelor (115 firme), activități profesionale științifice și tehnice (35 firme), transport și depozitare (31 firme) și tranzacții imobiliare (31 firme).

Analiza SWOT

Activități economice

<i>STRENGTHS</i> PUNCTE TARI	<i>WEAKNESSES</i> PUNCTE SLABE
<ul style="list-style-type: none"> o Poziția geografică în Zona Metropolitană a Municipiului Brașov; o Existența ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice ca resursă importantă pentru valorificarea economică a zonei studiate; o Reabilitarea infrastructurii rutiere în orașul Ghimbav; o Conectivitate foarte bună cu suprasistemul teritorial, Municipiul Brașov și Zona Metropolitană Brașov; o Construirea unui aeroport ce va genera efecte de multiplicare în economia orașului Ghimbav; o Creșterea cifrei de afaceri în sectorul terțiar în Zona istorică Ghimbav; o Creșterea profitului în sectorul terțiar în Zona istorică Ghimbav. 	<ul style="list-style-type: none"> o Degradarea ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice; o Lipsa amenajărilor specifice pentru organizarea de evenimente în interiorul sau în apropierea ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice; o Lipsa amenajărilor specifice pentru petrecerea timpului liber în ambientul ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice; o Lipsa zonelor pietonale în apropierea ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice; o Dezvoltarea infrastructurii suport pentru valorificarea turistică a ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice; o Lipsa activităților economice de tip street food și food track; o Lipsa evenimentelor stradale (de tip street food, food track etc.); o Lipsa spațiilor de parcare în zona centrală care să deservească flori turistice.
<i>OPPORTUNITIES</i> OPORTUNITĂȚI	<i>THREATS</i> AMENINȚĂRI
<ul style="list-style-type: none"> o Existența posibilităților de finanțare nerambursabilă a activităților economice de tip street food, food track; o Existența cadrului legislativ care creează facilități pentru valorificarea economică a centrelor istorice; o Existența cadrului legislativ care facilitează 	<ul style="list-style-type: none"> o Migrarea populației tinere către alte orașe în vederea identificării unor locuri de muncă sau pentru continuarea studiilor. o Migrarea forței de muncă (preponderent a populației tinere) către Brașov; o Nivelul redus al imigrării interne a populației tinere în oraș determinat de lipsa unor

<p>programele de formare și reconversie profesională;</p> <ul style="list-style-type: none"> Capacitatea autorităților de a identifica resurse financiare necesare derulării programelor de dezvoltare locală; Existența unor surse de finanțare (fonduri europene) pentru dezvoltarea proiectelor sociale. 	<p>oportunități pentru dezvoltarea profesională și personală.</p>
---	---

Piața imobiliară

<p><i>STRENGTHS</i> PUNCTE TARI</p>	<p><i>WEAKNESSES</i> PUNCTE SLABE</p>
<ul style="list-style-type: none"> Existența un fond de locuințe cu valoare patrimonială; Poziția geografică în Zona Metropolitană a Municipiului Brașov; Existența proiectelor de mobilitate București-Brașov; autostrada Transilvaniei și aeroportul Ghimbav care vor face orașul Ghimbav atractiv pentru afaceri și pentru forța de muncă; Reabilitarea infrastructurii rutiere în orașul Ghimbav; Conectivitate foarte bună cu suprasistemul teritorial, Municipiul Brașov și Zona Metropolitană Brașov; Construirea unui aeroport ce va genera investiții în economia orașului Ghimbav. 	<ul style="list-style-type: none"> Existența unui număr mare de locuințe ce necesită reabilitare; Lipsa unei strategii pentru reabilitarea locuințelor de patrimoniu; Degradarea ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice; Lipsa spațiilor de parcare pentru rezidenții din zona centrală.
<p><i>OPPORTUNITIES</i> OPORTUNITĂȚI</p>	<p><i>THREATS</i> AMENINȚĂRI</p>
<ul style="list-style-type: none"> Existența posibilităților de finanțare nerambursabilă pentru reabilitarea fondului de locuințe din zona istorică; Existența cadrului legislativ care creează facilități pentru reamenajarea centrelor istorice ; Capacitatea autorităților de a identifica resurse financiare necesare derulării programelor de dezvoltare a centrelor istorice. 	<ul style="list-style-type: none"> Migrarea populației tinere către alte orașe în vederea identificării unor locuri de muncă sau pentru continuarea studiilor. Migrarea forței de muncă (preponderent a populației tinere) către Brașov; Nivelul redus al imigrării interne a populației tinere în oraș determinat de lipsa unor oportunități pentru dezvoltarea profesională și personală.

Propuneri ale studiului

Analiza componentei economice și a pieței imobiliare din zona protejată a orașului Ghimbav a evidențiat nevoia unor intervenții majore, ce vizează valorificarea economică a patrimoniului antropoc deținut. În formă sintetică intervențiile necesare sunt:

- Renovarea ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice în vederea valorificării turistice;
- Contruirea unui teatru de vară în apropierea zidurilor cetății;
- Valorificarea economică a spațiilor din apropierea fortificațiilor prin plasarea de food track;
- Transformarea parțială amprizei str. Lungă, pe sensul spre ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice, în zonă pietonală cu activități economice de tip street food și food track;
- Organizarea de manifestări culturale cu specific local;
- Elaborarea unei strategii de marketing urban;
- Amenajarea sistemului rutier, pentru zona pietonală, cu calupuri de piatră cubică și borduri din granit;
- Dotarea cu mobilier stradal specific zonelor pietonale și pentru dezvoltarea de spații verzi de tip arbori, arbuști;
- Informarea populației privind modul în care locuințele din zona studiată pot fi reabilite pentru păstrarea specificului local;

3.1.10. Studiu peisagistic

Principalele disfuncționalități identificate sunt cauzate de **inexistența unui sistem verde coerent, lipsa unor spații publice amenajate și discrepanța între clădirile noi construite și cele vechi și discrepanța între țesuturile de locuire individuale și locuințele colective, unde se produce o rupere la nivelul peisajului.**

Strada Școlii și strada Morii reprezintă un traseu public amenajat insuficient care nu susține punctele de interes la nivelul orașului. Chiar dacă zona nu prezintă trafic auto intens, aceasta pare a fi pustie și din punct de vedere pietonal, cauzată de lipsa de spații amenajate corespunzător. Scuarurile existente nu au caracter sau sunt slab definite. Spațiile publice sunt lipsite de legături la nivel pietonal, funcțional și compozițional. De asemenea funcțiunile existente sunt limitate – relaxare și mici spații de loisir. Spațiile verzi nu au o funcționalitate bine definită prin delimitare între spațiul pietonal și țesutul vegetal și amenajare.

Principala problemă a spațiilor publice aferente locuințelor colective este lipsa organizării spațiului de către specialiști în domeniul peisagisticii și mentenanța defectuoasă. Locurile de joacă existente sunt degradate și necorespunzătoare cerințelor europene.

Râul Ghimbășel este un element important pentru peisajul localității dar nu prezintă o relație strânsă cu zonele de locuire și zona centrală de servicii ce se află în vecinătatea acestuia. Vegetația spontană care este adiacentă acestuia face ca prezentul obiectiv să fie obstrucționat. Nu există nici o tratare a acceselor ce se fac înspre râu, există un singur acces ce se realizează de pe strada Cuza Vodă.

De altfel se recomandă valorificarea unor zone unde se pot amplasa anumite elemente de direcționare, cum ar fi anumite capete de perspectivă.

Se observă o tratare indiferentă a spațiilor publice – zonele de loisir. Țesuturile de locuire individuală prezintă discrepanțe la nivelul fațadelor.

O altă problemă vizibilă este văzută la nivelul locuirii individuale. Acestea nu corespund normelor tradiționale din zonă, majoritatea sunt renovate la nivelul exterior (fațade) nerespectând culorile esențiale: galben, crem, portocaliu și albastru. Se observă și o discrepanță între cele două tipuri de țesuturi noi / vechi de locuire individuală. Acestea sunt separate printr-un fragment liber de construire. Astfel, se creează o trecere lină între țesutul tradițional și cel nou constituit prin fomiearea insulelor de locuire noi.

Zona de studiu prezintă și țesut de locuințe individuale neomogen adiacent râului Ghimbășel, ceea ce face ca întreaga zonă de studiu să înglobeze o diversitate de țesuturi atât urbane cât și rurale.

3.2 ANALIZA ÎNCADRĂRII ZONEI ÎN INTRAVILANUL ORAȘULUI, CONFORM PUG GHIMBAV, APROBAT PRIN HCL NR. 12/29.02.2000, PRELUNGIT PRIN HCL NR. 39/28.04.2011, HCL NR. 11/22.01.2012, HCL 14/28.01.2016 ȘI HCL 113/30.08.2018.

Zone funcționale cuprinse în interiorul limitei prezentului PUZ:

- Zonă instituții publice și servicii;
- Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Zone de protecție/ interdicție cuprinse în interiorul limitei prezentului PUZ:

- Zonă de protecție față de obiectivele cu valoare de patrimoniu.



Planșă Reglementări urbanistice - Zonificare

Sursă: PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, prelungit prin HCL nr. 39/28.04.2011, HCL nr. 11/22.01.2012, HCL 14/28.01.2016 și HCL 113/30.08.2018

În interiorul limitei prezentului PUZ este inclusă și zona centrală propusă prin PUG Ghimbav, aprobat prin HCL nr. 12/29.02.2000, prelungit prin HCL nr. 39/28.04.2011, HCL nr. 11/22.01.2012, HCL 14/28.01.2016 și HCL 113/30.08.2018.

Zone funcționale

Zona centrală cu funcțiuni conexe

- Ocuparea și utilizarea terenurilor este admisă pentru:
 - Obiective (construcții, instalații etc.) care vin în completarea funcțiilor deja existente și se realizează la un nivel reprezentativ;
 - Împrejmuiuri de terenuri, la limita proprietăților, cu garduri din materiale durabile și numai în soluții tradiționale zonei în ideea păstrării unui caracter de autenticitate;
 - Lucrări de instalații și amenajări ale terenului în scopul ridicării calitative și completării actualelor funcțiuni cu elemente de ordin edilitar-gospodăresc corespunzător;
 - Construcții noi de spații cu funcțiuni și caracter de unicat în măsura în care acestea își găsesc amplasamente care să nu distrugă actualul caracter tradițional al centrului. În această situație, prealabil obținerii autorizației de construcții, se va elabora un plan urbanistic de detaliu (PUD).
- Ocuparea și utilizarea terenurilor este interzisă pentru:
 - Oricare activitate producătoare de alterare a mediului (poluare sonoră, noxe distribuite în aer, apă sau sol, etc.)
 - Deschideri de cariere, gropi etc. care conduc la degradarea sitului și a peisajului;
 - Campare sau staționare de caravane auto aflate în tranzit;
- Gradul de ocupare la sol a terenurilor
 - POT max= 50%
 - Se poate ajunge în mod excepțional, până la un grad de ocupare la sol de 70% în următoarele cazuri:
 - în situația existenței construcțiilor la data intrării în vigoare a prezentului regulament și când lucrările solicitate sunt necesare ameliorării și ridicării calitative a funcțiilor existente;
 - când o parte sau în totalitate construcțiile și obiectivele propuse au o mare afluență la public (comert, agrement, distracții, spații publice pentru întruniri etc.)
- Înălțimea construcțiilor
 - În cadrul zonei centrale nu se admit construcții care să depășească în înălțime pe cele existente, constituite ca valoare tradițională și cu personalitate locală;
 - Se acceptă excepții numai în cazul propunerii de noi obiective, amplasate independent de cele existente și numai pe baza unor studii de impact care să justifice funcțional volumetric și estetic noile propuneri și impactul cu situația existentă.

Zonă de locuințe și funcțiuni complementare

- Ocuparea și utilizarea terenurilor este admisă pentru:
 - Împrejmuiuri de terenuri, la limita proprietăților, cu garduri din zidărie, metal, lemn sau combinații din materiale;
 - Lucrări de instalații și amenajări de teren executate în scopul ridicării valorii proprietăților;
 - Demolări și desființări de clădiri și anexe existente, în condițiile respectării Legii nr. 50/ 1991;

- Cu condiția prezentării de planuri urbanistice zonale sau de detaliu, mai ales pentru zonele mari libere de construcții, se admite realizarea de obiective de locuințe și dotări aferente, după cum urmează:
 - Clădiri și ansambluri de clădiri, pe loturi individuale sau colective, împreună cu anexele caracteristice (garaje, magazine, șoproane, grajduri, șuri, etc);
 - Construcții pentru învățământ, comerț, sănătate, cultură, servicii, etc. necesare populației zonei, precum și cele specifice pentru agrement, distracție, odihnă;
 - Lucrări tehnice pentru circulații rutiere, accese, parcaje, echipare și dotare caracteristică zonei de locuit și serviciilor publice
 - Construcții de vile sau case de vacanță pentru turism și odihnă, în zonele special rezervate pentru aceasta.
- Gradul de ocupare la sol a terenurilor (**POT**)
 - În subzonele de locuințe individuale
 - POT max = 30%, pentru parcele cu suprafața între 300mp și 600mp;
 - POT max = 25%, pentru parcele cu suprafața între 600mp și 1000mp;
 - POT max = 20%, pentru parcele cu suprafața de peste 1000mp.
 - În subzonele de locuințe colective
 - POT max = 35%, în terenuri pentru construcții cu 2 caturi;
 - POT max = 25%, în terenuri pentru construcții cu 3 caturi;
- Gradul de ocupare la sol a terenurilor (**CUT**)
 - În subzonele de locuințe individuale
 - CUT max = 0,90, pentru parcele cu suprafața între 300mp și 600mp;
 - CUT max = 0,75, pentru parcele cu suprafața între 600mp și 1000mp;
 - CUT max = 0,45, pentru parcele cu suprafața de peste 1000mp.
 - În subzonele de locuințe colective
 - POT max = 0,60, pentru construcții cu 2 caturi;
 - POT max = 0,84, pentru construcții cu 3 caturi;

În zonele rezervate construcțiilor cu funcțiuni de dotare a zonelor de locuit, proporția de suprafață ocupată la sol (POT) și coeficientul de utilizare al terenului (CUT) se fixează de la caz la caz, în baza prevederilor unor PUZ-uri sau PUD-uri.

- Înălțimea construcțiilor
 - Este reglementată indirect prin respectarea valorilor maxime ale CUT-ului
 - Se menționează necesitatea justificării înălțimii construcțiilor prin proiecte de specialitate la nivel de PUZ sau PUD, prin care se va căuta încadrarea volumetriei construcțiilor noi în peisajul caracteristic și relații cu vecinătățile imediate, insistându-se pe grija de a nu se altera caracteristicile tradiționale și silueta fiecărei așezări.

Zone construite protejate

- (1) Autrizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform Ministerului Culturii și al MDLPA.

- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ subordonate ministerelor prevăzute la alin (1).
- (3) Autorizarea executării lucrărilor de construcții, care au ca obiectiv cercetarea, conservarea, restaurarea sau punerea în valoare a monumentelor istorice, se va face cu avizul conform Avizului Culturii, în condițiile stabilite prin ordin a ministrului culturii.

3.3 DISFUNCTIONALITĂȚI ȘI CONSTRÂNGERI EXISTENTE

Naturale

- Apropierea față de cursul de apă Ghimbășel duce la o relație puternică a zonei cu sistemul verde-albastru al orașului. Totuși această legătură nu este valorificată, accesul către malul apei fiind imposibil;
- Zona studiată se încadrează în zona de macroseismicitate $I = 7_1$ pe scara MSK, unde indicele 1 corespunde unei perioade medii de revenire de 50 ani, conform S.R.1100/1— 93;
- Zona investigată este supusa riscului cu privire la fenomenele de inundabilitate. Zona poate fi afectată de fenomenele de inundabilitate cu o probabilitate de 10/100 — 1/1000. În unele zone ale amplasamentului, cu substrat predominant din roci argiloase, apa din precipitații bălțește pentru perioade lungi de timp;
- Având în vedere avizul de la Administrația națională „Apele române”, administrația bazinală de apă olt – SGA Brașov, există o zonă de protecție / restricții/ interdicții aferentă cursului de apă, **de 3m**, stabilită conform Legii Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, anexa nr. 2.

Construite

- Renovarea nefastă a clădirilor din zona studiată, neținându-se cont de specificul acestora și de decorul sau registrul existent al fațadelor a dus la degradarea imaginii urbane și poate duce la pierderea caracterului zonei istorice;
- Construcțiile alipite de zidurile Bisericii fortificate ce strică imaginea de ansamblu a monumentului istoric de clasa A;
- Înlocuirea materialelor de construcție cu unele nepotrivite este cea mai întâlnită intervenție agresivă în teritoriul analizat. Acestea constau în:
 - Înlocuirea țiglei ceramice de tip solzi cu tablă sau țiglă cerată/ lucioasă;
 - Înlocuirea porților de lemn cu unele de metal, plastic, sau alte materiale nespecifice;
 - Înlocuirea brâului simplu vopsit cu unul din materiale de tip piatră, imitații de piatră, cărămidă;
- Elementele de rețele tehnic- edilitare amplasate pe fațadă ce reprezintă un element agresiv pentru arhitectura fațadelor ansamblului zonei istorice;
- Cele câteva exemple de coloristică ce nu se încadrează în specific și chiar contribuie la o imagine negativă a zonei: culori țipătoare, nuanțe închise ca nuanțe dominante pe fațadă;
- Firmele simple sau luminoase nu se adaptează specificului local: ele sunt de mari dimensiuni, culori nepotrivite, prea încărcate din punct de vedere stilistic și din materiale nepotrivite;
- O disfuncție majoră o reprezintă stația de reglare măsurare de gaz, amplasată într-un spațiu cu o perspectivă valoroasă asupra zonei. Aceasta obturează vederea spre Biserica fortificată și cele mai

importante elemente estetice ale zonei: vegetația de aliniament, frontul construit valoros de pe strada Morii, Primăria.

Proiectate

- Rețeaua stradală este organizată deficitar; se observă lipsa unor amenajări corespunzătoare care să favorizeze transportul public, pietonii și bicicletele, iar intervențiile din ultimii ani ce au prioritarizat autoturismul au schimbat caracterul spațiului public din zona analizată;
- Lipsa vegetațiilor de aliniament ce ar putea crea o barieră între zona pietonală și zona carosabilă;
- Inexistența unei imagini urbane unitare, regim de înălțime variat și tratări de fațade diferite;
- Discrepanța morfologic și vizuală între zona de locuire individuală și zonele de spații publice și vecinătatea zonei de locuire colectivă;
- Existența unui sistem de spații publice insuficient corelate;
- Inexistența unui sistem verde coerent.

3.4. SINTEZA IERARHIZĂRII VALORICE A FONDULUI ARHITECTURAL-URBANISTIC (ÎN FUNCȚIE DE CALITATEA ESTETICO-AMBIENTALĂ, FUNCȚIONALĂ ȘI A POTENȚIALULUI SOCIO-ECONOMIC)

Spațiul urban din prezent al zonei centrale a Ghimbavului este rezultatul unei evoluții în timp, în care fiecare moment istoric important și-a lăsat amprenta fie prin intermediul construcțiilor importante din oraș, ce au dăinuit până astăzi, fie prin atitudinea față de spațiul urban privit ca loc de desfășurare a vieții publice. Se poate astfel observa istoria orașului, pornind de la centrul acesteia, cea mai veche construcție, și continuând cu următoarele straturi concentrice ce reprezintă momente în istorie și tipologii arhitecturale ce le corespund și le caracterizează. Astfel, cu cât ne îndepărtăm de biserica centrală, cu atât vechimea construcțiilor este mai mică. Din acest motiv, este extrem de important să se păstreze aceste straturi temporale, urbanistice și arhitecturale ce ne prezintă prin parcurgerea spațiului din interior spre exterior istoria orașului.

Aceste elemente sunt definite de câte tipologii distincte, ce se regăsesc de altfel în toate așezările săsești urbane sau rurale mai dezvoltate: biserica fortificată, nucleul de la care a pornit dezvoltarea și cel mai important element de o monumentalitate greu de egalat (dar care în câteva cazuri regretabile se realizează, un exemplu în acest sens fiind turnul de apă ce contrastează ca element dominant vertical în Ghimbav), apoi dezvoltată în apropierea acesteia și de multe ori în relații strânse date de legături sociale sau religioase se află zona instituțiilor publice (primărie, școală, spital, etc.) ce prezintă o arhitectură distinctă, ce încearcă să își marcheze importanța în oraș prin gabaritul masiv și o arhitectură dominatoare, ultimul strat fiind cel al locuințelor ansamblului, cele mai noi clădiri (din cauza faptului că acest strat vine să îl înlocuiască pe cel vechi al clădirilor alcătuire din materiale vulnerabile în fața dezastrelor naturale și a atacurilor nenumărate).

Toate aceste elemente au valoare în sine, prin elemente arhitecturale armonioase și valoroase, dar și prin tipologia și istoria pe care o reprezintă. Astfel, tipologiile de elemente valoroase ce necesită protecție sunt următoarele:

- **Tipologia A** - Clădiri cu valoare excepțională - monumente clasa A;
- **Tipologia B** – morile satului (fostele mori)
- **Tipologia C** - Clădiri cu valoare foarte mare - monumente clasa B sau clădiri reprezentative/propuse spre clasare ca monument;

- **Tipologia D** – Locuințele ansamblului - *Clădiri cu valoare mare din punct de vedere al reprezentativității, care au o vechime mare relativă la restul fondului construit, au reprezentat repere culturale pentru populația Ghimbavului, și prezintă valoare arhitecturală.*

Pentru o mai bună operaționalizare a și pentru a ajuta la definirea unor zone istorice protejate a fost utilizată, suplimentar, o analiză a tipologiilor din punct de vedere valoric și morfologic al clădirilor din Ghimbav.



Din punct de vedere al valorii, clădirile zonei protejate au fost împărțite după mai multe criterii:

- Clădiri cu valoare excepțională- monumente clasa A
- Clădiri cu valoare foarte mare- monumente clasa B sau clădiri propuse spre clasare ca monument
- Clădiri cu valoare mare din punct de vedere al reprezentativității, care au o vechime mare relativă la restul fondului construit, au reprezentat repere culturale pentru populația Ghimbavului, și prezintă valoare arhitecturală sau Clădire reprezentativă, cu valori patrimoniale deosebite, cu valoare arhitecturală deosebită ce o scoate în evidență, sau cu toate elementele tradiționale conservate, propusă pentru protecție locală
- Clădire cu valoare arhitecturală sau ambientală (păstrează mare parte din elementele ce definesc specificul arhitecturii tradiționale sau modificările nu conduc la dificultăți în perceperea ca făcând parte dintr-un prototip)
- Clădire cu valoare arhitecturală sau ambientală modestă sau fără valoare (a suferit transformări, care i-au modificat parțial caracterul)
- Clădire ce a suferit multiple transformări care au dus la schimbarea dramatică a aspectului și nu se mai regăsește în specificul local
- Clădire agresivă pentru ansamblu

Clădiri cu valoare mare, definite astfel după 2 criterii:

- Au o valoare arhitecturală mare, se remarcă în fondul construit existent prin calități arhitecturale deosebite
- Reprezintă modele bine conservate ale arhitecturii rurale tradiționale săsești din Țara Bârsei

Clădiri cu valoare medie:

- Prezintă caracteristici ale arhitecturii rurale tradiționale săsești din Țara Bârsei, dar nu au fost foarte bine conservate și au suferit modificări
- La bază au avut valoare arhitecturală, dar intervențiile ulterioare le-au scăzut valoarea
- Au câteva elemente arhitecturale valoroase ce le diferențiază

Se observă că multe dintre clădiri au suferit intervenții masive asupra materialelor folosite și la nivel de decorații. Se poate totuși, din anumite caracteristici, distinge stilul original, urmărind câteva elemente distinctive:

- Clădirile amplasate cu latura scurtă spre stradă provin din stilul tradițional săsesc
- Clădirile cu acoperiș în două ape și brâu cu țigle sau acoperiș teșit provin din stilul tradițional săsesc
- Mare parte din clădirile amplasate cu lungă scurtă la stradă au avut la bază un model arhitectural cu elemente predominante clasiciste: cornișă, colonete, ferestre încadrate cu elemente specifice stilului clasicist
- Mare parte din clădirile cu acoperiș în 4 ape au avut la bază un model arhitectural cu elemente predominante clasiciste
- Din punct de vedere al proporțiilor, se observă o tendință a clădirilor de inspirație tradițională rurală de a avea înălțimi și ferestre mai joase decât cele de influență clasicistă.

Din punct de vedere al valorilor clădirilor, în urma evaluării acestora, au fost identificate următoarele valori:²¹

- 4,89 %, cu un număr de 11 clădiri au valoare culturală complexă excepțională sau sunt monument
- 10,67 % cu un număr de clădiri sau gospodării de 34, au valoare culturală complexă mare
- 19,56 % cu un număr de clădiri sau gospodării de 44, au valoare culturală complexă medie
- 65,89 % cu un număr de clădiri sau gospodării de 146, au valoare culturală complexă mică sau au un impact negativ asupra percepției ansamblului ca un ansamblu încheat

Se observă procentul foarte mare de clădiri cu valoare mică sau fără valoare (65,89%), care nu mai păstrează specificul local al ansamblurilor rurale ale Țării Bârsei sau care nu au valoare arhitecturală, existând un pericol real de a pierde aceste valori. De aceea este nevoie de reguli stricte de construire, reabilitare, extindere, modernizare, care să țintească spre salvagardarea patrimoniului rural reprezentat de ansamblul tradițional central.

Procentul de clădiri cu valoare foarte mare sau mare- care au păstrat foarte bine caracteristicile tradiționale sau care prezintă valori reprezentative și arhitecturale importante este foarte mic, 15,56%.

Urmărind analiza de mai sus, se pot trage câteva concluzii:

- Zona cu cea mai mare concentrare de elemente arhitecturale valoroase este cea a Bisericii fortificate și a zonei din jurul acesteia. Aici sunt amplasate cele 2 monumente ale orașului, și elemente reprezentative

²¹ Notă: Procentele și cifrele calculate sunt aproximative, rezultate pe baza datelor puse la dispoziție prin ridicarea topografică și analize pe fotografii din prezent. Cu toate acestea ele reușesc să ofere o imagine de ansamblu asupra situației din punct de vedere valoric în care se găsește ansamblul protejat

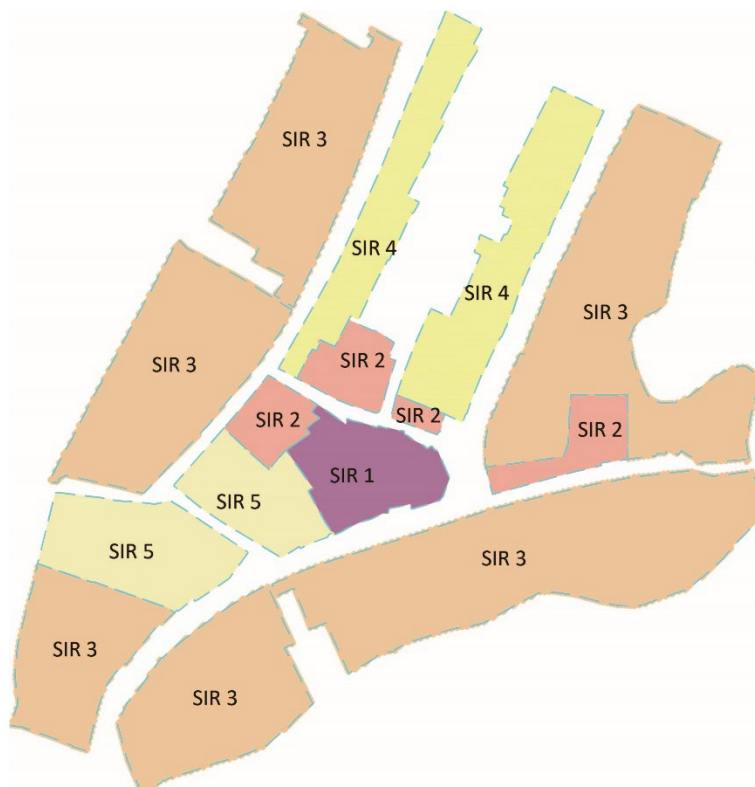
ale orașului: clădirile Primăriei, școala gimnazială, casa parohială. Zona protejată cuprinde unele dintre cele mai vechi clădiri ce s-au păstrat până în ziua de azi în orașul Ghimbav. De asemenea, acestea au și cel mai omogen caracter, remarcându-se printr-o unitate stilistică, funcțională (a funcțiune mixtă de locuințe și servicii), de înălțime (parter) și de gabarit. Funcționalitatea influențează și unitatea fizică a fronturilor respective. Din aceste motive ele necesită cel mai înalt grad de protecție.

- Un alt element valoros identificat îl reprezintă clădirile celor 2 mori ale orașului, elemente importante de patrimoniu ce necesită protecție, consolidare, modernizare și punere în valoare.

SUBZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ

- **SIR 1** – Zona nucleu a orașului, ce cuprinde centrul inițial cu primele așezări omenești din zonă-Biserica Fortificată;
- **SIR 2** – Principalele funcțiuni ce au gravitat în jurul zonei centrale, cu caracteristici arhitecturale și urbanistice distincte, de funcțiuni publice, cu gabarite mai mari, principalelor clădiri reprezentative din jurul Bisericii, mare parte din ele fiind servicii publice, construite majoritar la începutul secolului XX, cu volume și arhitectură similară, formând un ansamblu destul de coerent;
- **SIR 3** – Zona de locuința de pe străzile Pieței-Morii – reprezintă una dintre cele mai importante artere ale orașului încă din trecut, fiind atunci preferată de locuitori pentru plimbări sau alte evenimente de socializare. Are de asemenea și un caracter urbanistic propriu: clădirile din Strada Pieței au dimensiuni mai mari, aici regăsindu-se și majoritatea din puținele case cu etaj din zona centrală;
- **SIR 4** – Zonă de locuit aferentă străzilor str. Lungă și str. Nouă, definită de stilul săsesc al caselor, dar și de operațiuni urbane de la jumătatea secolului XX care i-au schimbat structura. Astfel, caracterul de parcele lungi și înguste, cu grădini generoase a fost modificat, prin tăierea parcelelor în scopul construirii de locuințe colective, iar indicatorii urbanistici diferă față de restul zonei, fiind mai ridicați;
- **SIR 5** – Zona de locuit dezvoltată haotic în urma reparcelărilor. Aceasta a fost în trecut o zonă de periferie, neavând o dezvoltare la fel de intensă ca restul zonei studiate. Operațiunile cadastrale, de sumbîmpărțiri ale parcelelor de exemplu au dus la situații nefericite precum: amplasarea unor calcane spre stradă, clădiri ce ocupă prea mult din teren, pierderea specificului așezărilor săsești.

SIR 1 impune cel mai mare grad de protecție, cuprinzând ansamblul bisericii, iar parcelele din jurul acesteia vor influența modul în care este perceput acesta. Un grad mare-mediu de protecție este necesar pentru **SIR 2,3** pentru menținerea aspectului fronturilor specifice săsești (SIR 2 va necesita un grad de protecție mai mare decât **SIR 3**, deoarece este frontul din care vizibilitatea bisericii este cea mai bună, intervenții neadecvate putând duce la iar mai multe de atât, este perceput în relație de covizibilitate pe o distanță mare), iar **SIR 4**, trecând prin perioade și operațiuni ce i-au modificat iremediabil structura, nu necesită protecție, în schimb necesită reguli clare de construire pentru a rezulta măcar un fond construit neutru, care să nu intre în contrast cu restul zonelor identificate ca fiind valoroase. Importanța pe care au avut-o în trecut anumite zone publice, care la rândul ei a dus la dezvoltarea diferențiată a zonelor din oraș: de exemplu promenada principală, amplasarea față de biserică, poziționarea fântânilor și modul cum s-au dezvoltat ulterior zonele din jurul fântânilor.



3.5. PRECIZAREA LIMITEI ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Zone de protecție (conform Legii nr. 422/2001, cu modificările și completările ulterioare): Pentru fiecare monument istoric se instituie zona sa de protecție delimitată pe baza reperelor topografice, geografice sau urbanistice, în funcție de trama stradală, relief și caracteristicile monumentului istoric, după caz, prin care se asigură conservarea integrată și punerea în valoare a monumentului istoric și a cadrului său construit sau natural.

Zona de protecție a unui monument este o porțiune de teren delimitată și preluată în proiectele de urbanism pe care nu se pot realiza construcții, plantații și alte lucrări care ar pune în pericol, ar polua, ar diminua vizibilitatea, ar pune în pericol eventualele vestigii arheologice subterane sau în imediata vecinătate a monumentului. Este o zonă-tampon între monument și mediul înconjurător actual.

Instituirea zonelor de protecție prin delimitare urbanistică înlocuiește statutul tranzitoriu instituit prin prevederile art. 59 Din Legea 422-2001 prin care „Până la instituirea zonei de protecție a fiecărui monument istoric potrivit art. 9 se consideră zonă de protecție suprafața delimitată cu o rază de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară, de jur împrejurul monumentului istoric.” Delimitarea prin documentații de urbanism, întrucât zonele de protecție în unele cazuri depășesc cei 100, 200 m, în funcție de particularitățile fiecărui caz în parte.

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

Limita zonei construite a fost stabilită pe limite cadastrale, rezultând o suprafață de aproximativ 34,90 ha, luând în considerare delimitarea fizică descrisă în Caietul de sarcini, Tema de proiectare și Certificatul de Urbanism nr. 130 / 22.12.2020:

- la N: strada Fagăgărașului;
- 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.

CAPITOLUL IV - ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

4.1. PROBLEME DE TRAFIC ȘI ASPECTE CONEXE

Rețeaua stradală este organizată deficitar; se observă lipsa unor amenajări corespunzătoare care să favorizeze transportul public, pietonii și bicicletele, iar intervențiile din ultimii ani ce au priorizat autoturismul au schimbat caracterul spațiului public din zona analizată.

Probleme identificate:

- Traficul greu traversează perimetral zona centrală ducând la uzură a străzilor interioare ale orașului (E68), trafic mai ridicat și disconfort asupra cetățenilor prin poluare fonică și a aerului și la o siguranță scăzută a zonei, fiind una dintre zonele cu traficul cel mai mare pietonal din oraș. De asemenea, traficul greu în imediata vecinătate a unei zone istorice, turistice, cu un caracter liniștit duce la pierderea acestui caracter și la creșterea poluării și a disconfortului creat pentru locuitori și vizitatori. Această arteră intens circulată creează de asemenea o ruptură puternică în țesut;
- Legătura dintre zona centrală și aeroport, în special cu transportul public nu este optimă;
- Parte din străzile zonei centrale sunt subutilizate, ceea ce duce la o amortizare îndelungată a investițiilor de reparare, întreținere;
- Zona este folosită intens de pietoni (în special elevi), iar riscul de accidente este ridicat, din cauza depășirii pe anumite fragmente a vitezei considerate cu risc mic pentru pietoni (25-30 km/oră);
- Reducerea capacității de utilizare a arterelor rutiere din cauza parcărilor la 90 de grade, ce implică manevre mai complicate pentru parcare/garare sau duc la o vizibilitate scăzută;
- Deși profilele existente permit dezvoltarea unor piste de biciclete (străzile Pieței, Morilor, Lungă, Nouă au profile între 20-30 m și un necesar calculat de 1 bandă pe sens) sau locuri de parcare cu plată, acestea nu se găsesc în zona centrală;
- Riscul de accidente prezintă un factor ce trebuie luat în seamă, în special într-o zonă intens circulată de persoane vulnerabile. (copii, persoane vârstnice);
- În zonă există un deficit de locuri de parcare (conform PMUD), o cerere de locuri de parcare mai mare decât oferta existentă;
- Nu există măsuri pentru siguranța în transport a persoanelor cu dizabilități;
- Traficul pietonal în zonă este foarte intens, ducând la o nevoie suplimentară de protejare a pietonilor;
- Spațiile pietonale amenajate din zona centrală necesită modernizare;

- Ghimbav și în special zona centrală a acestuia nu dispune de spații verzi, publice de tip piață sau de agrement suficiente pentru populație. De aceea, zonele pietonale preiau o parte din activitățile de recreere necesare pentru populație. Acestea nu sunt încă suficiente;
- Există zone intens circulate de pietoni, în special elevi, ce sunt expuși traficului străzilor principale ale zonei centrale;
- În curțile zonele de locuințe colective ale zonei centrale se remarcă: calitatea slabă a trotuarelor, insuficiența spațiilor verzi, locurilor de joacă, activităților de petrecere a timpului liber pentru toate categoriile de vârste, lipsa unei infrastructuri velo, ocuparea parțială sau totală a trotuarelor cu parcuri;
- O mare parte din trotuarele zonei centrale nu sunt potrivite unei amenajări de zonă istorică protejată și nu prezintă caracteristicile necesare pentru desfășurarea în siguranță și cu ușurință a deplasărilor pietonale, și în special a persoanelor cu dizabilități;
- Spațiile publice de tip piață în prezent nu sunt exploatate, neavând puncte de interes care să atragă pietonii. Un alt motiv ar putea fi fragmentarea acestuia;
- Nu sunt suficiente spații publice de tip piață sau spații publice pietonale ce pot genera evenimente sociale și turistice importante;
- Lipsa unei legături pietonale puternice cu râul și parcul Morii;
- Nu există infrastructură conformă dedicată mersului cu bicicleta în zona centrală a orașului Ghimbav;
- Nu există centre de închiriere a bicicletelor (bike-sharing), care să stimuleze utilizarea acestui mod de transport nepoluant;
- Nu există spații de parcare pentru biciclete;
- Anumite categorii de participanți la trafic mai vulnerabile (pietoni, bicicliști) sunt mai expuși la pericole în spațiul public;
- Există un deficit de locuri de parcare, raportat la numărul mare de servicii și vizitatori din zonă;
- Există parcuri aproape de limita intersecției;
- Transportul public nu este în prezent atractiv pentru populație. Frecvența curselor este mică. Aceasta se observă din frecvența mică a folosirii acestuia;
- Nu există acoperire pe tot orașul Ghimbav cu transport public metropolitan, în special în zonele nou- dezvoltate de locuințe individuale;
- Lipsa informațiilor de călătorie în timp real pentru călători;
- Stațiile de transport nu sunt amenajate corespunzător;
- Problemele de accesibilitate, frecvență și acoperire a principalelor zone din Ghimbav sunt cauzate în principal de faptul că singura rețea de transport public în oraș este cea de tip metropolitan sau județean, ce nu are ca scop legături mai puternice la nivel local. Aceste legături ar putea fi asigurate de un sistem de transport public local, ce poate fi luat în vedere ținând cont de evoluția extrem de dinamică din punct de vedere demografic, economic, al locurilor de muncă, de previziunile în domeniile amintite mai sus și de evoluția datorată construcției aeroportului.

4.2. PROBLEME DE ECHIPĂRI EDILITARE

Conform avizelor obținute până în prezent, zona beneficiază de un nivel de echipare edilitară complet (rețele de apă-canalizare, gaze naturale, electricitate, telefonie și telecomunicații).

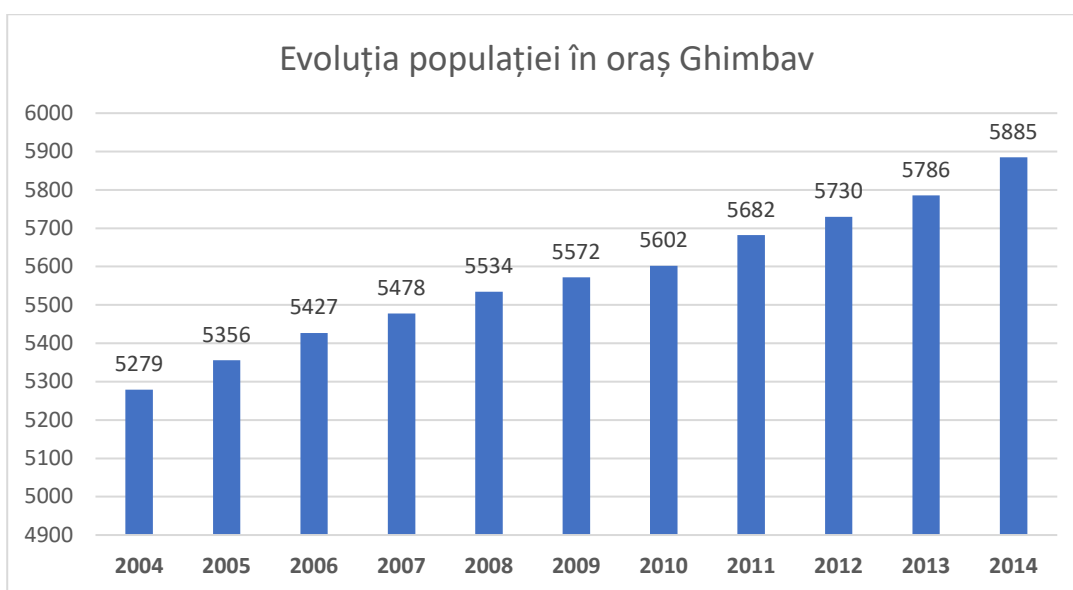
4.3. DATE DEMOGRAFICE ȘI SOCIO-ECONOMICE

Evoluția populației²²

Descrierea evoluției populației și analiza potențialului demografic ale orașului Ghimbav au fost realizate comparativ cu cele ale populației urbane din județul Brașov, folosind datele furnizate de Recensămintele populației și locuințelor, precum și date disponibile din baza TEMPO online a Institutului Național de Statistică. Motivația comparației cu populația urbană, constă în obținerea unei fidelități cât mai mari în conturarea profilului demografic al orașului. Compararea valorilor tuturor indicatorilor cu media urbană a contextului supra-teritorial arată cât de critică sau avantajoasă este poziția orașului Ghimbav față de alte orașe și care ar fi problemele cu care se confruntă sau care sunt atuurile sale privind potențialul său demografic.

Localitate	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Creșterea anuală medie
Brașov	301.810	300.404	299.096	297.410	295.942	294.898	294.090	293.159	292.337	292.071	291.490	-0,35%
Ghimbav	5.279	5.356	5.427	5.478	5.534	5.572	5.602	5.682	5.730	5.786	5.885	1.01%
Total județ	466.095	466.292	466.792	466.932	467.680	468.389	469.292	470.199	470.701	471.445	472.341	0,14%

Sursa: Institutul Național de Statistică - România



²² Planul de mobilitate urbană durabilă al orașului Ghimbav, 2016, elaborat de SC Proteus Doina SRL

Structura demografică

Distribuția pe sexe a populației orașului Ghimbav reflectă un relativ echilibru între ponderea populației masculine 48,5% bărbați și a celei feminine 51,5% femei, situația fiind similară cu cea observată la nivelul mediului urban al județului Brașov.

La recesământul din 2011, situația locuitorilor orașului Ghimbav era următoarea: 4.698 locuitori structurați astfel: Români-4.298; maghiari-155; germani-41; alte naționalități-204.

Structura socio-ocupatională

Contextul economic al zonei studiate este dat de situarea în Zona Metropolitană Brașov care își lasă amprenta tot mai puternic asupra evoluției socio-economice a orașului Ghimbav.

Sectorul economic predominant, unde operează cele mai multe firme este cel terțiar cu ponderi cuprinse între 65.4% și 72.1%, urmat de cel secundar, cu ponderi între 26.7% și 33.2%. În sectorul primar activau cele mai puține firme din Orașul Ghimbav, 2 firme în anul 2015 și 7 firme în anul 2021.

Mobilitatea populației

Populația din Ghimbav utilizează mai multe tipuri de mijloace de mobilitate, precum: cu mașina personală, cu transportul public, mers pe jos și cu bicicleta.

Scopul deplasărilor efectuate de populația interviuată este:

- la muncă - 32,03 % din populație;
- la instituția de învățământ - 8,50 % din populație;
- la cumpărături - 30,72 % din populație;
- în scop de afaceri - 2,61 % din populație;
- altele - 26,14 % din populație.

Cel mai mare volum de trafic rutier s-a înregistrat în intervalele orare 7.00-8.00 și 15.00-16.00.

Orașul Ghimbav nu dispune de o rețea de piste de biciclete. Totuși, un procent de aproximativ 8% din populația orașului utilizează bicicleta ca mijloc frecvent de deplasare. În aceste condiții realizarea unei infrastructuri de piste de biciclete ar fi o necesitate în următorii ani.

În orașul Ghimbav, asemenea celor mai multe orașe din Zona metropolitană Brașov nu dispune de o infrastructură necesară deplasării persoanelor cu mobilitate redusă și a celor cu deficiențe de locomotie.

4.4. PROBLEME DE MARKETING URBAN

Problemele economice/ de marketing identificate la nivelul zonei studiate prin prezentul PUZ sunt de două tipuri:

- Economice
 - Degradarea ansamblului fortificat al Bisericii Evanghelice
 - Lipsa amenajărilor specifice pentru organizarea de evenimente în interiorul sau în apropierea ansamblului fortificat al Bisericii Evanghelice;
 - Dezvoltarea infrastructurii suport pentru valorificarea turistică a ansamblului fortificat al Bisericii Evanghelice;

- Lipsa activităților economice de tip street food și food track;
 - Lipsa spațiilor de parcare în zona centrală care să deservească flori turistice.
- Ale pieței imobiliare
 - Existența unui număr mare de locuințe ce necesită reabilitare;
 - Lipsa unei strategii pentru reabilitarea locuințelor de patrimoniu;
 - Degradarea ansamblului fortificat al Bisericii Evenghelice;
 - Lipsa spațiilor de parcare pentru rezidenții din zona centrală.

Amenințări:

- Migrarea populației tinere către alte orașe în vederea identificării unor locuri de muncă sau pentru continuarea studiilor.
- Migrarea forței de muncă (preponderent a populației tinere) către Brașov;
- Nivelul redus al imigrării interne a populației tinere în oraș determinat de lipsa unor oportunități pentru dezvoltarea profesională și personală.

4.5. PROBLEME DE MANAGEMENT URBAN

- Sistemele rutiere: insuficient sau precar amenajate, neadaptate la noile cerințe ale traficului;
- Managementul monumentelor istorice este precar, acestea fiind presupuse să în stare de degradare (majoritatea aflându-se în domeniul privat al unor persoane fizice);

CAPITOLUL V - PROPUNERI DE DEZVOLTARE ZONALĂ

5.1. PROPUNERI PRIVIND ATITUDINEA FAȚĂ DE ȚESUTUL URBAN

În zonele de protecție se vor respecta următoarele reguli:

- Obținerea unei imagini de ansamblu a zonei unitare, cu regim mic de înălțime (maxim P-P+M). Clădirile P+M vor urmări să se înscrie în volumul general al clădirilor prototip pentru zonă și vor ține cont de recomandările prezentului studiu pentru obținerea unei unități compoziționale a fațadei. Se va păstra inia de coamă și cornișă generală. Se pot admite depășiri ale regimului de înălțime doar dacă se face dovada, prin intermediul imaginilor de ansamblu, ca viitorul obiectiv nu depășește înălțimea clădirilor înconjurătoare, nu afectează vizibilitatea monumentelor și se înscrie în volumetria generală și specificul clădirilor tradiționale.
- Folosirea de materiale și culori care să se înscrie în caracterul zonei și să se armonizeze cu clădirile din jur. Se vor folosi imagini de epocă pentru redarea atmosferei zonelor și se vor realiza studii de parament pentru a determina coloristica veche a localității prin studii de parament.
- Folosirea de materiale naturale pentru învelitori: țiglă naturală, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, etc. pentru țiglă).
- Intervențiile în spațiile publice domeniului public vor avea în echipa de proiectare specialiști din domeniul urbanismului, arhitecturii, peisagisticii, pentru a realiza inserții potrivite contextului și pentru a se asigura că propunerile de vegetație, mobilier urban, rețele tehnico- edilitare, elemente statuare, nu afectează imaginea zonei.
- Pentru orice intervenție în zona protejată asupra clădirilor existente, Se vor realiza, în prealabil, fotografii ale clădirii existente.

- Se va urmări punerea în valoare a elementelor valoroase identificate: arhitecturale, peisagistice, de circulații, spații publice, incinte.
- Se va urmări respectarea caracteristicilor de ocupare și utilizare a terenurilor în funcție de caracteristicile subzonelor istorice de referință.
- Reabilitarea clădirilor vechi, valoroase se va realiza folosind imagini de arhivă și documentare fotografice vechi.
- Se vor respecta toate procedurile și condițiile de avizare/autorizare pentru clădirile monument, imobilele sau spațiile publice situate în zonele de protecție ale monumentelor și/sau în zonele construite protejate, conform legislației în vigoare.
- Noile construcții sau intervențiile pe construcțiile existente se vor realiza în așa fel încât clădirile să fie în afara conului de vizibilitate a unui monument sau ansamblu important de clădiri.
- Urmărind evoluția Ghimbavului și a principalelor bunuri ale comunei, se remarcă deosebita flexibilitate a clădirilor din zona centrală. De exemplu, Clădirea Primăriei a fost cazarmă, școală, sediu primărie. Este recomandată încurajarea acestei diversități și flexibilități a spațiului, cu condiția păstrării unei compatibilități cu funcțiunile existente în zonă și a normelor igienice și tehnice în vigoare. Astfel, pentru clădirile reprezentative ale zonei centrale, precum Primăria, Școlile, morile, este recomandată posibilitatea conversiei în alte activități, cu condiția conservării arhitecturii și a oferirii unor activități cu accesul publicului sau de tip servicii de interes general (administrative, educaționale, sanitare, culturale, sportive). Această mixitate funcțională este încurajată și în zona de locuințe, unde se pot admite servicii , turism, mici ateliere meșteșugărești, cu condiția respectării normelor tehnice și igienice în vigoare și a realizării accesului din curte (în mod tradițional nu existau uși pe fațada de la stradă).
- Analizele calitative ale locuințelor din zona protejată sunt extrem de importante deoarece, cu ajutorul lor, se pot identifica elementele care nu au ținut cont de specificul local și deci au nevoie de restricții mai severe și reguli mai clare sau elementele de valoare ce trebuie păstrate și replicate în viitor, pentru viitoare construcții. Se recomandă ghiduri de construire aplicate pe situația reală, cu exemple de posibilități de intervenție pe clădirile din zona analizată.
- Amenajările peisagistice și plantările din zona de protecție a monumentelor se vor realizeze în asemenea fel încât să nu afecteze vizibilitatea monumentelor și a ansamblului și să ofere o amenajare minimalistă, cu materiale naturale, cu o divizare minimală a spațiilor. Sunt interzise gardurile în amenajările publice ce nu presupun deferențe de nivel ce necesită siguranța persoanelor cu dizabilități.
- Pentru rețele tehnico- edilitare și elementele de rețea se vor găsi soluții de îngropare sau mutare (SRM) mascare.
- Obținerea pentru orice intervenție a avizului Direcției de Cultură Brașov și Ministerului Culturii
- Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național. Sau conform Ordinului nr. 3.037 din 20 iulie 2020 pentru aprobarea procedurii privind notificarea prealabilă și emiterea acordului scris, în cazul executării lucrărilor.
- În paralel cu prezentul studiu, se va ține cont de analiza și recomandările Studiului Arheologic PUG.

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Reguli și recomandări pentru spațiul public

Piața centrală

Rolul simbolic al pieței derivă din interacțiunea nivelurilor antropologice și arhitectural-urbanistice al spațiului fizic al pieței. Devine astfel important ca piața să reflecte atât modul de viață și nevoile populației în prezent, dar și ale populației de-a lungul veacurilor. Maniera formală și simbolică prin care aceasta se realizează este determinată de analiza istorică și identificarea elementelor arhitecturale, etnografice, simbolice importante. În cazul de față acestea sunt:

- Elemente arhitecturale importante pentru evoluția orașului și a memoriei colective: Biserica fortificată, clădirile primăriei, ansamblul de locuințe tipice săsești, cu caracteristicile lor identificate în prezentul studiu, excepție fiind clădirea de pe strada Lungă, retrasă de la aliniament
- Elemente sociale: caracterul public, social, de adunare și generator de activități pentru comunitate
- Elemente peisagistice: definirea promenadei prin intermediul plantației, amenajări peisagiste minimale în rest, care să nu obtureze vizibilitatea frontului pieței
- Elemente compoziționale: păstrarea dominanței de perspectivă a spațiului pieței și elementelor ce fac parte din ea
- Elemente simbolice: stema orașului, istoria dominată de coloniștii sași, religia, comunitate

Piața centrală a reprezentat din cele mai vechi timpuri un spațiu de adunare pentru comunitate. Înainte ca străzile să fie clar delimitate, spațiul public era partajat, folosit în comun, atât de pietoni cât și de vehicule. Odată cu trasarea străzilor și asfaltarea lor, spațiul public devine din ce în ce mai fragmentat, fapt ce îi modifică rolul și aspectul. O influență a avut loc și la nivel de percepere a fronturilor și a întregului ansamblu, întrucât un spațiu public fragmentat duce la lipsa unității de percepere a pieței.

Pentru a readuce ansamblul la monumentalitatea și percepția optimă, se recomandă pietonalizarea străzii Lungă, pe segmentul de maxim 5 m din intersecția Străzilor Morii, Pieței, Lungă și giratoriu. Este recomandată pavarea străzilor Morii (în fața Bisericii fortificate) și a străzii Lungă și parțial strada Școlii atât ca mijloace de calmare a traficului, îmbunătățirea aspectului general și posibilitate de închidere a traficului pentru evenimente sociale sau culturale, sportive.

Eliminarea gardurilor- nu sunt permise garduri în amenajările urbane. Delimitarea spațiilor se va realiza prin tratări diferite ale pavajelor.

Vegetația din spațiul public a avut de asemenea un rol în perceperea neomogenă a spațiului public al pieței. Amenajarea spațiilor rezultate într-un mod neplanificat nu a reușit să pună în valoare ansamblul, ducând în unele cazuri la dificultăți în vizibilitatea clădirilor valoroase ale ansamblului central.

Unul dintre elementele spațiului public centrale și valoroase îl reprezintă plantația de arbori de-a lungul promenadei. Aceasta are valori atât peisagiste, cât și culturale și istorice, făcând parte din viața orașului de câteva decenii. Se recomandă punerea în valoare a acestora prin tratarea unitară a spațiului pietonal dintre plantație și biserică. De asemenea, este necesară toaletarea arborilor, pentru a nu împiedica vizibilitatea ansamblului monument.

Vegetația dintre primărie și biserică nu are valoare din punct de vedere compozițional și al amenajării peisagiste. Se recomandă păstrarea elementelor de vegetație valoroase și includerea lor într-un proiect peisagistic, care să ducă la o amenajare minimalistă, cât mai unitară, cu evitarea fragmentării spațiului pieței și amenajarea vegetației în așa fel încât să nu afecteze vizibilitatea ansamblului.

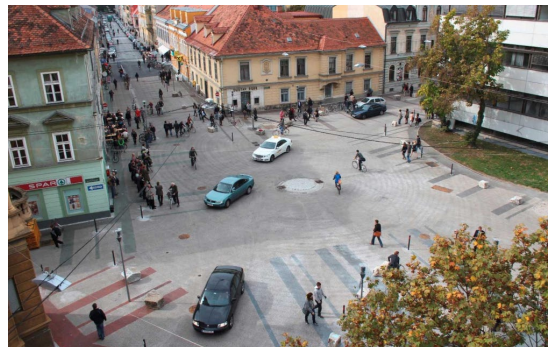
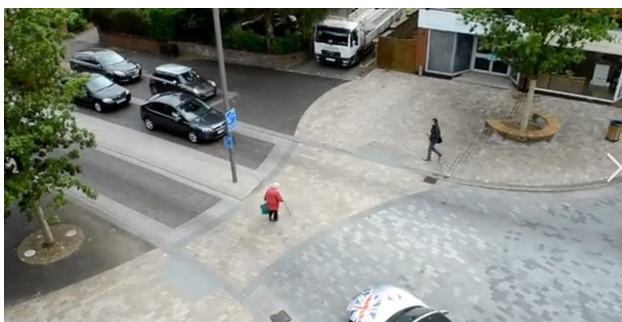
Eliminarea bordurilor, ca mijloc de păstrare al unei estetici minimaliste și de accesibilizare a spațiilor pentru persoane cu dizabilități.

Accesibilizarea spațiilor pentru persoane cu dizabilități.

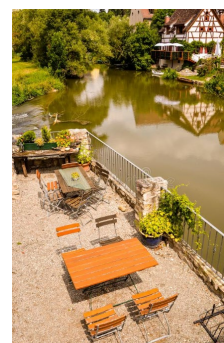
Străzi și trotuare

- Se va urmări tratarea integrată a zonei râului Ghimbășel, atât din punct de vedere al frontului la apă (se va urmări ca acesta să fie omogen), cât și a elementelor de construcție (poduri, dig, balustrade). Acestea vor urmări obținerea unei imagini de ansamblu coerente, prin folosirea de materiale naturale și în armonie cu zonele construite și naturale din zonă, iar design-ul lor se va armoniza cu peisajul local. Se pot propune, în funcție de caracterul determinat pe diverse porțiuni și necesitatea protejării unor elemente de mediu și biodiversitate, amenajări mai naturale, cu intervenții minime (unde se identifică nevoie protejării florei și faunei) sau amenajări mai minerale: de tip amfiteatre, spații de odihnă, mobilier urban, poduri, în special în zonele de acces dinspre spații publice sau zonele vizibile din spațiul public. Materialele folosite vor fi naturale. Se recomandă realizarea unor legături între amenajările spațiului central și râu și o tratare unitară a celor două spații (zonă centrală și amenajările de pe râu).
- Amenajarea urbanistică și peisagistică (cu materiale vegetale sau minerale locale) a spațiilor publice din preajma principalelor dotări, pentru creșterea reprezentativității acestora, prin adoptarea unui stil minimalist, care să nu ducă la îngreunarea percepției elementelor valoroase arhitecturale.
- Amenajarea spațiului stradal cu mobilier specific și a spațiului public din zona centrală cu dotări necesare colectării gunoaielor (coșuri din lemn, metal sau realizate din materiale locale); se vor evita materialele plastice, îndeosebi cele colorate strident).
- Se interzice în amenajarea spațiilor publice folosirea de materiale ce imită alte materiale
- Se interzice în pavajele pietonale sau pietonale ocazional carosabile folosirea materialelor de călcare din beton, asfalt
- Prevederea unui iluminat discret, dar eficient, în centru, pe străzile principale amenajate și pentru clădirile valoroase ale zonei (clădirile ce alcătuiesc ansamblul centrului, Moara, fronturile de clădiri tradiționale.).
- Modernizarea stațiilor de transport public pentru a se încadra în design-ul nou propus al spațiilor publice.
- Îmbunătățirea imaginii zonei centrale prin mutarea în subteran a liniilor electrice aeriene, a elementelor și construcțiilor edilitare (SRM), crearea de soluții pentru mutarea sau mascarea conductei de gaz. Elementele supraterane de rețele tehnico- edilitare (cutii de distribuție electrică, firide electrice, contoare de gaze) se vor încadra în zidurile construcțiilor unde este posibil. Pentru situațiile în care nu este posibil, se vor studia soluții de amplasare, mascare, pentru a nu afecta imaginea de ansamblu a zonei. Toate intervențiile în zonă, inclusiv asupra rețelelor tehnico- edilitare, se vor aviza de către Direcția de Cultură Brașov, respectiv Ministerul Culturii.
- Eliminarea clădirilor realizate fără autorizație de construcție de pe spațiile publice.
- Readucerea la specificul tradițional al clădirilor adosate zidurilor fortificate (cu excepția fostei Primării) sau eliminarea acestora
- Sublinierea principalelor axe compoziționale prin intermediul tratării spațiilor pietonale și a folosirii vegetației în scop de direcționare sau creștere a vizibilității
- Crearea mai multor legături (pietonale, velo, de vizibilitate, de vegetație) principalele elemente ale zonei centrale: râul Ghimbășel, spații publice și obiective ale zonei centrale: piața centrală, promenadă,

incinta fortificată, stațiile de transport în comun, axele străzilor din zona centrală, cele două mori, drumul european E 68, și la scară mai largă zonele industriale, aeroport, Municipiul Brașov.



Se poate avea în vedere îmbunătățirea relației cu apa, prin crearea unei mici promenade de-a lungul râului, prin reconfigurarea malului de râu și care să lege parcul morii de centrul orașului. Amenajarea malului de râu trebuie să țină cont de valoarea și potențialul fiecărui segment al râului, iar propunerile de amenajare să fie în acord cu aceasta: diferențiere a unor amenajări mai vegetale sau mai mineare în funcție de spcificul identificat și nevoia de protecție a habitatului, de funcțiunile din zonă- zona cu funcțiuni publice și flux mai mare de pietoni necesită mai multe amenajări.





Se recomandă de asemenea creșterea atractivității străzii de acces Cuza Vodă și **semnalarea încă din zona cetății sau zona centrală a prezenței apei.**

Alte metode pot fi mijloace de introducere a unor elemente de design ce folosesc apa (nu se recomandă fântânile masive, deoarece nu sunt compatibile cu tipul de așezare și configurarea arhitecturală și spațial volumetrică, rigoarea arhitecturală a zonei, liniile drepte, simple).

În paralel cu dezvoltarea râului, se recomandă noi puncte de traversare pietonală, pentru creșterea accesibilității.

Încurajarea inițiativelor private cu acces public de tip terase, restaurante, etc, ce se deschid spre apă (cu condiția cedării unui spațiu de 2 m pentru promenadă publică).

Fronturi stradale principale

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

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

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 capă 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.

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

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

Modalitățile de extindere se pot realiza:

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

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

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

Se va evita amplasarea unor construcții noi în vatra satului în locurile în care acestea împietează asupra vizibilității către un monument istoric sau către o perspectivă valoroasă.

Peisaj și spații verzi

În ceea ce privește rețeaua de spații verzi, reglementările urbanistice vor urmări o abordare sustenabilă la nivel urban, propunându-și câteva obiective principale:

- Dezvoltarea urbanistică coerentă va urmări un echilibru între cadrul natural și cel construit, prin asigurarea unui sistem interconectat de spații publice utilizând ca elemente constitutive diferitele spații verzi/ scuaruri minerale și prin asigurarea unor spații verzi generoase, integrate în peisajul natural al zonei; Noile spații verzi/ publice se vor conecta rețelei majore de spații plantate și publice.

- La nivel zonal: creșterea suprafeței de spații plantate și realizarea unui sistem de spații verzi interconectat;
- La nivel local: spații funcționale și verzi destinate fluxurilor urbane.
- Completarea plantațiilor de aliniament în vederea realizării unor axe verzi;
- Utilizarea străzilor pentru dezvoltarea unor piste velo;
- Asigurarea accesibilității fiecărei locuințe către toate tipologiile de spații verzi organizate cu diverse funcțiuni și pentru toate categoriile de vârstă;
- Promovarea protecției și managementul peisajului;
- Organizarea cooperării europene în acest domeniu.
- Asigurarea accesibilității și conectivității fiecărei zone de interes dezvoltate către toate tipologiile;
- Promovarea protecției și managementul peisajului;
- Utilizarea vegetației în acord cu destinațiile specifice reglementate prin PUZ, cât și ca element integrat în arhitectura clădirilor;

În afara condițiilor urbanistice, se vor mai avea în vedere:

- punerea în evidență a vegetației valoroase existente și ridicarea cantității și calității suprafeței de spațiu verde;
- majorarea numărului de spații publice cu rol comunitar: socializare, odihnă, relaxare, promenadă, piste velo;
- valorificarea potențialului peisagistic al zonei de studiu (natural, antropic/ construit și cultural), considerat criteriu prioritar în politica de reabilitare și stabilire a strategiilor de intervenție privind valorificarea estetic-funcțională a orașului;
- indicarea cromaticii materialelor de alei și platforme.

Pentru **ameliorarea sau diminuarea disfuncțiilor** identificate în urma analizelor este necesară o serie de proiecte care necesită intervenții pe diverse paliere:

- Reabilitarea / modernizarea / reamenajarea spațiilor cu plantații vegetale;
- Realizarea unor noi trasee care să conecteze sistemul de spații verzi al orașului;
- Regenerarea spațiilor de loisir;
- Punerea în valoare a imobilelor ce au o istorie în spate;

- Crearea unui coridor verde de circulație – mobilitate urbană.

5.2. PROPUNERI PRIVIND REZOLVĂRI ALE CIRCULAȚIILOR CAROSABILE, STAȚIONĂRIILOR, CIRCULAȚIILOR PIETONALE

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

- Reducerea numărului de parcuri de la nivelul zonei, pentru descurajarea utilizării automobilului personal, prin eliminarea parcarilor din fața primăriei și conversia zonei într-o piață pietonală;
- Amenajarea de piste de biciclete corespunzător dimensionate și proiectate, care să formeze o rețea la nivelul orașului Ghimbav;
- Amenajarea stațiilor de transport public astfel încât să fie primitive și utilizabile facil, a.î. să încurajeze folosirea transportului în comun;
- Reconfigurarea străzilor str. Lungă (total), str. Pieței (parțial) și str. Morii (parțial) într-o manieră sustenabilă și prietenoasă cu pietonii, care să încurajeze plimbările de promenadă și fluxurile pietonale, cu aliniamente verzi, spații verzi, pistă de biciclete și pavaj de calitate înaltă;
- Instituire de zone shared-space;
- Inagurarea unei parcuri care să suplinească parcarile eliminate din motive de creare spații pentru socializare, scuaruri sau zone verzi.

Propunerile pentru întâlnirea nevoilor actuale ale orașului și pentru rezolvarea problemelor identificate la punctul 4.1 din prezentul memoriu sunt listate mai jos, pe categorii de mobilitate urbană.

Propuneri pentru traficul motorizat

Este de preferat ca spațiile pietonale să nu fie expuse traficului rutier, ele vor fi protejate prin aplicarea de diferite soluții constructive precum vegetație de aliniament, bolarzi, stâlpi etc. (prin bariere fizice pentru sporirea siguranței pietonilor și prevenirea ocupării trotuarelor cu mașini parcate). Locurile de parcare laterale pot de asemenea reprezenta o barieră față de traficul de pe carosabil.

Transformarea Străzii Lungi (segmentul din fața Primăriei) și a spațiilor publice adiacente în principalul nucleu de activități publice și de agrement, un spațiu generos și coridor pietonal / și un spațiu de tip shared spaces amenajat velo cu acces pietonal pe strada Morii. Va fi necesară amenajarea întregului spațiu pietonal principal al orașului cu o amenajare coerentă și de calitate a spațiului urban, cu materiale adaptate specificului (piatră, exclusiv beton sau asfalt). Amenajarea va urmări obținerea unui spațiu unitar, reprezentativ pentru zona centrală a orașului, cu elemente minerale și vegetale. Accentul se va pune pe activități centrate pe experiența utilizatorului în detrimentul celor pur formale, cu rol decorativ, păstrând în același timp o calitate arhitecturală, urbanistică și peisagistică. Construcțiile de tip fântâni, scena, instalații pentru activități sportive sau alte activități de agrement și divertisment, se vor armoniza, ca formă și materiale, în întregii amenajări. Este recomandată o diversitate a activităților, cu scopul de a răspunde nevoilor tuturor categoriilor sociale și de vârstă. Spațiile publice vor fi accesibilizate pentru persoane cu dizabilități și vor fi propuse activități pentru persoane cu dizabilități;

Măsuri de calmare a traficului pe toate străzile zonei centrale, unde se prevede un trafic pietonal intens, cu scopul reducerii riscului de producere a accidentelor rutiere;

Proiecte integrate de regenerare urbană în zonele de locuințe colective ale zonei centrale, care să cuprindă propuneri de: accesibilizare pietonală (se pot realiza, spații publice pentru activități, destinate tuturor categoriilor de vârste, spații verzi). Se recomandă zone de tipul "shared spaces"- spații partajate în zonele de locuințe colective;

Reabilitarea pietonalelor, folosind materiale recomandate prin studiul istoric Reconfigurarea profilelor stradale pentru a permite trotuare de minim 1,5 m Propunerea unor zone pietonale noi (trotuare și spații pietonale de tip piște) Realizarea unor spații pietonale, de agrement pentru populație, diverse, care să respecte diversitatea socială a populației (să respecte principiile design-ului incluziv, să fie destinate tuturor categoriilor populației);

Întărirea legăturilor zonei centrale cu principalele obiective și legături ale orașului.

Conexiunile pietonale cu piața centrală vor avea un caracter pronunțat public, dinamic, fiind încurajată dezvoltarea de activități cu acces public: cafenele, baruri, restaurante, magazie, servicii, etc. la parter.

Acțiunile din piețele urbane vor fi diverse și atractive.

Se propune crearea unei piețe urbane pe strada Lungă, porțiunea din fața Primăriei, iar pentru porțiuni din strada Morii și Strada Lungă se propune reducerea carosabilului, pavarea cu piatră ca măsuri de calmare a traficului, acordării priorității pietonilor, cu posibilitatea închiderii acestor porțiuni pentru evenimente.

Pentru străzi cu caracter mixt, respectiv cu circulație predominant pietonală și accidental carosabilă, trebuie asigurate elemente geometrice corespunzătoare vitezei de bază de 25-30 km/h și semnalizări rutiere.

Există posibilitatea ca Strada Cuza Vodă să devină ocazional carosabil, să continue pavajul din noua piață formată. Se recomandă realizarea unei promenade de-a lungul râului Ghimbășel, cu asigurarea unei unități stilistice din punct de vedere arhitectural și al materialelor. Este importantă de asemenea generarea unor legături pietonale și velo cu principalele zone ale orașului: zona Morii, parcul Morii, zona de locuințe din sud, zona industrială din nord, precum și posibilitatea conectării unor trasee turistice și velo regionale.

Propuneri velo

Se recomandă realizarea unei rețele de piste de biciclete, pentru a crește conexiunea zonei studiate cu restul orașului și pentru mobilitate mai prietenoasă cu mediul.

Corelat cu necesitatea creării unor trasee care să lege zonele de locuințe cu principalele obiective (economice, de locuințe și de agrement) și implementarea unui sistem de bike sharing, în vederea reducerii circulației auto, diminuarea poluării și crearea unei modalități sănătoase de deplasare și petrecere a timpului liber. Pistele se vor realiza pe partea carosabilă, pe ambele sensuri, cu lățimea de minim 1 m sau cu 2 sensuri și lățime de minim 2,5 m.

Pe sectoarele înguste se pot face benzi de circulație partajate corelate cu indicatoare de interdicție a depășirii bicicletelor. Acestea ar avea și un rol de acomodare a conducătorilor auto cu bicicliștii ca și încurajarea oamenilor de a folosi bicicleta. Marcajul "Traseu sugerat pentru biciclete" se utilizează în scopul sporirii impactului vizual asupra prezenței bicicliștilor pe partea carosabilă.

Unde profilul permite, piste pot fi delimitate de traficul auto sau pietonal prin aplicarea de diferite soluții constructive precum vegetație de aliniament, bolarzi, stâlpi etc. adică prin bariere fizice pentru sporirea siguranței conducătorilor de biciclete și prevenirea ocupării pistelor cu mașini parcate sau pătrunderea pietonilor pe spațiul deservit bicicletelor și prevenirea eventualelor accidente.

Se recomandă conectarea spațiului public nou creat cu traseele pietonale ale orașului.

Este important ca străzile cu trafic intens să fie dotate cu mijloace pentru siguranța pietonilor și bicicliștilor: măsuri de calmare a traficului, existența unor condiții optime de deplasare: piste de biciclete și trotuare de minim 1,5 m, semnalizare optimă.

Propuneri parcuri

Este necesară propunerea de noi parcuri cu taxă, pentru a fi scăzută cererea, descurajând deplasările cu autovehiculul individual. Pentru a fi cât mai accesibil, acesta poate fi realizat prin parcomat, sms, plat plin aplicație smartphone. Este necesară taxarea (în funcție de zonă) a locurilor de parcare.

Mixitatea funcțională mare a zonei reprezintă și spațiul public restrâns pentru propunerea de locuri de parcare reprezintă o oportunitate pentru locurile de parcare cu parcuri cu dublă funcțiune (publice și de reședință) în zonă.

Propuneri transport public

Analizarea oportunității unui sistem de transport public local în oraș, corelat cu evoluția dinamică a orașului. Pentru a continua demersul către o mobilitate durabilă, o importanță sporită trebuie acordată transportului în comun. Va fi nevoie astfel de creșterea atractivității transportului public local printr-o mai bună facilitare a accesului la informații (orar, hartă linii TP), sistem de eticketing, etc.

Amenajarea și modernizarea stațiilor de transport public local și metropolitan.

Extinderea sistemului de transport public în orașul Ghimbav.

Creșterea frecvenței transportului în comun. Creșterea conectivității transportului public cu gara orașului.

5.3. PROPUNERI DE RACORDĂRI ALE REȚELOR TEHNICO-EDILITARE

În prezent clădirile de pe suprafața PUZ-ului sunt racordate la toate rețelele tehnico-edilitare necesare bunei funcționări.

Construcția viitoarelor clădiri pe suprafața reglementată prin prezentul pus va fi condiționată de racordarea la rețelele de apă-canalizare, energie electrică, telecomunicații și gaze.

5.4. PROPUNERI PRIVIND PREVEDERILE DIN REGULAMENT, DIFERENȚIATE PE UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI/SAU SUBDIVIZIUNI ALE ACESTORA

Zona studiată în prezentul PUZ va fi o nouă zonă istorică de referință (SIR) a orașului Ghimbav. În interiorul acestui SIR, putem distinge mai multe tipologii de parcelar și morfologie urbană, dar și funcțiuni distincte. Astfel, zona a fost împărțită în 5 SIR-uri, cu reglementări diferite, după cum urmează:

- **SIR 1** – Subzona nucleu a orașului, ce cuprinde centrul inițial cu primele așezări omenești din zonă-Biserica Fortificată;
- **SIR 2** – Subzona instituțiilor publice, din zona centrală a orașului;
- **SIR 3** – Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric constituit;
- **SIR 4** – Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat;
- **SIR 5** – Subzona de locuințe în țesut reparcelat.

Reguli de construire pentru zona locuințelor (SIR 2,3,4,5)

- Valoarea ansamblului de locuințe este dată atât de fiecare element arhitectural de valoare, cât și de fronturile percepute în mod unitar. La aceasta contribuie unitatea arhitecturală, dar și caracteristică gospodăriilor săsești de a se continua cu o poartă zidită, ansamblul fiind perceput ca un front continuu. De aceea, este esențial ca acest ansamblu să fie conservat în forma lui inițială și să se

păstreze caracteristicile gospodăriilor și construcțiilor. De aceea, un pas important l-a reprezentat identificarea acestor caracteristici, pentru a servi ca reguli de construire, reabilitare, amenajare în viitor.

Amplasarea pe parcelă

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

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



Tipuri de front - se observă o încercare în trecut de a obține fronuri continue prin dispunerea porților în continuarea clădirilor. Această regulă nu s-a mai păstrat pentru clădirile mai noi, sau cele ce au modificat clădirile vechi.

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.

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

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

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

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

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

Se va evita amplasarea unor construcții noi în vatra satului în locurile în care acestea impietează asupra vizibilității către un monument istoric sau către o perspectivă valoroasă.

Gabarit, proporții

În zonele de locuințe (parcelarul tradițional de locuințe, în afara dotărilor publice de gabarit mai mare) nu sunt admise clădiri cu (construcții noi sau extinderi ale celor existente) suprafață la sol mai mare de 250 mp (ținând cont că lungimea uzuală a frontului străzilor este de 10-15 m, ar rezulta în această suprafață lungimi ale construcțiilor de 15-25 m). Lungimi mai mari sunt permise doar prin fragmentarea construcțiilor, chiar dacă sunt dispuse alipit unele de altele, în regim vagon (figura de mai sus), întrucât așa erau dispuse construcțiile în mod tradițional, în continuarea casei existând anexele gospodărești sau extinderi ale casei, în funcție de necesități.

Foarte importante în definirea specificului arhitecturii tradiționale săsești sunt proporțiile. Conform analizelor efectuate asupra ansamblurilor săsești rurale în general (Capitol X) și a construcțiilor din Ghimbav în mod particular (analiză fronturi stradale, cu marcarea dimensiunilor, analiza proiectelor vechi de autorizare).

În zonele de servicii publice- SIR 2, pe loturile cu o ocupare a parcelei scăzută, se admit, numai în situațiile în care se face dovada imposibilității dispunerii pavilionare, construcții noi, în limita POT admis, care să depășească suprafața la sol de 250 m, cu condiția realizării unui studiului istoric, unui studiu de stabilire a oportunității (ce include și analiză cerere ofertă a serviciilor publice existente), studiu de perspectivă- din care să rezulte impactul asupra peisajului din toată zona protejată. Excepție sunt parcela bisericii fortificate.

Casa parohială- POT foarte mic, Rh- P.

Se vor păstra, atât în cazul intervențiilor pe clădiri extinderi (în cazul unor extinderi sau modificări ale construcțiilor), cât și în cazul construcțiilor noi, proporțiile specifice ale clădirilor din zona analizată. Pentru aceasta s-au folosit atât exemple de proiecte de autorizare, cu dimensiunile proiectate, obținute cu ajutorul materialelor colectate din Arhivele Naționale, dina anii 1930-1950, cât și folosind măsurători ale clădirilor din prezent, ce păstrează specificul local (identificate ca clădiri cu valoare mare și medie în analiza de valoare a clădirilor).

Au fost astfel identificate următoarele elemente de compoziție ce definesc specificul local și trebuie luate în calcul la reabilitarea, restaurarea, extindere, propunerea de noi clădiri în zonă:

- Proporția între înălțimea etajului și înălțimea de coamă la streșină,
- Proporția între lungimea și lățimea clădirii (proporția pe fațadă),
- Proporția între înălțimea etajului și lungimea,
- Proporția între înălțimea etajului și înălțimea soclului,
- Unghiul acoperișului, proporția între laturile ferestrelor,
- Proporția între înălțimea etajului și lungimea ferestrelor,

- Raportul plin/ gol pe fațadă
- Decorațiile, în acest sens nu sunt întâmplătoare. Împreună cu alte elemente de fațadă acestea creează registre orizontale și verticale ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional. Astfel, clădirile unde distanța dintre ferestre și cornișă este mare, sunt bogat decorate cu elemente clasice de tip fronton, etc. Similar, porțiunea dintre brâu și ferestre este de asemenea decorată cu elemente de stucatură, de cele mai multe ori clasice.

Întrucât este dificil de identificat în ce măsură aceste criterii se pot respecta pentru viitoarele intervenții, acestea vor face obiectul unui studiu istoric de fundamentare (pentru clădirile monument și cu valoare) și a unui studiu de încadrare în specificul local (care va ține cont de valorile identificate în prezentul studiu) pentru restul clădirilor din zona protejată.

Indicatori urbanistici, regim maxim de înălțime, POT, CUT

Întrucât zona analizată are un caracter bine definit, cristalizat în timp (excepție făcând câteva inserții ce nu respectă scara zonei), se recomandă păstrarea acestui caracter. Recomandările diferă în funcție de zonă:

- Pentru **SIR 1** nu se admit majorări ale indicatorilor urbanistici sau modificări ale clădirilor existente, doar prin demolarea celor două clădiri parter adosate zidului fortificat și restaurarea zidului de care erau lipite, cu condiția ca acestea să nu fie înlocuite cu alte clădiri.
- Pentru **SIR 3,4,5** este posibilă construirea de P- D+P, D+M, P+M cu condiția nedepășirii înălțimii maxime a frontului la coamă (sunt exceptate clădirile fără valoare arhitecturală, a căror înălțime nu se consideră la stabilirea înălțimii maxime la coamă) și cu condiția înscrierii în specific din punct de vedere al proporțiilor, acoperișului și a păstrării restului de caracteristici ale clădirilor săsești. Se va încadra noua construcție în volumul general al clădirilor cu specific tradițional, cu păstrarea proporțiilor dintre elementele arhitecturale componente și a proporțiilor de pe fațadă. ată de cota terenului în cel mai inferior punct, înălțimea exprimată în metri va fi: înălțime maximă la streșină = 5,5 m; înălțime maximă la coamă = 11 m (în cazul învelitorilor cu panta de 45° – 55°); 12 m (în cazul învelitorilor cu panta de 55° – 70°). Suplimentar acestor reguli, se va menține linia de coamă și de streșină existentă, nefiind permisă depășirea liniei medii de coamă și de streșină pentru construcțiile la stradă. Construcțiile din continuarea celor existente vor fi amplasate și configurate în așa fel încât să nu depășească înălțimea construcției la stradă sau să nu fie vizibile din spațiul public. Anexele din prelungirea casei pot fi extinse pe verticală, cu condiția să se păstreze o diferență de cel puțin 20 cm între coama casei și cea a noii clădiri. Ierarhia istorică a volumelor este determinantă pentru imaginea de ansamblu a gospodăriei și a satului. Sunt admise mansardările construcțiilor, cu condiția înscrierii mansardei în volumul existent și a păstrării formei acoperișului inițial, a materialelor tradiționale. Se admite transformarea acoperișurilor în 4 ape în acoperiș cu 2 pe sau cu 2 ape și teșit mansardat, cu condiția executării în maniera acoperișurilor tradiționale și cu materiale tradiționale (țiglă tip solzi, tradițională) și cu condiția nedepășirii liniei de coamă și de cornișă. Se interzice extinderea pe verticală a casei tradiționale cu valoare istorică. Aceasta ar atrage după sine nu doar modificarea proporțiilor, urâtind-o, ci și complicarea sistemelor constructive noi de la nivelul acoperișului.
- Clădirile de pe strada Nouă, Lungă își vor menține înălțimea în metri, urmărindu-se o continuitate a frontului- înălțime de 5-5,6 m. (înălțimea maximă a frontului existent).

- Clădirile de pe strada Pieței își vor menține înălțimea în metri, urmărindu-se o continuitate a frontului- înălțime de 5-5,5 m.
- Clădirile de pe strada Morii își vor menține înălțimea în metri, urmărindu-se o continuitate a frontului- înălțime de 5-5,5 m.
- Înălțimea maximă pentru **SIR 2** va fi D+P+1E+M în zona de servicii publice (D+P+2E+M, cu condiția nedepășirii înălțimii la coamă a clădirilor din SIR 2)
- Pe parcela bisericii fortificate și pe parcelele învecinate nu se permit construcții noi sau extinderi și păstrarea/ reabilitarea clădirilor existente, cu excepția celor propuse a fi demolate prin prezentul studiu.

Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde sunt admise amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).

Noile construcții vor respecta:

- P.O.T. și C.U.T. maxim vor respecta valorile generale existente în fiecare subzonă istorică de referință.
- Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor calcula raportat la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
 - Gabaritul clădirilor noi nu va depăși 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon), peste această suprafață se vor dispune în sistem pavilionar. (sunt permise dispunerea acestora alipite la construcțiile existente)

Alinierea clădirilor

- **SIR 1** – se menține alinierea actuală
- **SIR 2,3,4,5**
 - Amplasarea pe lot a clădirilor se va face conform specificului, astfel încât să se asigure coerența fiecărui areal din care vor face parte, dar și în funcție de accesibilitate, orientare, însorire, curenți de aer, vânturi dominante, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă/drum, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea.
 - Alinierea fronturilor zonei analizate se va menține- clădirile vor fi amplasate la aliniament. Pe parcelele libere, construcțiile noi se vor amplasa obligatoriu la aliniament.

Aspectul exterior al clădirilor (SIR 2,3,4,5,)

Acoperiș

Din punct de vedere al formei acoperișului, se disting trei tipuri principale :

- Acoperișul în 4 ape provenit ca tipologie din modelul vechi al acoperișurilor cu paie și șindrilă. Inițial, acoperișul în 4 ape era mai înalt.
- Acoperișul în 2 ape, distingându-se aici o altă tipologie, a acoperișului în 2 ape teșit (numit și acoperiș nemțesc, acoperiș cu pinion, ce poate fi încadrat atât la tipologia de acoperiș cu 4 ape, cât și la cea de 2 ape), cu sau fără rând de țigle la cornișă. „Acest acoperiș era format din două ape mari, un fronton triunghiular în spatele casei și unul teșit în fața casei. Acesta se compune dintr-o suprafață trapezoidală verticală numită fruntar, în care sunt practicate două mici ferestre spre luminarea podului, numite ursoici și dintr-o suprafață triunghiulară oblică, așezată deasupra fruntarului, numită

căluș. Fruntarul este ceva mai retras față de linia verticală a pereților, fiind despărțit de aceștia printr-o mică strașină acoperită cu țiglă numită barcan”. „Prezența acestui tip de acoperiș în 2 ape cu fruntar, căluș și barcan (fiind aproape generalizată în satul Holbav) trebuie pusă în legătură și cu influența exercitată de arhitectura urbană prin intermediul celei săsești”.

- Acoperiș în 3 ape, cu fronton triunghiular spre curte.

Se va păstra specificul local prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în zonă. Acoperișul va fi cât mai simplu, în două ape, în două ape cu fronton teșit cu pante egale sau în 4 ape. Acoperișul în 2 ape poate avea un rând de țigle sub formă de brâu, continuat cu streășina porții. Acoperișul în 2 ape poate avea 2 deschideri de mici dimensiuni (pătrate sau rotunde).

În funcție de învelitoare, panta va avea între 45° și 60° la învelitorile ceramice (țiglă de tip solzi, olane), ținând cont de specificul local.

Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada principală, cu condiția să nu acopere mai mult de 15% din suprafața acoperișului.

Amplasarea panourilor generatoare de energie nu va depăși 15 % din suprafața învelitorii.

Se acceptă prezența luminatoarelor pe fațada secundară.

Se acceptă prezența lucarnelor pe fațada secundară, cu condiția să nu acopere mai mult de 20% din suprafața acoperișului.

Balcoane sau terase se pot realiza doar pe fațadele secundare, în interiorul gospodăriei, în interiorul volumului acoperișului, fără să fie vizibile din stradă sau dintr-un punct important de perspectivă din afara satului. Acestea trebuie să se integreze peisagistic și volumetric în ansamblul gospodăriei.

Se admite acoperișul cu 4 sau 3 ape, cu condiția să urmărească tipologia existentă în zonă.

Streșinile vor fi cât mai scurte (15 – 50 cm la cornișă și între 2 și 20 cm la intersecția cu frontonul, în funcție de materialul din care sunt executate acestea). Dacă este din zidărie sau metal, streășina va avea valoarea cea mai mică, dacă este din lemn, atunci va avea valoarea cea mai mare.

Învelitoarea se va realiza din materiale naturale regenerabile, cu păstrarea imaginii locale nealterate.

Învelitoarea va fi din țiglă ceramică, produsă în tehnică tradițională, preferabil de tip solzi. Nu sunt permise: tabla care imită țigle, alte materiale ce imită țigle sau ceramica, țigla ceramica dublu-solzi, țigla dublu solzi.

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

Proporții și raportul plin gol al fațadelor

Sunt admise construcții noi sau extinderi ale celor existente care au suprafață la sol mai mică de 250 mp (cu o configurație care să păstreze specificul local, de clădiri vagon). Pentru clădirile care au suprafața la sol mai mare de 250 mp, noile construcții și extinderile se vor dispune în sistem pavilionar. (este permisă dispunerea acestora alipite la construcțiile existente)

Pentru păstrarea unei imagini unitare, se va menține un raport plin/gol pe fațadele principale (de la stradă) cu un procent de gol între 10 și 20%. (Pentru anumite excepții, unde este admisă amplasarea ușilor pe fațada principală, se admite un raport de 30%).

Socul va ocupa între 11-19 % din înălțime.

Distanța dintre soclu și fereastră va ocupa 17-27% din înălțime.

Înălțimea ferestrelor va fi de maximum 30-40% din înălțimea clădirii.

Distanța dintre fereastră și cornișă va fi de maximum 19-28% din înălțimea a clădirii.

Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale dintre lungime și lățime.

Dacă se optează pentru alte proporții, acestea se vor echilibra cu ajutorul decorațiilor, care pot crea registre orizontale și verticale, sau alte tipuri de decorații ce se încadrează în specificul local, ce echilibrează fațadele din punct de vedere compozițional.

Golurile de fereastră trebuie să aibă forme și proporții specifice zonei, respectând dispunerea logică generală pe fațade. Se admit ca accente compoziționale bine justificate (deschidere către peisaj, folosire pasivă a energiei solare), altele decât verandele, panourile vitrate de dimensiuni mai mari, dar nu pe mai mult de 40 % din suprafața fațadei, dispuse doar spre interiorul lotului.

Materiale

- Învelitoare: țiglă naturală, ceramică, tradițională (de preferat în stil solzi), în culori naturale (se interzic culorile verde, albastru, roșu, culori saturate etc. pentru țiglă);
- Împrejmuire: din zidărie tencuită în aceeași culoare cu casa, cu poartă de lemn și care să urmărească și să continue linia și arhitectura cornișei (se admite depășirea cu maxim 40 cm a liniei cornișei clădirii); împrejmuirea va fi de asemenea acoperită cu țiglă ceramică tradițională (de preferat tip solzi).
- Tâmplărie: de lemn sau PLV cu aspect de lemn; acolo unde este posibil, se recomandă apelarea la tehnici și meșteșugari tradiționali pentru realizarea tâmplăriei interioare și exterioare, ca și pentru realizarea feroneriei și/sau a diverselor elemente decorative de mascare, care pot fi bătute sau turnate.
- Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Pentru tâmplăria exterioară, se va folosi lemn de esență tare. În realizarea acestora se vor respecta tehnicile tradiționale și se vor activa, pe cât posibil, meșterii din zonă. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru o anumită conformare la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, sau rezistența la deteriorările cauzate de animale, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. Pentru îndeplinirea cerințelor actuale privitoare la eficiența energetică, se poate folosi vitrajul termoizolant (cu două sau trei foi). Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică (pentru construcțiile situate pe lângă drumurile cu circulație intensă sau dacă funcția o impune), atât pentru vitrajul termoizolant, cât și pentru vitrajul simplu de la geamurile duble, se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi cu preponderență transparent, poate fi acoperit cu diverse folii care să realizeze controlul solar, fără a modifica culoarea și textura acestuia. Nu se vor folosi: geam bombat, geam reflectorizant, geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcția o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau anti vandalism).
- Ferestrele vor fi în patru sau șase canaturi, simple sau duble.
- Ferestrele vor respecta proporțiile tradiționale între lungime și lățime în special la fațada principală, pentru a da o unitate stilistică desfășuratei. Ferestrele sunt mai mult înalte decât late, având un raport de 2/3.

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

5.5. BILANȚ TERITORIAL

Zonă funcțională	Suprafață (mp)	Procent (%)
SIR 1 - Subzona centrală nucleu - Biserica Fortificată	13.091,32	3,75%
SIR 2 - Subzona instituțiilor publice	18.866,52	5,41%
SIR 3 - Subzona de locuințe și funcțiuni complementare în țesut istoric constituit	199.553,95	57,17%
SIR 4 - Subzona de locuințe în țesut modificat, restructurat	38.883,02	11,14%
SIR 5 - Subzona de locuințe în țesut reparcelat	28.601,67	8,19%
CC - Căi de comunicații și spații verzi aferente	50.046,91	14,34%
TOTAL	349043.38	100%

5.6. ANALIZE COSTURI-BENEFICII (SUB ASPECT ECONOMIC ȘI SOCIAL)

Odată aprobat, Planul Urbanistic Zonal de Zonă Construită Protejată aferent Zonei centrale protejate Ghimbav va constitui cadrul operativ pentru o serie de investiții publice și private. Evaluarea adecvată a costurilor se va face în faza de studiu de fezabilitate pentru fiecare dintre proiectele care vor fi implementate.

Beneficiile care pot surveni în urma aprobării PUZCP sunt diverse, printre care se subliniază următoarele:

- Crearea unui cadru operativ pentru dezvoltarea zonei centrului istoric al orașului Ghimbav;
- Completarea și consolidarea rețelei de **spații publice** existente prin propunerea unor noi nuclee de interes la nivelul zonei reglementate, protejate de transportul motorizat sau redimensionarea

zonelor pietonale, în funcție de fluxurile existente și încurajate prin crearea cadrului necesar desfășurării traficului lent, reprezintă o prioritate în demersul administrației publice;

- **Îmbunătățirea organizării funcționale** a zonei prin rezolvarea incompatibilităților, stabilirea clară a funcțiilor admise și interzise, asigurarea dotărilor necesare populației;
- Reducerea locurilor de parcare din zona centrală și amenajarea piațetei din fața Primăriei și din sudul bisericii fortificate ca **spațiu public – scuar urban pietonal**;
- Conservarea parcellarului existent și astfel, **păstrarea caracterului și specificului local** săsesc al zonei ce constituie obiectul PUZ;
- Crearea unui **sistem de spații verzi** publice și private la nivelul teritoriului studiat, care să asigure protejarea, conservarea și/sau dezvoltarea biodiversității (componenta vegetală autohtonă, habitatul faunei locale etc.), evitând fragmentarea rețelei de spații verzi și realizând o dispunere echilibrată.

5.7. PROPUNERI DE ÎNȚIERE A UNOR PLANURI URBANISTICE DE DETALIU, PROGRAME ȘI PROIECTE DERIVATE ȘI PREVIZIUNI PRIVIND SUPORTUL IMPLEMENTĂRII LOR

Se va completa ulterior obținerii tuturor avizelor de specialitate.

Întocmit,

urb. Anamaria Mohan

urb. Tania Bacale

urb. Cristina Pavelescu

Verificat,

arh. Doina-Mihaela Bubulete –

expert atestat MCC